

# **TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA OLABERRIA**

ABRIL de 2016

**DOCUMENTO “B” NORMAS URBANÍSTICAS  
(B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES)**



**EQUIPO REDACTOR:**

**REDACTORES:**

Pedro Izaskun  
Miguel A. Irazabalbeitia  
Soroa Arquitectos S.L.P.  
URBANISTAS

Antonio Bea  
Doctor biólogo  
Ekos Estudios Ambientales S.L.U.  
ASESORIA MEDIOAMBIENTAL

Idoia Arebalo  
ASESORIA JURIDICA

**COLABORADORES:**

AAC Acústica + Lumínica  
ASEORIA ACUSTICA

Amagoia Azurmendi  
ARQUITECTA

Estibaliz Igartua  
ARQUITECTA TECNICA



|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITULO PRELIMINAR</b>  | <b>7</b>  |
| <b>DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL.</b>                         | <b>7</b>  |
| Artículo 1.-    Ámbito de aplicación.   | 7         |
| Artículo 2.-    Condiciones de vigencia.  | 7         |
| Artículo 3.-    Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos.                                | 7         |
| Artículo 4.-    Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General                         | 9         |
| Artículo 5.-    Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.                                     | 11        |
| Artículo 6.-    Modificación del Plan General.  | 12        |
| Artículo 7.-    Condiciones para la revisión del Plan General.  | 12        |
| <b>TITULO PRIMERO</b>   | <b>14</b> |
| <b>RÉGIMEN DE CALIFICACION URBANÍSTICA DEL SUELO.</b>   | <b>14</b> |
| <b>CAPITULO 1</b>   | <b>14</b> |
| <b>USOS URBANISTICOS</b>  | <b>14</b> |
| Artículo 8.-    Sistematización general de los usos urbanísticos.   | 14        |
| Artículo 9.-    Contenido de los usos urbanísticos.   | 16        |
| <b>CAPITULO 2</b>   | <b>33</b> |
| <b>RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACION GLOBAL.</b>  | <b>33</b> |
| Artículo 10.-   Sistematización de la Calificación Global.  | 33        |
| Artículo 11.-   Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global.                              | 34        |
| Artículo 12.-   Condicionantes superpuestos a la Calificación Global.   | 48        |
| <b>CAPITULO 3</b>   | <b>50</b> |
| <b>RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA</b>                                    | <b>50</b> |
| Artículo 13.-   Sistematización de la Calificación Pormenorizada  | 50        |
| Artículo 14.-   Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado | 51        |
| <b>CAPITULO 4</b>   | <b>62</b> |
| <b>RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACION URBANÍSTICA.</b>   | <b>62</b> |
| Artículo 15.-   La calificación global y su determinación.  | 62        |
| Artículo 16.-   Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de calificación global   | 62        |
| Artículo 17.-   Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada.                            | 63        |
| Artículo 18.-   Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.                 | 64        |



|  |           |
|--|-----------|
| Artículo 19.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable.                               | 66        |
| Artículo 20.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de calificación pormenorizada               | 66        |
| Artículo 21.- Planeamiento en el suelo no urbanizable  | 67        |
| Artículo 22.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.  | 68        |
| <b>CAPITULO 5</b>  | <b>70</b> |
| <b>RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA.</b>   | <b>70</b> |
| Artículo 23.- Sistematización de la regulación de la edificabilidad.   | 70        |
| <b>TITULO SEGUNDO</b>  | <b>72</b> |
| <b>REGIMEN JURIDICO Y DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.</b>   | <b>72</b> |
| <b>CAPITULO 1.</b>   | <b>72</b> |
| <b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>   | <b>72</b> |
| Artículo 24.- Régimen de Clasificación del Suelo   | 72        |
| Artículo 25.- El suelo urbano y sus categorías. Derechos y deberes del propietario.  | 72        |
| Artículo 26.- El suelo urbanizable. Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable.                                  | 76        |
| Artículo 27.- El suelo no urbanizable.   | 77        |
| <b>CAPITULO 2.</b>   | <b>77</b> |
| <b>EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b>  | <b>77</b> |
| Artículo 28.- Disposiciones de carácter general.   | 77        |
| Artículo 29.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.  | 78        |
| Artículo 30.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable.                                       | 80        |
| Artículo 31.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.  | 81        |
| <b>CAPITULO 3.</b>   | <b>83</b> |
| <b>RÉGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD.</b>   | <b>83</b> |
| Artículo 32.- Criterios generales.   | 83        |
| Artículo 33.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.  | 84        |
| Artículo 34.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable.                                  | 84        |
| <b>CAPITULO 4.</b>   | <b>84</b> |
| <b>EJECUCION DE LA URBANIZACION</b>  | <b>84</b> |
| Artículo 35.- Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.                                  | 84        |
| Artículo 36.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización | 85        |
| Artículo 37.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.   | 85        |
| Artículo 38.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.                                   | 87        |
| <b>CAPITULO 5.</b>   | <b>88</b> |
| <b>EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>   | <b>88</b> |
| Artículo 39.- Ejecución de la edificación en suelo urbano  | 88        |
| Artículo 40.- Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.   | 91        |



|  |    |
|--|----|
| Artículo 41.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable | 91 |
| Artículo 42.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento                                 | 93 |
| Artículo 43.- Implantación de usos provisionales en suelos urbano y urbanizable.                               | 95 |

## **TITULO TERCERO** **96**

### **RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES** **96**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| PARTE 1ª                            | 96 |
| DISPOSICIONES DE APLICACION GENERAL | 96 |

#### **CAPITULO 1.- DEFINICIONES BASICAS.** **96**

|   |     |
|---|-----|
| Artículo 44.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.   | 96  |
| Artículo 45.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física o bruta.   | 98  |
| Artículo 46.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación   | 99  |
| Artículo 47.- Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios. | 99  |
| Artículo 48.- Condiciones de edificación de carácter general  | 99  |
| PARTE 2ª.   | 101 |
| CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE.   | 101 |

#### **CAPITULO 2.** **101**

#### **CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL" (Parcelas "a")** **101**

|   |     |
|---|-----|
| SECCION 1ª.   | 101 |
| Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcelas "a")                            | 101 |
| Artículo 49.- Condiciones generales.  | 101 |
| Artículo 50.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.20. Residencial de edificación abierta".    | 102 |
| Artículo 51.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.30. Residencial aislada o de baja densidad" | 103 |
| SECCION 2ª.   | 104 |
| Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a")   | 104 |
| Artículo 52.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a")                                   | 104 |
| SECCION 3ª.   | 110 |
| Condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales y de sus elementos.   | 110 |
| Artículo 53.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.   | 110 |
| Artículo 54.- Tratamiento de las cubiertas.   | 110 |
| Artículo 55.- Tratamiento de los muros medianeros.  | 110 |
| Artículo 56.- Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación.   | 110 |
| Artículo 57.- Implantación de instalaciones para dar respuesta a la problemática de la accesibilidad a las edificaciones residenciales del municipio.     | 110 |

#### **CAPITULO 3.** **112**

#### **CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.** **112**

|   |     |
|---|-----|
| Artículo 58.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación. | 112 |
| Artículo 59.- Condiciones generales de uso.   | 114 |



|   |   |            |
|---|---|------------|
| Artículo 60.-   | Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.            | 114        |
| Artículo 61.-   | Condiciones particulares.   | 114        |
| PARTE 3ª  |   | 116        |
| NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE   |   | 116        |
| <b>CAPITULO 4.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.</b>  |   | <b>116</b> |
| Artículo 62.-   | Condiciones generales de edificación y uso.   | 116        |
| Artículo 63.-   | Implantación de construcciones móviles o prefabricadas  | 118        |
| Artículo 64.-   | Carreteras y caminos rurales  | 118        |
| Artículo 65.-   | Pistas para vehículos   | 119        |
| Artículo 66.-   | Protección del arbolado   | 120        |
| Artículo 67.  | Fauna   | 121        |
| Artículo 68.  | Paisaje e integración ambiental   | 121        |
| Artículo 69.-   | Protección de cauces fluviales  | 122        |
| Artículo 70.-   | Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras.                                     | 123        |
| <b>CAPITULO 5.</b>  |   | <b>124</b> |
| <b>DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.</b> |   | <b>124</b> |
| Artículo 71.-   | Usos extractivos.   | 124        |
| Artículo 72.-   | Explotaciones agropecuarias comunes.  | 124        |
| Artículo 73.-   | Usos agrarios no profesionalizados  | 130        |
| Artículo 74.-   | Huertas lúdicas   | 131        |
| Artículo 75.-   | Usos y edificaciones vinculados a las obras públicas  | 131        |
| Artículo 77.-   | Usos residenciales autónomos.   | 133        |
| Artículo 78.-   | Otros usos no rurales susceptibles de autorización  | 134        |
| Artículo 79.-   | Campamentos turísticos  | 135        |
| <b>TITULO CUARTO</b>  |   | <b>137</b> |
| <b>NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA</b>   |   | <b>137</b> |
| Artículo 80.-   | Protección e integración ambiental.   | 137        |
| Artículo 81.-   | Criterios generales.  | 137        |
| Artículo 82.-   | Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y naturalística.                 | 138        |
| <b>TITULO QUINTO</b>  |   | <b>139</b> |
| <b>NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO</b>   |   | <b>139</b> |
| Artículo 83.-   | Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.                           | 139        |
| Artículo 84.-   | Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.                          | 139        |
| Artículo 85.-   | Modalidades del régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.                  | 140        |
| Artículo 86.-   | Rango normativo del Catálogo del Patrimonio Urbanístico y de las previsiones incluidas en él. | 141        |



## TITULO PRELIMINAR

### DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL.

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

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

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

- 1.- Con carácter general, este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan, en las condiciones expuestas tanto en este artículo como en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de este documento, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 13 de septiembre de 2005 y a las determinaciones contenidas en ellas, incluidas las modificaciones de las mismas aprobadas definitivamente con posterioridad.
- 2.- De igual manera, en las condiciones expuestas tanto en este artículo como en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de este Libro, 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.- Excepcionalmente, se excluyen de la citada derogación los documentos urbanísticos mencionados en los dos apartados anteriores, y las determinaciones contenidas en los mismos, en las condiciones establecidas en cada caso en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en este Plan General.
- 4.- La nulidad, anulación o modificación de las determinaciones de este proyecto 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 presente Plan contiene los siguientes documentos:

- \* Documento "A. Memoria".
- \* Documento "B. Normas Urbanísticas".
- \* Documento "C. Catálogo".



- \* Documento "D. Planos".
- \* Documento "E. Estudio de Viabilidad Económico - Financiera".

2.-El documento "A. Memoria" incluye la justificación de las propuestas urbanísticas.

3.- El documento "B. Normas Urbanísticas" incluye las dos partes diferenciadas siguientes:

- \* Documento "B.1. Normas Urbanísticas Generales".
- \* Documento "B.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)".

4.- El documento "D. Planos" incluye las cuatro partes diferenciadas siguientes:

- \* Documento "D.1. Planos de información".
- \* Documento "D.2. Planos de ordenación estructural".
- \* Documento "D.3. Planos de ordenación pormenorizada".
- \* Documento "D.4. Condiciones de ejecución urbanística".
- \* Documento "D.5. Planos de ordenación ilustrativa".

5.- En sentido estricto, el contenido normativo de este Plan General se extiende al conjunto de las determinaciones incluidas en los documentos "B. Normas Urbanísticas", "C. Catálogo", "D.2 Planos de ordenación estructural", "D.3 Planos de ordenación pormenorizada", y "D.4 Condiciones de ejecución urbanística".

Por su parte, las previsiones contenidas en los documentos "A. Memoria", "D.1. Planos de información", "D.5. Planos de ordenación ilustrativa" y "E. Estudio de Viabilidad Económico - Financiera", tienen un carácter justificativo e interpretativo, al tiempo que informativo, de las incluidas en los documentos anteriores, sin perjuicio del alcance normativo del programa de supervisión de los efectos del Plan.

6.- El carácter normativo de los planos incluidos en los documentos "D.2 Planos de ordenación estructural", "D.3 Planos de ordenación pormenorizada", y "D.4 Condiciones de ejecución urbanística" se extiende tanto al soporte informático en el que han sido elaborados, como a su edición en papel.

7.- 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<sup>1</sup>.

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 esos mismos planos.

En caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias cuya definición tiene un carácter fundamentalmente gráfico, como las relacionadas con la medición de ámbitos (zonas globales y pormenorizadas; parcelas; clases y categorías de suelo; ámbitos de ejecución urbanística de cualquier naturaleza; etc.), la determinación de alineaciones y rasantes, etc., prevalecerán las

<sup>1</sup> 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 los que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.





conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del Plan General.

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

1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se diferencian en el 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.
- \* Otras determinaciones.

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

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

- \* El documento "B.1. Normas Urbanísticas Generales", con las salvedades expuestas en el mismo.
- \* El epígrafe "III" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento "B.2."
- \* Los planos del documento "D.2. Planos de ordenación estructural".

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

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

- \* Las previsiones del documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales", en los supuestos y términos expresamente indicados en él.
- \* El epígrafe "IV" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento "B.2".
- \* Los planos del documento "D.3. Planos de ordenación pormenorizada".

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

5.- Tienen el rango propio de la ejecución de la ordenación urbanística las determinaciones contenidas en:



- \* Las previsiones del documento “B.1 Normas Urbanísticas Generales”, en los supuestos y términos expresamente indicados en él.
- \* El epígrafe “VI” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento “B.2”.
- \* Los planos del documento “D.4 Condiciones de ejecución de la ordenación”.

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas determinaciones podrá realizarse mediante los mecanismos específicos establecidos en cada caso y con ese fin en la legislación vigente.

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

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

Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición 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 previsiones del documento “B.1 Normas Urbanísticas Generales”, en los supuestos y términos expresamente indicados en él.
- \* Las previsiones del epígrafe “V” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento “B.2”.
- \* Los planos del documento “D.2” referidos específicamente a condiciones superpuestas.

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

7.- A las determinaciones anteriores se suman otras específicas, como las relacionadas con el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, que tienen el rango y la naturaleza establecido para las mismas en este documento.



## **Artículo 5.- Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.**

- 1.- En desarrollo de este Plan General, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>, se procederá a la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con la finalidad de regular extremos de la intervención urbanística y edificatoria complementarios de la ordenación urbanística propiamente dicha, definida o a definir en el planeamiento urbanístico.
- 2.- Su contenido se adecuará a los criterios establecidos en la citada legislación urbanística, e incidirá en la determinación de los criterios de intervención en todos aquellos extremos que, con los fines indicados, puedan ser regulados desde un documento de su naturaleza para la complementación y ejecución de la ordenación urbanística.

De conformidad con lo indicado en la citada legislación, regularán, entre otros extremos y en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico, incluido éste Plan, cuestiones como las siguientes:

- \* En lo referente a la urbanización:
  - Condiciones reguladoras de las características y calidad de la urbanización, incluidas las que se estimen adecuadas tanto desde una perspectiva medioambiental, como de respuesta a la problemática de la accesibilidad.
  - Condiciones de ejecución material de las obras de urbanización, incluidas las de carácter medioambiental que se estimen adecuadas.
  - Condiciones de recepción y mantenimiento de la urbanización.
  - Cualesquiera otras cuestiones propias de dichas ordenanzas, que se estimen de interés.
- \* En lo referente a la edificación:
  - Condiciones de habitabilidad, morfología, calidad constructiva, tratamiento estético, seguridad, funcionalidad, prevención de incendios, accesibilidad, etc. que se estimen adecuadas.
  - Condiciones de carácter medioambiental relacionadas con la eficiencia en el uso tanto de la energía como del agua, el tratamiento de los residuos, etc.
  - Condiciones de ejecución material de las obras de edificación, incluidas las de carácter medioambiental que se estimen adecuadas.
- \* Condiciones generales y específicas en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística, apoyada igualmente por las directrices del Convenio Europeo del Paisaje.
- \* Condiciones de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.
- \* Condiciones reguladoras del contenido de los proyectos urbanísticos y de los proyectos de obras de urbanización y edificación.

---

<sup>1</sup> Merece una particular atención, a ese respecto, lo dispuesto en los artículos 60, 75 y 99 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.



- \* Condiciones reguladoras de cualesquiera otras materias cuya regulación en las citadas Ordenanzas se estimen de interés.
- 3.- Sus determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios de unas ordenanzas. Su tramitación y aprobación, incluida la modificación de las mismas, se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente.
- 4.- En atención a los condicionantes existentes y a los objetivos específicos perseguidos en cada caso, se podrá acordar la elaboración y tramitación bien de un único documento o proyecto en el que se incluyan las Ordenanzas de urbanización y edificación, bien de documentos o proyectos diferenciados.

#### **Artículo 6.- 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. En ese sentido, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

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

##### 2.- Incremento de la edificabilidad urbanística.

- \* Todo proyecto de revisión parcial o de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las condiciones establecidas en esa legislación en materia de espacios libres y alojamientos dotacionales.

##### 3.- Refundición o actualización del Plan General.

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

#### **Artículo 7.- Condiciones para la revisión del Plan General.**



1.- Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por razones de legalidad -cambios legislativos; ordenación territorial; etc.-, como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a su revisión integral en los siguientes casos:

A.-Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones siempre que la población municipal supere los 1.100 habitantes.

B.-En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 75 % de las nuevas viviendas planificadas.

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 proceda dicha alteración.

2.- Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que, por cualquier circunstancia, proceda la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario y por otro, dicha reconsideración no afecte a la ordenación estructural del conjunto del municipio.

A los efectos de la adopción de una decisión como esa se procederá a la previa evaluación de la situación del conjunto territorial afectado, mediante la elaboración de un informe en el que se analice la conveniencia o no de la citada revisión parcial.



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

**CAPITULO 1**  
**USOS URBANISTICOS**

**Artículo 8.- 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 los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las subzonas de uso pormenorizado se diferencian las siguientes modalidades de usos:

- Usos propiciados:

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

- Usos admisibles:

Se consideran como tales los usos diversos de los propiciados, autorizables en una zona de uso global o subzona de uso pormenorizado en atención a su compatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.



- Usos prohibidos.

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

Se consideran usos asimilados a otro uso aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de ese otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las de éste<sup>1</sup>.

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

- 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<sup>2</sup>.
- Se considera que un uso tiene la condición de autónomo cuando se implanta de forma independiente<sup>2</sup>.
- La consideración de un uso como propiciado o admisible en un ámbito supondrá la autorización implícita en el mismo de los usos que se definen como asimilados y auxiliares de aquél. Se exceptúan de ese tratamiento los usos auxiliares en relación a los cuales se especifique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.
- En las diferentes zonas de uso global, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en la Calificación Global, se considerarán admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicios básicos, regulados en el siguiente artículo.

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

Entre ellos se consideran los siguientes:

- \* Circulación rodada y peatonal.
- \* Aparcamiento.
- \* Espacios libres.
- \* Equipamiento comunitario.
- \* Infraestructuras de servicios.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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-.



### 3.- Condiciones aplicables a los usos autorizados.

La caracterización de un uso urbanístico como propiciado o admisible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades deberán cumplir, además de las condiciones generales de implantación establecidas en este Plan, los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia (Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y disposiciones promulgadas en su desarrollo; etc.).

Previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento vigente, en lo referente a:

- \* Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.
- \* La dotación y características de los aparcamientos.
- \* La disposición de espacios complementarios para carga y descarga.
- \* Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.

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

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

### 4.- Usos no previstos

Tanto la sistematización de usos expuesta en los apartados anteriores, como el desarrollo de la misma expuesto en el artículo siguiente, constituyen una definición abierta y no excluyente de dichas cuestiones.

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

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

## **Artículo 9.- Contenido de los usos urbanísticos.**

### 1.- Uso residencial o de vivienda.





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

B.-Con carácter general, se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda:

- \* Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, 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.

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.

2.- Usos de actividades económicas.

2.1.- Usos industriales.

A.-Se consideran como tales las siguientes actividades:

- \* Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- \* Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- \* Los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- \* Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- \* Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.
- \* Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.
- \* Las agencias de transporte por carretera, y, las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.
- \* 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.



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

- \* Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.
- \* En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.
- \* Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios - depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc. -, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares, así como la vivienda del guarda o vigilante, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el "planeamiento".

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 m<sup>2</sup>(u) -superficie útil-. Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

\* Categoría 2ª

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes -producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.-, utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV., disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m<sup>2</sup>(u) -superficie útil- y, utilizar una superficie menor de 250 m<sup>2</sup>(u) -superficie útil-. Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas, automóviles -en ningún caso los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados, o maquinaria automóvil- con menos de 250 m<sup>2</sup>(u) -superficie útil-. Los usos industriales de 2ª categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos.



\* Categoría 3ª

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio -superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m<sup>2</sup>(po) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m<sup>2</sup>(t)- que no puedan ser consideradas de categoría "1ª" y "2ª" por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general, y aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos. En concreto, se incluirán en esta categoría: los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automóvil; las industrias agrarias de menos de 2.000 m<sup>2</sup>(t), 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. Los usos industriales de categoría "3ª" se implantarán -salvo en los casos que expresamente se señalan a continuación, así como en las Normas Particulares de los Ámbitos correspondientes- exclusivamente, en zonas de uso industrial. En sus variantes de estaciones de servicio -las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas- y unidades de suministro de combustible, sin embargo, podrán implantarse, además, en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, calificados como sistema general viario, o colindantes con estos.

\* Categoría 4ª

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m<sup>2</sup>(po) o de techo edificado superior a 5.000 m<sup>2</sup>(t)-, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres, o, por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras. Así se incluirán en esta categoría, aquellas 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. Entre ellas, y, con la salvedad de aquéllas que por sus características - industrias agropecuarias y otras similares- deban considerarse como industrias de categoría "5ª", se considerarán en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m<sup>2</sup>(t). Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial. Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse -esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado- la vivienda del guarda de la instalación -una (1) vivienda por cada parcela-.

\* Categoría 5ª

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario -superficie de parcela superior a 20.000 m<sup>2</sup>- o su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos. Su implantación se realizará en zonas industriales específicas. La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de



categoría "4ª" e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias. Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse -esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado- la vivienda del guarda de la instalación -una (1) vivienda por cada parcela-.

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.

F.- Se entiende por potencia instalada en una actividad, a la suma en "CV." de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación.

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

H.- 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 usos de garaje auxiliares.

## 2.2.- Usos Terciarios.



A.-Se consideran como tales las actividades siguientes:

- \* Uso hotelero
- \* Uso comercial
- \* Uso de oficinas
- \* Uso recreativo
- \* Uso sanitario
- \* Uso asistencial
- \* Uso sociocultural
- \* Uso docente
- \* Uso deportivo
- \* Uso de campamentos turísticos

B.-Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales y asimilados, apartoteles, 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 apartoteles, 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 propiciados distintos de los comerciales deberá regularse de forma diferenciada e independiente, y no de forma directa y automática como uso auxiliar.

En atención a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se distinguen las siguientes categorías de usos comerciales:

- \* Categoría 1ª:

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



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 m<sup>2</sup>(u) y menos de 300 m<sup>2</sup>(u) -superficie útil-, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

\* Categoría 3ª:

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

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas complementarias de edificación, 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 m<sup>2</sup>(u) -superficie útil- y tengan menos de 1.500 m<sup>2</sup>(t) de superficie de techo.

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

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas complementarias de edificación, 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.

\* Categoría 5ª.

Actividades comerciales que ocupen más de 1.500 m<sup>2</sup>(t). Su implantación deberá estar autorizada expresamente en la correspondiente Norma Particular de este Plan General.

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

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de "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; los usos terciarios diversos; el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada.

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, con independencia de su sujeción a la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o disposición legal que en su caso la sustituya.

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, respecto al cumplimiento de la regulación a ellas aplicable.

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.

Los usos comerciales 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 podrán ser considerados como usos propios de la modalidad bien de los usos terciarios bien de los usos de equipamiento.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, tanto se considere como de equipamiento comunitario o como comercial, se entenderá que esos últimos usos tienen carácter lucrativo.

D.- El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad privada y/o patrimonial, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos y estudios profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos; otras análogas a las anteriores; 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 por sus fines y condiciones no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar y los casinos.



F.- Los usos sanitarios comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y los consultorios médicos y veterinarios.

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, cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos.

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

I.- Los usos docentes comprenden las actividades relacionadas con la enseñanza, en todas sus modalidades, de titularidad privada, así como los usos auxiliares correspondientes.

En atención a sus condiciones y características, dichos usos pueden ser considerados como usos de equipamiento privado. Tengan uno u otro tratamiento, se entenderá en todo caso que tienen carácter lucrativo.

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.

En atención a sus condiciones y características, dichos usos pueden ser considerados como usos de equipamiento privado. Tengan uno u otro tratamiento, se entenderá en todo caso que tienen carácter lucrativo.

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

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio -una (1) vivienda-, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables. Así, se excluyen del mismo, el alojamiento en cabañas, bungalow, o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

#### 4.- Usos rurales / naturales.

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





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

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

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

No incluyen edificación alguna.

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

No incluyen edificación alguna.

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

a) Los usos de explotación agraria.

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

Se distinguen las dos categorías siguientes:

- \* Los usos de explotación agraria comunes, constituidos por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia -Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa-.

Se consideran incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda, guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen. Se autoriza la implantación de actividades de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tengan carácter auxiliar de la explotación agraria, y en ningún caso principal.

Asimismo, se consideran como usos auxiliares: 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; 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 agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 2.500 m<sup>2</sup>(t).

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

b) Los usos forestales.

Comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial. Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, entre los que se excluye el de vivienda.

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. Entre ellos, no se considerarán incluidos la vivienda de guarda o vigilante, la cual deberá cumplimentar los requisitos generales exigidos para la implantación autónoma de este tipo de usos, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse, las cuales en todo caso, se considerarán como usos industriales de categoría "5ª".

## 5.- 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 en general
- \* 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 diversos del ciclista y del rodado.

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 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.

Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y fundamentalmente cerrados. En el uso de garaje se diferencian dos categorías en función de la superficie del local ocupado:

- \* Categoría "1ª" : < 400 m<sup>2</sup>(t)
- \* Categoría "2ª" : > 400 m<sup>2</sup>(t)

Asimismo en el uso de garaje se establecen las variantes de garajes de uso privado, y garajes de uso público. Se consideran como garajes de uso privado aquellos que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa. Y como garajes de uso público aquellos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa. Este uso comprende, también, como usos auxiliares los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. Por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad 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 del uso principal al que dé servicio.

## 6.- Usos de Espacios Libres.



- \* 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., en los que se excluyen -salvo excepciones singulares- tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de la red de comunicaciones -carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares-.

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

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

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

Se consideran usos auxiliares de los anteriores 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-, necesarios.

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.

- \* El uso de espacios libres rurales comprende el ocio y expansión de la población en el medio rural, en particular en los terrenos de titularidad pública situados en áreas recreativas rurales y destinados a ese fin.
- \* El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter, como es el caso de los cauces fluviales, las zonas de montaña, los parques naturales, las áreas de interés naturalístico, etc.

## 7.- Usos de Equipamiento Comunitario

A.- Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población en las distintas materias mencionadas en el siguiente apartado, desarrollados sin ánimo de lucro en el supuesto de que sean de titularidad pública.

A las anteriores cabe añadir el uso de equipamiento privado, equiparable al uso terciario, en particular el que ha de ordenar 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.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, tanto se considere como de equipamiento comunitario o como comercial, se entenderá que ese último uso tiene carácter lucrativo.

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, sin fines de lucro.

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

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

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

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

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

E.-El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y cívico-administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos Organismos de la Administración pública, las comisarías de policía y las oficinas de Correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.

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

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



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

- G.- El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, incluso jóvenes, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- K.- El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, mercados, cementerios, albergues, campamentos de



turismo y otros -y los usos auxiliares correspondientes-, desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

L.- Los usos de equipamiento comunitario considerados como dotación obligatoria en la legislación urbanística vigente para las zonas de uso global destinadas preferentemente a vivienda o a actividades económicas (industriales y terciarias), tendrán con carácter general en todas esas zonas la condición de usos de servicios básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

## 8.- Usos de Infraestructuras de Servicios

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

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

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

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.

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.

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 usos 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 y otros, así como los usos auxiliares correspondientes.

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.

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





## CAPITULO 2 RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACION GLOBAL.

### Artículo 10.- Sistematización de la Calificación Global.

1.- La Calificación Global se sistematiza según estos tipos de zonas de uso global:

- A.10.- Zonas Residenciales de edificación abierta.**
- A.20.- Zonas Residenciales de edificación aislada o de baja densidad.**
- B.10.- Zonas de Actividades Económicas.**
- D.10.- Zona Rural de Especial Protección.**
- D.20.- Zonas Rurales de protección de aguas superficiales y sus ámbitos de protección.**
- D.30.- Zona Rural agroganadera y campiña.**
- D.40.- Zonas Rurales forestales.**
- D.50.- Zonas Rurales de mejora ambiental.**
- E.10.- Sistema General de Comunicaciones Viarias Motorizadas.**
- E.20.- Sistema General de Comunicaciones Viarias No Motorizadas.**
- F.10.- Sistema General de Espacios Libres.**
- F.20.- Sistema General de Cauces Fluviales en el medio urbano.**
- G.10.- Sistema General de Equipamiento Comunitario social y administrativo.**
- G.20.- Sistema General de Equipamiento Comunitario cultural.**
- G.30.- Sistema General de Equipamiento Comunitario deportivo.**
- G.40.- Sistema General de Equipamiento Comunitario docente.**
- G.50.- Sistema General de Equipamiento Comunitario asistencial y sanitario.**
- G.60.- Sistema General de Equipamiento Comunitario diverso.**
- H.10.- Sistema General de Infraestructuras de Servicios.**
- I.10.- Equipamiento en suelo no urbanizable.**

2.- El régimen general de edificación y uso de las diversas zonas de uso global es el definido por:

- \* Las determinaciones establecidas para cada una de esas zonas en el artículo siguiente.
- \* Las determinaciones de calificación global establecidas en el epígrafe "II.1" de las "Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".

3.- Se establecen por otra parte determinados condicionantes superpuestos que responden a la necesidad de establecer una regulación complementaria derivada de la condición o características de determinados ámbitos del territorio municipal por caracterizarse como "corredores ecológicos" o tratarse de zonas afectadas como zonas inundables.

En el plano "II.01.2 Zonificación Global en suelo no urbanizable" del documento "D. Planos" se identifican los ámbitos sujetos a estos condicionantes superpuestos.



## Artículo 11.- Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global<sup>1</sup>.

### A.10. Zonas Residenciales de edificación abierta

\* Régimen de edificación.

Zonas con densidad media o alta destinadas a la implantación de edificaciones residenciales configuradas por construcciones en disposición abierta que podrán contar con espacios no edificados anejos.

Las edificaciones características de dichas zonas son las propias de las parcelas "a.10".

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen, complementariamente, en las Normas Urbanísticas y en el apartado IV.1.c de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Usos residenciales.
- Usos admisibles: . Los autorizados con carácter general en las parcelas "a.10" en estas "Normas Urbanísticas".
  - . En otros espacios y parcelas.

\* Usos terciarios.

En parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen de manera específica a esos usos.

No se autorizan las actividades comerciales de 4ª y 5ª categoría.

\* Garaje.

\* Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos propiciados.

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

### A.20. Zonas Residenciales de edificación aislada o de baja densidad

<sup>1</sup> Con carácter general ha de entenderse que, siempre que la definición de una determinación se remite a la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el epígrafe "II. Régimen Urbanístico General" de la Norma, con rango de planeamiento general.



\* Régimen de edificación.

Zonas con baja densidad destinadas a la implantación de edificaciones residenciales configuradas por construcciones en disposición abierta que cuentan con espacios no edificados anejos.

Las edificaciones características de dichas zonas son las propias de las parcelas "a.20".

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen, complementariamente, en las Normas Urbanísticas y en el apartado IV.1.c de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Usos residenciales.
- Usos admisibles: . Los autorizados con carácter general en las parcelas "a.20", en las condiciones que se establecen en estas "Normas Urbanísticas".

No se autorizan las actividades comerciales de 4ª y 5ª categoría.

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

\* Intensidad del uso.

Se limita el número máximo de viviendas por parcela a diez. Se consolidan las situaciones heredadas anteriormente.



## B.10. Zona de Actividades Económicas

### \* Régimen de edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras actividades económicas, funcional y jurídicamente unitaria o diferenciada.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en las Normas Urbanísticas y en el apartado IV.1.c de las "Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".

### \* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Industria, en todas sus categorías.
- Usos admisibles: . Los autorizados con carácter general en las parcelas "b", en las condiciones que se establecen en estas "Normas Urbanísticas".

. En otros espacios y parcelas:

#### \* Viviendas autónomas.

Exclusivamente en edificios existentes y destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación del presente Plan.

#### \* Usos terciarios.

En parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen específicamente a esos usos.

#### \* Garaje.

#### \* Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos propiciados.

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



#### D.10. Zona Rural de Especial Protección

\* Régimen de edificación.

Zona correspondiente a lugares de Especial Protección, en la que no se autoriza la edificación, con la excepción de aquella que resulte necesario implantar con motivo del objeto de la protección del ámbito con la autorización de la Administración competente en la materia. Se trata de alisedas cantábricas, hayedos acidófilos atlánticos y robledales acidófilos.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Conservación de los hábitats protegidos.
- Usos admisibles: . Usos forestales
  - . Recreo extensivo, actividades científicas, cinegéticas y piscícolas, líneas de servicios y edificios de Utilidad Pública e Interés Social (éstos tras la evaluación de impacto y con informe previo de la Diputación Foral de Gipuzkoa).
  - . Usos residenciales existentes en todas sus variantes.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

#### D.20. Zonas Rurales de protección de aguas superficiales y sus ámbitos de protección

\* Régimen de edificación.

Zonas correspondientes a los cursos de agua en medio rural y sus ámbitos de protección en las que de acuerdo con la legislación y la planificación territorial de aplicación no se autoriza la edificación.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Usos de elementos territoriales (cauces).
  - . Conservación y mejora ambiental.
- Usos admisibles: . Usos agropecuarios.
  - . Usos forestales correspondientes con vegetación de ribera.
  - . Usos de recreo extensivo e intensivo, actividades científicas-culturales, cinegéticas y piscícolas, actividades extractivas, vías de transporte, líneas de tendido aéreo, líneas subterráneas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal y edificios de utilidad pública e interés social.



- . Residencial vinculado a la explotación y edificios de utilidad pública e interés social, en edificios preexistentes y de acuerdo con legislación sectorial.
- Usos prohibidos: . Los 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: Ley de Aguas; Reglamento de Dominio Público Hidráulico; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV; etc..

#### D.30. Zona agroganadera y campiña

\* Régimen de edificación.

Zonas correspondientes a Paisaje Rural de Transición y Agroganadero de alto valor estratégico. En estas zonas se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, siempre que tengan relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirvan, en las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas y con las limitaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Explotaciones agropecuarias. La zona agroganadera de alto valor estratégico goza del carácter de suelo protegido de acuerdo con las determinaciones establecidas por el PTS Agroforestal.
- Usos admisibles: . Residenciales.

En los casos en los que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, podrán implantarse tanto en nuevas edificaciones como en las ya existentes.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

- . Terciarios.

En las modalidades de usos hoteleros, de hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales y sociocultural exclusivamente en edificios existentes y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social. Previa y preceptiva formulación del correspondiente Plan Especial, podrán implantarse estos usos en nuevas edificaciones. Dicho Plan Especial definirá las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso. Se autoriza, en ese contexto, la implantación de una (1) nueva vivienda auxiliar.



- . Usos forestales.
  - . Industrias agrarias.
  - . Equipamiento comunitario.  
En las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social. Previa y preceptiva formulación del correspondiente Plan Especial, podrán implantarse estos usos en nuevas edificaciones. Dicho Plan Especial definirá las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso. Se autoriza, en ese contexto, la implantación de una (1) nueva vivienda auxiliar.
  - . Conservación, mejora ambiental, actividades científico-culturales, cinegéticas y piscícolas y el recreo extensivo.
  - . Campamentos turísticos
  - . Usos extractivos.  
  
Previa autorización de los organismos competentes.
  - . Infraestructuras de servicios.  
  
Cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.
  - . Usos de recreo extensivo e intensivo, mejora ambiental, y actividades cinegéticas y piscícolas.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

#### D.40. Zonas Rurales forestales

\* Régimen de edificación.

Zonas en las que, con carácter general, se autoriza tan sólo, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma de las construcciones existentes exclusivamente para su destino a usos forestales.

Las citadas reformas se ajustarán a las condiciones establecidas en los capítulos correspondientes de estas Normas Urbanísticas

Se consolidan sin embargo los caseríos y edificaciones residenciales autónomas existentes, no autorizándose sin embargo la implantación de nuevas explotaciones agropecuarias.

\* Régimen de uso.



- Usos propiciados: . Usos forestales.
- Usos admisibles: . Explotaciones agropecuarias.

Se autoriza tan sólo la consolidación y ampliación de las explotaciones preexistentes.

- . Residenciales.

En los casos en los que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, podrán implantarse tanto en nuevas edificaciones como en las ya existentes.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

- . Terciarios.

En las modalidades de usos hoteleros, de hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificios existentes y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

- . Usos extractivos.

Previa autorización de los organismos competentes.

- . Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

- . Comunicaciones
- . Ocio y esparcimiento.

- . Infraestructuras de servicios.

Cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

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

#### D.50. Zonas Rurales de mejora ambiental

- \* Régimen de edificación.





Zonas en las que no se prevé a priori la edificación, si bien se posibilita excepcionalmente ésta en atención a las condiciones que se establezcan para abordar la mejora ambiental de la zona. Se corresponden con zonas de matorrales y robledales degradados o necesitadas en cualquier caso de su regeneración y recuperación.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Uso de mejora ambiental.

- Usos admisibles: . Usos agropecuarios.

. Usos forestales.

Las actividades forestales en estas áreas tenderán hacia el establecimiento de bosques protectores que garanticen la conservación de los recursos edáficos favoreciendo la Implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho, todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

. Usos Terciarios y de equipamiento.

En las modalidades de recreativos y deportivos siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social. Previa y preceptiva formulación del correspondiente Plan Especial, podrán implantarse estos usos en nuevas edificaciones. Dicho Plan definirá las condiciones específicas de edificación y uso. Se autoriza, en ese contexto, la implantación de una (1) nueva vivienda auxiliar.

. Comunicaciones

. Equipamiento comunitario

En las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

. Campamentos turísticos

. Infraestructuras de servicios.

Cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

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



#### E.10. Sistema General de Comunicaciones Viarias Motorizadas

\* Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con la excepción de la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras y, en particular, propios de las gasolineras y las áreas de servicio y esparcimiento.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Circulación rodada y peatonal.
- Usos 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 público.
  - . Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
  - . Garajes bajo rasante
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

\* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

#### E.20. Sistema General de Comunicaciones Viarias No Motorizadas

\* Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con la excepción de la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las vías peatonales y ciclistas.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Circulación peatonal.
  - . Circulación de bicicletas.
- Usos admisibles: . Usos auxiliares del uso propiciado.
  - . Espacios Libres.
  - . Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
  - . Garajes bajo rasante



- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
- \* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

#### F.10. Sistema General de Espacios Libres.

- \* Régimen de edificación.

Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

- \* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
- Usos admisibles: . Usos comerciales de 1ª categoría -quioscos, etc.-, con carácter temporal o provisional.
  - . Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
  - . Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

- \* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

#### F.20. Sistema General de Cauces Fluviales en el medio urbano.

- \* Régimen de edificación.

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

- \* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Elementos territoriales (Cauces fluviales).
- Usos admisibles: . Los autorizados por la legislación sectorial vigente.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- \* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

#### G.10. Sistema General de Equipamiento Comunitario social y administrativo



\* Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios de carácter social y administrativo que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Particular correspondiente, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Equipamiento comunitario.
- Usos admisibles: . Espacios libres.
  - . Garaje.
  - . Infraestructuras de servicios
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

\* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

G.20. Sistema General de Equipamiento Comunitario cultural

\* Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios de carácter cultural y museístico que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Particular correspondiente, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Equipamiento comunitario.
- Usos admisibles: . Espacios libres.
  - . Garaje.
  - . Infraestructuras de servicios
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

\* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

G.30. Sistema General de Equipamiento Comunitario deportivo

\* Régimen de edificación.



Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios de carácter deportivo que responderán al régimen de edificación establecido en la Norma Particular correspondiente, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Equipamiento comunitario.
- Usos admisibles: . Espacios libres.  
. Garaje.  
. Infraestructuras de servicios
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

\* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

G.40. Sistema General de Equipamiento Comunitario docente

\* Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios de carácter docente que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Particular correspondiente, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Equipamiento comunitario.
- Usos admisibles: . Espacios libres.  
. Garaje.  
. Infraestructuras de servicios
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

\* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

G.50. Sistema General de Equipamiento Comunitario asistencial y sanitario

\* Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios de carácter asistencial y sanitario que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Particular correspondiente, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.



- \* Régimen de uso.
  - Usos propiciados: . Equipamiento comunitario.
  - Usos admisibles: . Espacios libres.
    - . Garaje.
    - . Infraestructuras de servicios
  - Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
- \* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

#### G.60. Sistema General de Equipamiento Comunitario diverso

- \* Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios diversos que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Particular correspondiente, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.
- \* Régimen de uso.
  - Usos propiciados: . Equipamiento comunitario.
  - Usos admisibles: . Espacios libres.
    - . Garaje.
    - . Infraestructuras de servicios
  - Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
- \* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

#### H.10. Sistema General de Infraestructuras de Servicios

- \* Régimen de edificación.

Zonas correspondientes a la implantación de infraestructuras de servicios tales como estaciones depuradoras de agua, de transferencia de residuos sólidos urbanos, y otras en las que se autorizan exclusivamente las edificaciones, precisas para atender el correspondiente servicio, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la legislación sectorial correspondiente.
- \* Régimen de uso.
  - Usos propiciados: . Usos de infraestructuras de servicios..



- Usos admisibles: . Usos de equipamiento.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
- \* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

#### I.10. Equipamiento en suelo no urbanizable

- \* Régimen de edificación.

Zonas correspondientes a la implantación de actividades de equipamientos privados o públicos en suelo no urbanizable, como el karting, la autoescuela y los campos de tiro, en las que, en los equipamientos en funcionamiento, se autorizan exclusivamente las edificaciones existentes y en los nuevos previstos las precisas para atender al correspondiente equipamiento.

- \* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Equipamientos privados.  
. Ocio y esparcimientos  
. Deportivo  
. Autoescuela
- Usos admisibles: . Usos de infraestructuras.  
. Equipamientos públicos  
. Terciarios de primera, segunda y tercera categoría.  
. Circulación rodada y peatonal  
. Aparcamientos  
. Infraestructuras de servicios
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
- \* Régimen de dominio: . Titularidad privada o pública en su caso.



## **Artículo 12.- Condicionantes superpuestos a la Calificación Global.**

La calificación global en el suelo no urbanizable se verá completada con las determinaciones de aplicación derivadas de los condicionantes superpuestos que adicionalmente se establecen en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Los ámbitos objeto de estos condicionantes podrán ser reajustados o modificados sin necesidad de modificar el Plan General mediante la redacción de Planes Especiales.

Dichos ámbitos se describen gráficamente en el plano II.01.2, siendo su régimen de edificación y uso el siguiente:

### **X.10. Corredores ecológicos**

\* Definición.

La Red de Corredores Ecológicos de CAPV busca gestionar el conjunto de los elementos del paisaje que mejoren la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

\* Régimen complementario de uso.

Las intervenciones deberán garantizar la condición de corredor ecológico asociada al ámbito delimitado, (área de amortiguación) adecuándose transitoriamente a los criterios establecidos en la memoria del presente Plan.

El establecimiento de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad Autónoma de Euskadi tiene como objetivo principal fomentar la conexión y la coherencia ecológica de la Red Natura 2000, como establece el artículo 10 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Los criterios de uso propiciado para esta zona se refieren a la Prevención y minimización de nuevos impactos, mediante la restauración vegetal y mejora del hábitat, con aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, y de cursos fluviales. Además se propiciará un control de poblaciones de fauna silvestre y de investigación.

\* 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.





#### Y.10. Áreas Inundables

- \* Régimen complementario de edificación.

Los regulados por la legislación sectorial correspondiente y con las limitaciones por ella establecidos.

- \* Régimen complementario de uso.

Se prohíbe la implantación de aquellos usos que sean potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas.

Se prohíben expresamente en estos ámbitos los nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, debiendo buscarse otros emplazamientos alternativos. En los casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, y previo el correspondiente estudio que así lo demuestre y el permiso del Organismo pertinente, podrán implantarse estableciéndose al efecto las medidas correctoras precisas.

Además de los dos tipos expuestos de condicionantes superpuestos regulados de forma específica en las presentes ordenanzas, se han de tener en cuenta todos aquellos suelos incluidos en el inventario actualizado de suelos potencialmente contaminados, sobre los cuales en los supuestos considerados en el artículo 17 de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, habrá de tramitarse el procedimiento de declaración de la calidad del suelo.

Igualmente se habrán de regular a través de Las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, descritas en el artículo 5, las actuaciones tendentes a regular los impactos producidos, sobre el medio urbano y rural, por fuentes sonoras.



### CAPITULO 3

## RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA

### Artículo 13.- Sistematización de la Calificación Pormenorizada

1.-La calificación pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas de uso pormenorizado:

- a.- Parcelas Residenciales.
- b.- Parcelas de Actividades Económicas.
- e.- Sistemas de Comunicaciones.
- f.- Espacios Libres.
- g.- Parcelas de Equipamiento Comunitario.
- h.- Parcelas de Infraestructuras de Servicios.

2.-Los tipos de subzonas de uso pormenorizado reseñados en el epígrafe anterior, se desarrollan de acuerdo con las variantes que se definen a continuación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación.

- a.- Parcelas Residenciales
  - a.10. Residencial de edificación abierta.
  - a.20. Residencial de edificación aislada o de baja densidad.
- b.- Parcelas de Actividades económicas
  - b.10. Industriales.
  - b.20. Terciarias.
- e.- Sistemas de Comunicaciones
  - e.10. Carreteras y autovías de la red supramunicipal.
  - e.11. Carreteras locales, Calles, aparcamientos y Vías Urbanas.
  - e.20. Vías urbanas peatonales y ciclistas.
- f.- Espacios Libres
  - f.10. Espacios Libres.
  - f.11. Espacios Libres comunes.
  - f.20. Cauces fluviales
- g.- Parcelas de Equipamiento Comunitario.
  - g.10. Equipamiento Comunitario social y administrativo.
  - g.20. Equipamiento Comunitario cultural.
  - g.30. Equipamiento Comunitario deportivo.
  - g.40. Equipamiento Comunitario docente.
  - g.50. Equipamiento Comunitario asistencial y sanitario.
  - g.60. Equipamiento Comunitario diverso.



- h.- Parcelas de Infraestructuras de Servicios.
- h.10. Infraestructuras de Servicios.

**Artículo 14.- Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado:**

1.- "a.10. Residencial de edificación abierta".

\* Régimen de edificación.

- Subzonas o parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales.

Dichas edificaciones podrán, en su caso, disponer de espacios no edificados anejos.

- En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.
- Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones, tanto existentes como nuevas, serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular.

Con carácter general, y sin perjuicio de que bien la correspondiente Norma Particular, bien el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el perfil edificatorio bajo rasante será de tres (3) plantas.

Los espacios que, en su caso y en las nuevas edificaciones, se autoricen por encima del perfil máximo establecido sobre rasante se destinarán, con carácter general bien a usos auxiliares -trasteros- de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores o en otras edificaciones del entorno, bien a ese mismo uso desarrollado con carácter autónomo. Podrán asimismo destinarse a usos residenciales ya autónomos ya vinculados a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir asimismo una unidad registral indivisible, en las condiciones expuestas en el presente documento.

- Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela -retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc.- serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.
- La regulación, en el marco descrito en los apartados anteriores, de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se efectuará bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la "Norma Particular" correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.



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

\* Régimen de uso:

- La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en estas "Normas Urbanísticas".

- Usos propiciados: . Residenciales.

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

- Usos admisibles: . Terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales (terciarios) -1ª y 2ª categorías; usos hosteleros de categoría superior-, terciarios diversos 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.

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 a formular en desarrollo del presente Plan.

- . Industriales.

- \* "1ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.
- \* "2ª" categoría: exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.
- \* Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente en la correspondiente Norma Particular del Ámbito urbanístico, podrán implantarse usos industriales de "3ª" categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma.

En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

- . Garaje.



- . Equipamiento comunitario.

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

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

## 2.- "a.20. Residencial aislada o de baja densidad".

### \* Régimen de edificación.

- Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología aislada y alojar exclusivamente un máximo de diez unidades de vivienda, número que en cualquier caso se fijará en cada caso por la correspondiente Norma Particular.

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

- Las condiciones de perfil y altura, sobre rasante, de las edificaciones, tanto existentes como nuevas, serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular, no pudiendo superarse un perfil de tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante.
- Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela -retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc.- serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, fijándose con carácter general un retiro mínimo de 3,00 metros al límite de la parcela, excepto en el caso de medianeras en vivienda adosadas.

En todo caso, las Ordenanzas de edificación a promover en desarrollo de este Plan podrán plantear determinados reajustes de ocupación en los supuestos y con los criterios que se estimen adecuados.

Además, se consolidan las realidades existentes siempre que las condiciones de la parcela (tamaño, forma, etc.) impidan el cumplimiento de los anteriores criterios generales.

- La regulación, en el marco descrito en los apartados anteriores, de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se efectuará bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la "Norma Particular" correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.
- Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan.

### \* Régimen de uso:



- La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en estas "Normas Urbanísticas".

- Usos propiciados: . Residenciales.

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

- Usos admisibles: . Terciarios.

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

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 a formular en desarrollo del presente Plan.

- . Industriales.

- \* "1ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.
- \* "2ª" categoría: exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.
- \* Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente en la correspondiente Norma Particular del Ámbito urbanístico, podrán implantarse usos industriales de "3ª" categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

- . Garaje.

- . Equipamiento comunitario.

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

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



### 3.- "b.10. Industrial".

\* Régimen de edificación.

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

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

- Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados -la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos-, y, del correspondiente espacio de carga y descarga -los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas-.
- Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones autorizadas, tanto sobre como bajo rasante, serán las previstas en cada caso en la correspondiente Norma Particular. En todo caso, el perfil máximo de la edificación bajo rasante será de tres -3- plantas.
- Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela -retiro, ocupación de la misma, etc.- serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular.
- La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.
- Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo Plan.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Industriales.
- Usos admisibles: . Residenciales.

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 5.000 m<sup>2</sup>.

- . Terciarios.

\* Comerciales, hasta 4ª categoría.



- \* Oficinas.
- \* Hoteleros y hosteleros.
- \* Recreativos.
- \* Demás modalidades.

Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

- . Garaje.
- . Comunicaciones
- . Espacios libres
- . Equipamiento comunitario.
- . Infraestructuras de servicios.

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

#### 4.- "b.20. parcelas terciarias".

##### \* Régimen de edificación.

- Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.
- Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo Plan.

##### \* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Terciarios.
- Usos admisibles: . Garaje.
  - . Actividades de almacenamiento y otras asimiladas cuando ello se señale expresamente por la correspondiente Norma Particular.
  - . Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos terciarios.
  - . Industriales en las modalidades de 1ª a 3ª categoría.





- . Comunicaciones
- . Espacios libres
- . Infraestructuras de servicios.

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

5.- “e.10. Carreteras y Autovías de la red supramunicipal”.

\* Régimen de edificación.

- Excluida, con excepción de las construcciones sobre y bajo rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizados en la legislación vigente.
- 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 Plan.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Circulación rodada.
- Usos admisibles: . Circulación peatonal.
  - . Aparcamiento.
  - . Garaje -bajo rasante-.
  - . Usos auxiliares de las carreteras autorizados por la legislación (gasolineras, paradas de autobuses, etc.).
  - . Infraestructuras de servicios.  
Exclusivamente bajo rasante.
  - . Espacios Libres
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

\* Régimen de dominio. . Titularidad pública.

6.- “e.11. Carreteras locales, Calles y Vías Urbanas”.

\* Régimen de edificación.

Será de aplicación el régimen establecido para las subzonas “e.10”.

\* Régimen de uso.

Será de aplicación el régimen establecido para las subzonas “e.10”.



7.- "e.20. Vías urbanas peatonales y ciclistas".

\* Régimen de edificación.

- Excluida, con excepción de las construcciones sobre y bajo rasante destinadas a usos auxiliares del viario, autorizados en la legislación vigente.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Circulación peatonal y ciclista.
- Usos admisibles: . Usos auxiliares autorizados por la legislación vigente.
  - . Infraestructuras de servicios.  
Exclusivamente bajo rasante.
  - . Espacios Libres
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

8.- "f.10. Espacios Libres ".

\* Definición.

Tendrán la condición de espacios libres de esta tipología aquellos espacios que reúnan las condiciones de dimensionamiento, etc., establecidos en la legislación del suelo.

\* Régimen 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, 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 consolide; el perfil máximo de las citadas construcciones provisionales será de una (1) planta.

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

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Uso de espacios libres.
- Usos admisibles: . Terciarios.



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 existentes que la correspondiente Norma Particular consolide.

. Equipamiento comunitario:

Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

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

\* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

#### 9.- "f.11. Espacios Libres comunes".

\* Definición.

Tendrán la condición de espacios libres comunes aquellos espacios que no reúnan las condiciones de dimensionamiento, etc., establecidos en la legislación del suelo, pero que estén dedicados a elementos residuales de urbanización como jardines de pequeñas dimensiones, aceras, etc.

\* Régimen 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 consolide; el perfil máximo de las citadas construcciones provisionales será de una (1) planta.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Uso de espacios libres.

- Usos admisibles: . Terciarios.

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 existentes que la correspondiente Norma Particular consolide.

. Equipamiento comunitario:

Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.



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

\* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

#### 10.- "g.00 a g.60. Parcelas de Equipamiento Comunitario".

\* Definición.

Tendrán la condición las parcelas destinadas a usos considerados como equipamientos al servicio de la comunidad, tanto de carácter público como privado, incluyéndose los sociales, administrativos, culturales, deportivos, docentes, asistenciales, sanitarios, religiosos y otros de diverso tipo.

\* Régimen 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 de desarrollo a formular.

- 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.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Usos de equipamiento comunitario.

- Usos admisibles: . Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento -una (1) vivienda, consolidándose sin embargo las preexistentes-

. Usos terciarios.

En las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.

. Garaje.

- Usos prohibidos: . Todos los no autorizados de forma expresa.

\* Régimen de dominio: . El régimen general de dominio será, en cada caso, el establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

#### 11.- "h.10. Parcelas de Infraestructuras de Servicios".

\* Régimen 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 de desarrollo a formular.
- 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.

\* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Usos de infraestructuras de servicios.
- Usos admisibles: . Garaje.
- Usos prohibidos: . Todos los no autorizados de forma expresa.

\* Régimen de dominio: . El régimen general de dominio será, en cada caso, el establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.



## **CAPITULO 4**

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

#### **Artículo 15- La calificación global y su determinación.**

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

- \* El anterior capítulo 2 Calificación Global de este mismo título y documento.
- \* El apartado III de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- \* Las restantes previsiones de esa naturaleza de este mismo documento.
- \* Los planos de Estructura Orgánica de Ordenación del Territorio y Zonificación Global del documento "D. Planos".

#### **Artículo 16.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de calificación global**

- 1.- En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento a formular en desarrollo del Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de las áreas y sectores afectados por dicho planeamiento, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 8%.

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 analizadas por los correspondientes servicios técnicos.

- 2.- En el suelo no urbanizable podrá acordarse la afección de zonas rurales por elementos de los sistemas generales, por debajo de un porcentaje del 10% de la superficie zonal delimitada. Como aplicación específica de este criterio, en la clase de suelo señalada, 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-, de servicio a estos "sistemas generales" y adosados a ellos, en suelos externos a los calificados para dichos sistemas, aún cuando en los



suelos citados esa implantación no esté expresamente autorizada. A tal efecto se considerará la implantación de los elementos reseñados como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente. No se autorizará sin embargo la implantación de actividades comerciales de 3ª, 4ª y 5ª categorías.

- 3.- Siempre que se garantice la consecución del objetivo propuesto mediante las mismas, el planeamiento de desarrollo a formular en los suelos urbanos y urbanizables podrá reajustar la incidencia territorial de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en este Plan con rango de planeamiento general.
- 4.- En el suelo no urbanizable el planeamiento especial y los proyectos de obra podrán modificar la zonificación de los elementos de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras de servicios, para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.
- 5.- Los ajustes en la zonificación global establecida en el presente Plan que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los apartados anteriores, se considerarán a todos los efectos como modificaciones del Plan General, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.
- 6.- Las Normas Particulares de los diversos Ámbitos Urbanísticos podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y respondan al régimen de edificación y uso propios de la zona de uso global en la que se sitúan.

#### **Artículo 17.- Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada.**

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

- A.- El régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de las subzonas de uso pormenorizado diferenciadas.
- B.- Las condiciones generales reguladoras de la forma de edificación y de uso, establecidas en este mismo documento.
- C.- Las determinaciones incluidas tanto en el apartado IV de Calificación pormenorizada de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, como en los planos de ordenación pormenorizada, de este Plan.
- D.- Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan General tanto en suelo urbano como urbanizable.
- E.- Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, se entenderá, con carácter general, que el estándar de equipamiento privado de la red de sistema local del municipio previsto en la legislación urbanística vigente se cumple en parcelas pormenorizadas bien de tipología "b.10" bien de otra tipología lucrativa, siempre que las mismas puedan acoger usos que dicha



legislación considera como tal equipamiento (comerciales, culturales, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos, etc.).

A esos efectos, con independencia de su destino total o parcial a los mismos, se considerará en concreto la edificabilidad o superficie de techo de esas parcelas que se destine específicamente a los citados usos.

F.- A los efectos del cumplimiento del estándar de vegetación previsto en la legislación urbanística vigente se tendrán en cuenta, entre otras, las condiciones siguientes:

- \* Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, el ámbito a considerar con el citado fin será el conformado tanto por el estrictamente afectado por las propuestas urbanísticas planteadas como por su entorno.

A su vez, se considerará como tal entorno el conformado bien por la totalidad del Ámbito Urbanístico en el que se integran los terrenos afectados por las citadas propuestas, bien por terrenos exteriores a dicho Ámbito Urbanístico.

Para ello, se deberá justificar en cada caso la plantación de la citada vegetación en los correspondientes emplazamientos desde, entre otras, la perspectiva de su servicio al conjunto territorial considerado con ese fin en cada supuesto.

- \* Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, el ámbito a considerar con dicho fin será el sector correspondiente.
- \* La citada vegetación podrá implantarse tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos.

A su vez, tratándose de terrenos públicos, podrán tener la condición de dotaciones públicas tanto locales como generales.

## **Artículo 18.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.**

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

Los ámbitos clasificados como suelo urbano en los que el presente Plan 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.

La consideración de esos ámbitos como de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación -para la totalidad o parte de su ámbito- de estudios de detalle, proyectos de equidistribución gestión urbanística o proyectos de obras de urbanización, o incluso la eventual tramitación de un Plan Especial para su reordenación.

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

En todos aquellos ámbitos en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial), en las





condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

### 3.- Formulación de planes especiales

En los ámbitos clasificados como suelo urbano, así como en aquellos otros que adquieran esa condición, se formularan y/o podrán formularse los planes especiales que, con el fin de definir, modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes. Esos planes especiales deberán respetar en todo caso la ordenación estructural establecida en este Plan General.

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

Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de los ámbitos afectados, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público -espacios libres, sistema viario, o parcelas de equipamiento comunitario-; no incrementen la edificabilidad urbanística asignada al ámbito afectado; y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los planes especiales que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General, siempre que no modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico estructural establecidas.

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

- A.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este Plan, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.
- 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 apartado 3 del artículo 16 de este Plan General.
- F.- Los estudios de detalle, en ningún caso podrán contener 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 19.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable.**

- 1.- La determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento de desarrollo del mismo –planeamiento parcial y, en su caso, especial-, salvo que expresamente se plantee prescindir de éste en la Norma Particular correspondiente.
- 2.- Dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.
- 3.- Dicho planeamiento de desarrollo respetará asimismo las orientaciones expresa y excepcionalmente señaladas en la correspondiente Norma Particular en materia de ordenación pormenorizada en este Plan General.
- 4.- Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan plazos superiores o inferiores, el planeamiento parcial previsto en esa clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de cuatro (4) años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

#### **Artículo 20.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de calificación pormenorizada**

- 1.- Con las salvedades que se exponen a continuación, las determinaciones establecidas en el anterior capítulo de Calificación Pormenorizada, y en el Título correspondiente al “Régimen general de edificación y uso de las parcelas edificables”, también de estas mismas Normas Urbanísticas -determinaciones que, en conjunto, configuran el régimen básico de edificación y uso de los diversos espacios o subzonas de uso pormenorizado-, 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 y/o complementación de las citadas determinaciones con la exclusiva finalidad de adaptarlas a las particularidades propias del correspondiente ámbito de intervención, y sin que las mismas puedan afectar en modo alguno a las características y condiciones básicas generales de las mismas.



2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- \* Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.
- \* Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, 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.

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 tanto en este artículo como en el conjunto de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 21.- Planeamiento en el suelo no urbanizable**

1.- Con alguna de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de, además de los previstos de forma expresa en este Plan, un plan especial en suelo no urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

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

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de planes especiales que desarrollen



elementos constituyentes de la estructura general y orgánica del territorio definidos por este Plan General.

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

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

## **Artículo 22.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.**

### 1.- General

Los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deberán recoger todas las medidas protectoras y el programa de supervisión propuestos en los apartados 7 y 8 del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico planteado en el plan general.

Además todas las medidas a incluir en documentos de planeamiento como en Proyectos de urbanización y de construcción, han de hacerlo con suficiente grado de detalle que garanticen su efectividad. En ese sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica y las que no puedan presupuestarse habrán de incluirse en el pliego de condiciones técnicas.

### 1.- Planes especiales y parciales.

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

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

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

- \* Las cotas y rasantes de la nueva urbanización referidas, por un lado, a los terrenos públicos y privados resultantes de la misma, así como a las de implantación de las edificaciones proyectadas, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación mediante los proyectos de urbanización.



- \* Las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas.
- \* Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas.
- \* Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente, de la problemática existente, en su caso, en materia de realojo y/o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o precisión en la fase de ejecución de dicha ordenación.
- \* Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

## 2.- Estudios de detalle.

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

Los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deberán recoger todas las medidas protectoras y el programa de supervisión propuestos en los apartados 7 y 8 del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico planteado en el plan general.



## CAPITULO 5

### RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA.

#### **Artículo 23.- Sistematización de la regulación de la edificabilidad.**

##### 1.- Criterios generales

- A.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.
- B.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas existentes y nuevas.
- C.- La edificabilidad física o bruta asignada a las parcelas edificables, podrá definirse bien de forma directa y expresa, bien indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.
- D.- La regulación directa de la edificabilidad física o bruta se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.
- E.- La regulación indirecta de la edificabilidad física o bruta sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Ámbitos Urbanísticos (AU) clasificados como suelo urbano, y también, en su caso y tanto en ese suelo como en el urbanizable, en lo referente a la prevista bajo rasante.

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

- F.- En los casos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –altura y número de plantas de la edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General.
- G.- Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación- se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.
- H.- Se entenderá en todo caso que la edificabilidad física o bruta asignada a las zonas o parcelas destinadas a usos dotacionales con carácter de sistema general o sistema local de titularidad pública, no constituye una determinación de ordenación estructural sino pormenorizada.

##### 2.- Edificabilidad urbanística.



- A.- Con carácter general, se considerará como edificabilidad urbanística la asignada a las parcelas "a" -uso residencial-, "b" -uso de actividades económicas- y "g" -equipamiento comunitario de titularidad privada, delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

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

- B.- Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales de carácter público calificados como "e" -sistemas de comunicaciones-, "f" -espacios libres-, "g" -equipamiento comunitario de titularidad pública- y "h" -infraestructuras-, 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.- Unidades de medición de la edificabilidad.

- A.- Con carácter general, la edificabilidad física o bruta a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas y espacios de uso pormenorizado se medirá y expresará en superficie de techo edificable.

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.

- B.- Se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura "m<sup>2</sup>(t)".

- C.- La edificabilidad física o bruta autorizada en un ámbito determinado podrá regularse en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la edificabilidad asignada al mismo, medida en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito -"m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>".

### 4.- Rango y naturaleza jurídico-urbanística de las previsiones anteriores.

Las previsiones expuestas en los apartados anteriores tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación estructural.



## TITULO SEGUNDO

### REGIMEN JURIDICO Y DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

#### CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO

##### **Artículo 24.- Régimen de Clasificación del Suelo**

En el término municipal de Olaberria se diferencian las clases de suelo que se indican a continuación:

- \* Suelo Urbano.
- \* Suelo Urbanizable.
- \* Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los planos "II.01.3" del Documento "D. Planos" de este Plan.

##### **Artículo 25.- El suelo urbano y sus categorías. Derechos y deberes del propietario.**

- 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. (Art. 11, Ley 2/2006 de 30 de junio)
- 2.- De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, 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.

Tienen esa condición los suelos urbanos que:

- a) O bien están urbanizados y construidos, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de, en su caso, posibles reajustes a la baja en lo referente a la edificabilidad ponderada autorizada en las mismas.
- b) O bien son construibles y no están construidos, y reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares.





- c) O bien son construibles y no están contruidos y no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, estando pendiente la adquisición de esta condición de la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado, sin que su coste económico trascienda de los criterios establecidos en la legislación vigente.
- d) O bien no son construibles y están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización.
- e) O bien no son construibles y están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

La definitiva concreción de esa condición de suelo urbano consolidado será fijada en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente contenida en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento<sup>1</sup>.

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

#### B.- Suelo urbano no consolidado.

Tienen esta condición los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en la citada categoría del mismo.

Dentro de esta categoría, y de acuerdo con lo previsto en, entre otros, el artículo "11.3.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 13 de junio de 2006, se diferencian, las dos (sub)categorías siguientes:

- a) Suelo urbano no consolidado carente de urbanización consolidada y/o con urbanización insuficiente para dar servicio a la ordenación urbanística planteada, en una proporción superior a la que justificaría su consideración como suelo urbano consolidado.

<sup>1</sup> Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo "53.1.h" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2.006.



b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada:

- \* Se incluyen en esta subcategoría 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.

- \* La definitiva concreción de esta condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada será definida en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluido el mencionado proyecto.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente contenida en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a lo que resulte de la información y los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esta información y estos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquellos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento.

- \* Se integran en esta subcategoría de suelo la totalidad de los terrenos afectados en cada caso por el incremento de la edificabilidad ponderada resultante.

Así, 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 asociada 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.

3.- Derechos y deberes del propietario del suelo urbano consolidado:

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación vigente. En ese contexto, en el caso



de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

- \* Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias para que dichos terrenos adquieran la citada condición de solar, en el caso de que no la tengan.
- \* Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.
- \* Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos destinados a dotaciones públicas.

4.- Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada:

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada es el establecido en la legislación vigente<sup>1</sup>.

En ese contexto, y sin perjuicio de lo que establezca en su caso al respecto el reglamento a promulgar en desarrollo de la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006, se considerarán como tales deberes, entre otros:

A.-Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente, o abono del valor económico de los mismos a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento<sup>2</sup>.

En el supuesto de que deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, dicho deber será concretado en el mismo.

B.-Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en el artículo "79.2.a" de la citada Ley, siempre que, en el contexto del ámbito resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo "17", deba procederse a su obtención. Esa cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento.

En el supuesto de que deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, dicho deber será concretado en el mismo.

En todo caso, este deber se entenderá de aplicación exclusivamente en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante. Y no será de aplicación cuando no se produzca ese incremento de edificabilidad urbanística, ni cuando éste se produzca bajo rasante.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Se considerará como tal estándar el establecido bien en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, bien en la disposición que en su caso lo sustituya.



C.- Cumplimentación del deber de plantación de vegetación establecido en la legislación vigente, siempre que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante<sup>1</sup>. Este deber podrá ser cumplido bien materialmente, bien económicamente, mediante el abono de su coste al Ayuntamiento a los efectos de que éste proceda a la correspondiente plantación.

El ámbito territorial de cumplimentación de este deber será asimismo el resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 17.

D.- Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:

- \* Obras y demás cargas de urbanización determinadas en, en su caso, los proyectos de obras de urbanización y reparcelación a promover, previamente a la ejecución de la correspondiente edificación, en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.
- \* En el supuesto de que no se proceda a la formulación de ninguno de los proyectos anteriores:
  - Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública de carácter general o sectorial promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo "17".
  - En el supuesto de inexistencia de ese tipo de proyectos, abono de la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.

E.- Cesión al Ayuntamiento del 15 % del incremento de edificabilidad ponderada resultante, o, en su caso, abono del valor económico del mismo.

5.- Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización:

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

## **Artículo 26.- El suelo urbanizable. Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable.**

<sup>1</sup> Dicho deber es concretamente el establecido bien en el artículo "79.2.d" de la Ley de la citada Ley del Suelo, bien en las disposiciones que se promulguen para su desarrollo o sustitución.



Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales, incluido el suelo, y los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan, no reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, y resultan afectados por los desarrollos urbanísticos que se plantean en él con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

#### **Artículo 27.- El suelo no urbanizable.**

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente<sup>1</sup>, 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 urbanísticos establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

## **CAPITULO 2. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 28.- Disposiciones de carácter general.**

- 1.- La ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan, así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto tanto en esos expedientes como en la legislación urbanística vigente.
- 2.- Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y 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<sup>2</sup>.
- 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.

<sup>1</sup> Cabe recordar a ese respecto lo dispuesto, entre otros, en el artículo 13 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

<sup>2</sup> 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.



## **Artículo 29.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.**

### **1.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.**

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará a los tipos de actuación que, de los regulados en la legislación vigente<sup>1</sup> y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

### **2.- Actuaciones aisladas.**

Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada bien en el marco del proyecto de reparcelación a promover y aprobar en su caso, bien mediante cualquier otro mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal.

Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de cargas de urbanización, sin perjuicio de la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización en los casos en los que resulte conveniente.

En todo caso, la concesión de la dicha licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea formalización de aquella cesión, y a previa o simultánea ejecución y abono de estas cargas, incluida la fijación de las garantías o avales que con ese fin se estimen adecuados.

### **3.- Actuaciones de dotación.**

A.- Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B.- Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada, se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de la unidad de ejecución que deba ser objeto de ese proyecto.

---

<sup>1</sup> Se trata en concreto de los cuatro tipos de actuación que se indican a continuación, regulados en los artículos 136 á 139, ambos incluidos, de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006: actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.



Su elaboración y aprobación, así como, en su caso, la del correspondiente proyecto de obras de urbanización, deberá ser previa a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

- C.- En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes resultantes de los criterios establecidos en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

En todo caso, la concesión de esa licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea formalización de los terrenos a ceder, a previa o simultánea ejecución y abono de las cargas de urbanización, incluida la fijación de las garantías o avales que con ese fin se estimen adecuados, y a la previa cesión o abono del 15 % de edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento.

- E.- Los criterios expuestos en el conjunto de los apartados anteriores serán objeto del correspondiente y necesario desarrollo en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Libro.

En ese contexto y previa la debida justificación, esas Ordenanzas podrán plantear el reajuste de dichos criterios.

#### 4.- Actuaciones integradas.

- A.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.
- B.- Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- C.- Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

- D.- Con carácter general, las unidades de ejecución integradas en dichos ámbitos serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.



En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

5.- Otras cuestiones.

A.- Cualquiera que sea el tipo de actuación mediante el que se ejecute la ordenación urbanística planteada, se entenderán incluidos o adscritos al ámbito objeto de la misma los terrenos necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.

La identificación y delimitación de dichos ámbitos responderá a los criterios expuestos en el anterior artículo 17 de este mismo Libro.

Y en consonancia con esos criterios, a los efectos de la materialización y concreción de esas dotaciones se estará a lo establecido en el planeamiento urbanístico.

B.- Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos, bien discontinuos.

C.- A los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística.

Con carácter general, dicha obtención será formalizada mediante cesión en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos a los que se vinculan los citados terrenos dotacionales.

Se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los terrenos objeto de ese destino no se integran y/o adscriben a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

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

1.- La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en los Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos clasificados como suelo urbanizable se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como, en su caso y siempre que se prevea su formulación, en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada se delimitarán e identificarán los ámbitos sujetos a actuaciones integradas que se estimen necesarios, conformados tanto por los terrenos que se han de integrar en ellos como por los que, en su caso, han de adscribirse a los mismos, y que, en conjunto, deban ser objeto de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.

2.- Previa y rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos





afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento. En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

- 3.- Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.
- 4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los mismos no se integran en ámbitos de actuación integrada o se adscriben a ellos.

### **Artículo 31.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.**

#### **1.- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.**

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, se obtendrán mediante expropiación.

#### **2.- Parcelaciones en suelo no urbanizable**

- A.- Con carácter general, 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<sup>1</sup>, como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.
- B.- 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 en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos -registrales, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.
- C.- 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:

---

<sup>1</sup> 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.



- \* 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. 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.

D.- 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.

E.- 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.

F.- 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.

### 3.- Planeamiento especial en suelo no urbanizable

Los Planes Especiales deberán someterse a evaluación de impacto ambiental.



### CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD.

#### Artículo 32.- 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.

- 3.- La edificabilidad media bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será, en cada caso, la resultante de la división entre:
  - \* Por un lado -dividendo-, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito.
  - \* Por otro -divisor-, la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

- 4.- Los coeficientes de ponderación de usos serán definidos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el planeamiento urbanístico, y, posteriormente y en su caso, actualizados en el proceso de ejecución del mismo, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de equidistribución.
- 5.- Sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:
  - \* En el Programa de Actuación Urbanizadora o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.
  - \* En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.



- \* Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no requieran la formulación del referido proyecto de equidistribución.

En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

#### **Artículo 33.- 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 34.- 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. EJECUCION DE LA URBANIZACION**

#### **Artículo 35.- Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.**

- 1.- Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:
  - A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
  - B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.
  - C.- Restantes proyectos de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.
- 2.- Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo



establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1.A".

- 3.- Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, bien de proyectos de urbanización bien de proyectos de obras complementarias de urbanización, mencionados respectivamente en los anteriores apartados "1.A" y "1.B".
- 4.- Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado "1.B".
- 5.- Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1".

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado "1.C" podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

#### **Artículo 36.- 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.

#### **Artículo 37.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.**



Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a las que se determinen en las Ordenanzas municipales de urbanización a promover en el municipio, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de este Libro.

Los ámbitos de suelos urbanizables deberán justificar el cumplimiento de las disposiciones generales sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos establecidos en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, así como en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprobaron las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 41/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Se respetarán las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas, etc.) integrándolas en el diseño de las unidades urbanísticas y exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación.

Los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.

Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas 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 de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

Los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los planes parciales referentes al desarrollo de los suelos urbanizables, incluyan 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 la 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 í 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.

Por otra parte los documentos de desarrollo y los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta y resolver adecuadamente el enlace de los servicios urbanos necesarios (acometidas de aguas, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, viales de acceso, transporte público, etc.) con los generales del municipio, y que acrediten que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

De esta forma, se justificarán debidamente, la existencia de dotación de agua necesaria para los planes parciales, 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 urbanizables 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 y deberán cumplir los parámetros de vertido establecidos en la autorización correspondiente.

También se justificará 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.

Se asegurará la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

### **Artículo 38.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.**

La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en los apartados "1.A" y "1.C" del anterior artículo 35 y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

En todo caso, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

A ese respecto, en los posteriores y sucesivos controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.



## CAPITULO 5. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 39.- Ejecución de la edificación en suelo urbano

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

- A.- En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento de desarrollo bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad. En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales.

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

- B.- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y 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 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 que se estimen adecuado para subsanar los vacíos existentes..

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

- A.- No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.





- b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.
- c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
- d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.

B.- No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad ponderada preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que, en su caso, se integre la parcela.
- b) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
- c) Previa o simultánea cumplimentación de los correspondientes deberes, resultantes de los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como en el planeamiento urbanístico vigente, incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

C.- La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Con carácter general, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola, en su caso, a la consignación de las garantías que estime convenientes.

### 3.- Plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

A.- Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.



- B.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.
- C.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- D.- En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.
- E.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.
- F.- Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.
- G.- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, este fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.
- 4.- Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.
- A.- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo "101-3.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- B.- En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de 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.
- C.- En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos. .
- 5.- Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuarán a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.



#### **Artículo 40.- 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. .
- 4.- El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.
- 5.- El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

#### **Artículo 41.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable**

- 1.- El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.
- 2.- Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.
  - A.- La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso. Tendrán la misma tramitación las viviendas autorizadas ligadas a explotación agraria.
  - B.- La implantación de usos de explotación agropecuaria no profesionalizados se entenderá condicionada a, exclusivamente, la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal. Igual tratamiento tendrán las actuaciones sobre viviendas no ligadas a explotaciones agrarias.
- 3.- Implantación de otros usos autorizados.
  - A.- En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus



diversos condicionantes -características de la edificación; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.-.

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 podrán destinarse a la implantación de los citados usos autorizados, sin que resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones -parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.-.

En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, 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 adcentamiento 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 supondría.

#### B.- En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades 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.

Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del plan especial y de la indicada declaración.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales característicos en la zona -o auxiliares de los mismos-, e, incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en estas Normas Urbanísticas.

- 4.- A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, estando ajustadas a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, 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:



- \* La propia existencia de la edificación.
- \* Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.
- \* 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 pasado.

- \* Su adecuación al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.
- 5.- En todos aquellos casos en los que, tratándose de la nueva implantación de usos autorizados en edificaciones preexistentes o nuevas, en estas Normas Urbanísticas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación y/o uso, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa de la indicada vinculación.
- 6.- 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 cinco edificaciones total o parcialmente destinadas a uso residencial en un círculo de 75 metros de radio. Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente.
- 7.- Los proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades en el suelo no urbanizable exigirán en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

#### **Artículo 42.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento.**

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

- A.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se establezcan expresamente, se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento.
- B.- Se entenderá existente esa disconformidad tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.

##### **2.- Suelos Urbano y Urbanizable**

- A.- Se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico,



y entre ellas las señaladas en el plano "II.05 Régimen de ejecución" del documento "5. Planos" de este Plan, y las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

B.- En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo "101.3.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

a) Las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquellas no sean acordes con ésta.

b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.

c) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

Se autoriza, exclusivamente, la ejecución en esas edificaciones de aquellas obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

C.- Se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que se prevea la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

D.- Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo "101.3.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

### 3.- Suelo No Urbanizable

A.- Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquellos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa. Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

B.- Se declaran fuera de ordenación las 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 4 del artículo anterior.

#### **Artículo 43.- Implantación de usos provisionales en suelos urbano y urbanizable.**

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



## TITULO TERCERO

### RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

#### PARTE 1ª DISPOSICIONES DE APLICACION GENERAL

##### CAPITULO 1.- DEFINICIONES BASICAS.

#### **Artículo 44.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.**

A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los conceptos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se define a continuación:

- \* **Alineación de parcela:**  
Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.
- \* **Alineación de edificación:**  
Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.
- \* **Retiro:**  
Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.
- \* **Superficie de fachada:**  
Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.
- \* **Retranqueo:**  
Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.
- \* **Medianera:**  
Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.
- \* **Altura de edificación:**  
Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en cada caso.
- \* **Altura 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 situada bajo rasante y enterrada salvo en el espacio destinado al acceso.
- \* Planta semisótano:  
Planta parcialmente enterrada que no tiene la consideración ni de sótano ni de planta baja. Se considerará parcialmente enterrada una planta siempre que su volumen se sitúe en más de un 70% bajo la rasante del terreno en todo su perímetro. La altura libre de la planta de semisótano no puede superar los 3,50 metros.
- \* Planta baja: planta cuyo suelo se sitúa en su totalidad sobre rasante o al menos un 85% de su volumen se sitúa sobre la rasante del terreno en todo su perímetro. La altura libre de la planta baja no puede superar los 3,50 metros. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano o semisótano.
- \* Entresuelo:  
Planta de edificación en si misma diferenciada e independiente, física y jurídicamente, situada encima de un semisótano o de una planta baja y que no tiene la consideración común de una planta alta.
- \* Planta alta:  
Planta situada por encima de la planta baja que no ofrece singularidades para su consideración como entresuelo.
- \* Planta ático:  
Planta alta retranqueada en alguna de sus alineaciones al menos en dos metros respecto de la misma.
- \* Planta Bajocubierta:  
Es aquélla situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que no se considera como planta alta y que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso.
- \* Fachada:  
Paramento o plano de cierre exterior del edificio.
- \* 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 fachada a que correspondan.

- \* Aleros:  
Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.
- \* Patios:  
Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- \* Altillo:  
Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

#### **Artículo 45.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física o bruta.**

Computarán con carácter general como edificabilidad física 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  $\phi < 1.50$  m.
- \* Los huecos de ascensores.
- \* Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. Se computará el 50% de su superficie.
- \* Los porches abiertos de uso privado computarán el 50% de su superficie, excepto aquellos de superficie inferior a 20 m<sup>2</sup> de techo, incluidos aleros, situados en suelo urbano o urbanizable, los cuales no computarán a efectos de edificabilidad.

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  $\phi > 1.50$  m.
- \* Los porches de uso público en planta baja.
- \* Los altillos, autorizados con carácter general en las edificaciones industriales y garajes.
- \* Los porches cubiertos y abiertos, en edificios situados en suelo urbano y urbanizable, de superficie inferior a 20 m<sup>2</sup> de techo, incluidos aleros.
- \* Los porches cubiertos y abiertos, en edificios situados en suelo no urbanizable, de superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> de techo, incluidos aleros.

En las obras de reforma en edificios consolidados en el presente plan general tampoco computarán como incremento de le edificabilidad, las actuaciones siguientes:

- \* El cierre mediante ventanales de vidrio de los balcones y terrazas de los edificios, siempre que dicho cierre esté admitido en la ordenanza particular del ámbito en el que se inserten.



- \* El cierre de porches mediante ventanales de vidrio no fijos sin carpintería.
- \* La instalación de ascensores en edificios existentes, tanto dentro de la envolvente del edificio como fuera de ella.

En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciarán las previstas sobre y bajo la rasante de la edificación.

#### **Artículo 46.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación**

Con carácter general, y sin perjuicio de su tratamiento a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consideran como plantas sobre rasante las plantas baja y altas de la edificación, y como plantas bajo rasante los sótanos y los semisótanos.

En todo caso, a los efectos de la definición del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso en la correspondiente Norma Particular en la que esté situada la misma y en los gráficos que en ellas se incluyan en su caso.

El número de plantas se identificará con números romanos, indicando el número de plantas sobre rasante y el número de plantas bajo rasante autorizados, por este orden, separados por una barra. Al primer número se añadirá en su caso (a) en el supuesto de que se autorice adicionalmente la ejecución de una planta de ático retranqueado en fachada.

Por su parte, la planta bajo cubierta no se considera en general como planta adicional en la regulación del perfil de edificación, salvo en aquellos ámbitos en los que expresamente se singulariza añadiendo al número de plantas identificado con números romanos (b), computando como edificabilidad física o bruta de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo anterior.

#### **Artículo 47.- Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.**

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo que en la correspondiente Norma Particular se disponga de forma particular otro criterio.

#### **Artículo 48.- Condiciones de edificación de carácter general**

- 1.- Con carácter general, y, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso puedan establecer las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos o el planeamiento de desarrollo, se autoriza la construcción de tres (3) plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal.
- 2.- Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el nivel del suelo acabado de la primera planta alta sobre rasante de la edificación residencial se situará a una altura máxima de 5,00 m. medidos desde la rasante del terreno urbanizado.



3.- Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,40 m.

En todo caso, las Ordenanzas municipales de edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento podrán prever, con carácter excepcional y en las partes de la vivienda que, en atención a su destino específico, se estimen adecuadas, alturas libres inferiores a la citada.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta. Tampoco será de aplicación en los supuestos en los que debido al grado de catalogación asignado a la edificación ello no resultara compatible.



**PARTE 2ª.**  
**CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE.**

**CAPITULO 2.**  
**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE  
USO RESIDENCIAL" (Parcelas "a")**

**SECCION 1ª.**  
**Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de  
uso residencial (Parcelas "a")**

**Artículo 49.- Condiciones generales.**

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

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 las superficies de fachada y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se limita por la superficie de cubierta, configurada con arreglo al 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, número de plantas, etc.-, a lo dispuesto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y en los planos incluidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento 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, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en el plano "II.4.2" del presente Plan y en las correspondientes Normas Particulares.

**Artículo 50.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.20. Residencial de edificación abierta".**

1.-Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán bien las grafiadas en los planos "II.04.1" del presente Plan y en las correspondientes Normas Particulares, bien las que establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Sin perjuicio de que la Norma Particular correspondiente establezca condiciones más restrictivas o consolide situaciones en las que dicha determinación no se cumpla, las edificaciones previstas sobre rasante deberán retirarse del lindero de la finca correspondiente en un mínimo de 3,00 m. siempre que no se disponga la fachada de la edificación alineada directamente en el frente de la vía pública o límite de parcela.

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 consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a aquellas. En ese sentido, las intervenciones de sustitución de dicha edificación incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela.

En los restantes casos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares como en el planeamiento que se formule en desarrollo de este Plan.



### 3.- Altura y número de plantas máximos de la edificación.

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

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que lo superen, el perfil de edificación máximo será de cinco (5) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante.

## **Artículo 51.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas “a.30. Residencial aislada o de baja densidad”.**

### 1.- 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 consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a aquellas. En ese sentido, las intervenciones de sustitución de dicha edificación incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela.

En los restantes supuestos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares como en el planeamiento que se formule en desarrollo de este Plan.

### 2.- Edificabilidad urbanística.

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 consolida los desarrollos existentes, ejecutados de acuerdo con la legalidad urbanística.

Por su parte, la edificabilidad de las nuevas edificaciones previstas será la resultante bien en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan.

### 3.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

Las edificaciones responderán a una tipología aislada con un máximo de nueve unidades de vivienda por parcela, con la salvedad excepcionalmente prevista en estas Normas. Se consolidan las edificaciones existentes que cuenten con un número superior de viviendas.

### 4.- Tipología edificatoria.

Las edificaciones existentes se entenderán consolidadas. En el caso de sustitución se tendrán en cuenta todos los condicionantes establecidos en las presentes Normas.

### 5.- Alineaciones y retiros.

Se establece con carácter general para la nueva edificación un retiro de 3,00 metros respecto a los límites de parcela, excepto en parcelas en las que la ordenación pormenorizada permita la existencia de medianeras o soluciones análogas.



Se consolidan las edificaciones existentes que incumplan esa condición. En caso de sustitución de las mismas, y siempre que las condiciones de la parcela lo permitan, la nueva edificación se ajustará al citado retiro.

6.- Número de plantas de la edificación.

El perfil de las edificaciones autorizadas se establece con carácter general en un perfil III/II sin perjuicio de la consolidación de las edificaciones existentes que lo superen.

7.- Altura de la edificación.

La altura de las edificaciones autorizadas se definirá para cada edificación en la correspondiente Norma Particular.

## SECCION 2ª.

### Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a")

#### Artículo 52.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a")

- 1.- 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.- Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.
- 3.- Régimen general de uso de las parcelas "a":

A.- Usos residenciales.

Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante. Excepcionalmente, también se autoriza su implantación en plantas de semisótano.

B.- Usos industriales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en planta baja o semisótano, con acceso independiente, y en su categoría 1ª.

C.- Usos terciarios.

\* Uso hotelero.

- Tanto ocupando exclusivamente determinadas plantas.





- Tanto ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

\* Uso comercial.

Se autoriza su implantación, con carácter general, en planta baja o semisótano. También se autoriza su implantación en entreplantas, siempre que la planta baja se destine a usos diversos de la vivienda.

\* Uso de oficina.

- Tanto ocupando exclusivamente determinadas plantas.
- Tanto ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

\* Usos recreativos.

En idénticas condiciones al uso comercial.

\* Otros usos terciarios compatibles con los usos residenciales.

- Tanto ocupando exclusivamente determinadas plantas.
- Tanto ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

D.- Usos de equipamiento comunitario.

- Tanto ocupando exclusivamente determinadas plantas.
- Tanto ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

E.-Garaje.

Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, se establezcan criterios diversos, se autoriza su implantación preferentemente en las plantas bajo rasante. También se autoriza su implantación en las plantas bajas de las edificaciones correspondientes.

Las Ordenanzas municipales de edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento podrán prever su autorización en otras plantas de la edificación, incluida la cubierta de las mismas, siempre que razones debidamente justificadas –topografía del terreno, etc.- lo justifiquen.

En el interior de las parcelas residenciales de nuevo desarrollo se habilitará como mínimo una plaza de garaje por vivienda.

Tanto en uno como en otro supuesto la implantación de los citados garajes se vinculará a la cumplimentación de los siguientes requisitos:

- a) Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen o lo hagan inviable, se autorizará la implantación de un único acceso rodado a garajes por parcela y/o bloque edificatorio.



El Ayuntamiento definirá en cada situación las condiciones que deban cumplirse a ese respecto, requiriéndose en cualquier caso a los efectos de autorizar un nuevo vado la necesidad que el garaje pueda acoger el aparcamiento de, al menos, tres coches.

- b) En el supuesto de que, con el objeto de minimizar en lo posible su cuantía y los efectos perjudiciales derivados de los mismos, se considere oportuno el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente de expropiación a los efectos de la formalización de la correspondiente servidumbre de paso.
- c) En el caso de que un nuevo acceso al garaje de una determinada edificación o parcela resulte asimismo adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

#### 4.- Condiciones de uso de los locales de sótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -garajes; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares de esos locales y viviendas; etc.-, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos autorizados que se desarrollen en las diversas plantas de la edificación situada sobre rasante.

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 o semisótano.

Los locales situados en las plantas bajas y de semisótano se destinarán predominantemente a usos terciarios, de equipamiento y de garaje. Podrán también destinarse bien a usos residenciales, en las condiciones que se exponen a continuación, bien a usos auxiliares de las viviendas.

A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan -depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc.- se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieren.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en las citadas plantas de edificación siempre que los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, etc. establecidas tanto en este Plan como en las disposiciones legales vigentes, y que su acceso se produzca desde los elementos comunes del edificio (portal o escalera) o desde el interior de la parcela.

Además, la autorización de la implantación de usos residenciales en esas plantas requerirá la cumplimentación de, alternativamente, alguna de estas dos condiciones:



- \* El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 1,60 m. sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.
- \* Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 2,00 m.

A los efectos de la debida y precisa determinación de los criterios de autorización del uso de vivienda en esas plantas, el Ayuntamiento procederá a la elaboración y tramitación de la ordenanza municipal de regulación de dicha cuestión, bien de forma diferenciada y autónoma, bien integrada en las ordenanzas mencionadas en el artículo 5 de este documento.

Previa razonada y precisa exposición de las razones que lo justifiquen, dicha ordenanza podrá excepcionar la aplicación en edificaciones o tramos de calle concretos de los criterios antes expuestos en lo referente tanto al acceso a las citadas plantas como a las dos últimas condiciones expuestas a los efectos de la autorización del uso de vivienda en las mismas.

Dichos locales podrán destinarse asimismo a otros usos autorizados, 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 asimismo la implantación de usos compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio del mencionado destino prioritario residencial, podrán asimismo autorizarse en dichas plantas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso en este mismo Plan.

#### 7.- Condiciones de uso de las plantas bajo-cubierta.

- \* Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.
- \* Asimismo, cuando los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, etc. establecidas tanto en este Plan como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:
  - En edificaciones residenciales existentes y consolidadas.
    - . Con carácter general, no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas y locales situados en las plantas inferiores de la misma edificación.



Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en el bajocubierta.

Con carácter excepcional, la implantación en esos locales de viviendas independientes se autorizará siempre que, en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente en su momento, hubiesen sido, complementariamente, objeto de dicho destino, y configurados como fincas registrales independientes. En todo caso, deberán acreditarse fehacientemente todas y cada una de esas circunstancias.

Asimismo, tanto en edificaciones preexistentes como en nuevas edificaciones se autoriza la implantación en esos locales de viviendas independientes siempre que cuenten cada una de ellas con una dimensión mínima de 65 m<sup>2</sup> útiles.

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

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

- \* Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

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

Excepcionalmente, cuando otra opción resulte justificadamente inadecuada, se autoriza la posibilidad de habilitar garajes cerrados sobre rasante en parcelas privadas no edificables respetando en todo caso las condiciones de retiro mínimas establecidas para la edificación en la parcela.

- \* Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

#### 9.- Número de viviendas máximo autorizado.

Será el que, en su caso, se indique expresamente en la correspondiente Norma Particular.



En aquellos ámbitos urbanísticos en el que no se defina expresamente el número máximo de viviendas en la correspondiente norma particular, éste vendrá limitado para cada parcela o ámbito de proyecto para las tipologías residenciales “a.10” por un máximo de una vivienda por cada 75 m<sup>2</sup>(t) destinados específicamente a vivienda.

Para las tipologías residenciales “a.20”, se establece un tamaño medio de 120 m<sup>2</sup>(t) para cada parcela o unidad de proyecto.

10.- Tamaño mínimo de vivienda.

No se podrán construir viviendas con superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>.



### SECCION 3ª.

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

##### **Artículo 53.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.**

Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno, tal como se establece en los criterios del Convenio Europeo del Paisaje.

Las Ordenanzas municipales de edificación a promover en desarrollo de este Plan General determinarán las condiciones reguladoras de dicho tratamiento unitario.

##### **Artículo 54.- Tratamiento de las cubiertas.**

Se prohíben las soluciones de cubiertas amansardadas, autorizándose sin embargo la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

Se consolidan en todo caso las cubiertas amansardadas existentes en edificaciones ajustadas a los criterios de ordenación establecidos en este Plan y convalidadas por el mismo.

##### **Artículo 55.- Tratamiento de los muros medianeros.**

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

##### **Artículo 56.- Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación.**

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo previstos en los Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbano deberán ser objeto de un tratamiento de fachadas unitario.

Con ese fin, el Ayuntamiento establecerá en cada caso los criterios correspondientes a los efectos de posibilitar la consecución de dicho objetivo.

En los Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbanizable, el Plan Parcial a formular en cada caso definirá a ese respecto los criterios que considere oportunos.

##### **Artículo 57.- Implantación de instalaciones para dar respuesta a la problemática de la accesibilidad a las edificaciones residenciales del municipio.**



La implantación de las instalaciones (ascensores, rampas, etc.) que se estimen necesarias para dar acceso a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales del municipio, existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo se adecuará a, entre otras, las condiciones siguientes:

- 1.- Se ubicarán, preferentemente y siempre que las características de las edificaciones afectadas y de los terrenos vinculados a las mismas lo permitan, en emplazamientos y condiciones que posibiliten el cumplimiento de las previsiones generales establecidas en este Plan, incluidas las reguladoras del régimen urbanístico de la parcela o parcelas afectadas en cuestiones como las siguientes: la edificabilidad urbanística; las alineaciones y demás parámetros reguladores de la forma de la edificación; otras cuestiones relacionadas con la calificación urbanística; etc.
- 2.- Excepcionalmente, en los supuestos en los que, con la debida precisión y rigor, se justifique la inviabilidad de cumplir alguna de las citadas condiciones, y el Ayuntamiento considere que las soluciones planteadas son correctas y están debidamente razonadas, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:
  - \* Se entenderá a todos los efectos que la edificabilidad urbanística autorizada por este Plan General en la parcela o parcelas afectadas incluye la vinculada a las instalaciones que resulten necesarias para dar acceso a las correspondientes viviendas.
  - \* Se considerará que las alineaciones y demás condiciones de calificación pormenorizada fijadas en este Plan General para la parcela o parcelas afectadas y para la edificación o edificaciones autorizadas en ellas son las resultantes de la implantación de las indicadas instalaciones, siempre que éstas incidan en aquellas.

Se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle en todos aquellos casos en los que el Ayuntamiento lo considere necesario para la precisa y correcta determinación de las soluciones a plantear en lo referente a todas esas cuestiones.



### CAPITULO 3.

#### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.

##### **Artículo 58.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación.**

- 1.-Las diversas modalidades de parcelas de uso no residencial se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en el capítulo correspondiente a la calificación pormenorizada de estas Normas Urbanísticas, en las correspondientes Normas Particulares del Ámbito Urbanístico en la que se integren y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de este Plan.
- 2.-En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos propiciados en la zona de uso global en la que se sitúen.
- 3.-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.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos de la edificabilidad definida en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación de la edificabilidad establecida.

- 4.-En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

- 5.-Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de edificabilidad y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.





6.- Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en los ámbitos en los que ésta se consolida.

En los ámbitos de nuevo desarrollo, así como en los que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en este Plan y en los expedientes de planeamiento, incluidos estudios de detalle, que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

7.- La altura libre de las plantas de sótano autorizadas no será inferior a 2,20 m. ni superior a 4,50 m.

8.- Sin perjuicio de las determinaciones específicas que puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las parcelas de uso industrial es de 17,00 m. Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta. También podrán superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible.

En todo caso se exigirá que dichos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.

Asimismo, en un máximo del 15 % de la superficie en planta ocupada por cada edificación podrá superarse en 4,00 m. la altura máxima establecida en las correspondientes Normas Particulares.

Los parámetros anteriores podrán ser reajustados incluso al alza en los supuestos en los que las características y la naturaleza de la actividad que se pretenda desarrollar en la edificación lo justifiquen.

La determinación de los parámetros sustitutorios de los anteriores requerirá en todo caso la formulación bien de un plan de ordenación pormenorizada bien de un Estudio de Detalle.

9.- La altura libre de cada planta no será inferior a 4,00 m., salvo en los locales destinados a oficinas y equipamientos, en los que podrá reducirse a 2,50 m.

10.- En las parcelas de uso industrial se autoriza la disposición, sin que computen como edificabilidad, de altillos destinados a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, pero en ningún caso a oficinas. Dichos altillos estarán integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local de planta baja y la actividad que se desarrolle en ésta. No podrán disponer de acceso o salida independiente a un elemento común del edificio en el que se sitúen. No podrán ser utilizados como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia prolongada de personas.



### **Artículo 59.- Condiciones generales de uso.**

- 1.- En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios fijados en el capítulo correspondiente a la calificación pormenorizada de estas Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de este Plan.
- 2.- Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán, exclusivamente, a usos auxiliares -almacenamiento, garaje, etc.- del uso principal asignado a la parcela.
- 3.- Las partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

### **Artículo 60.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.**

- 1.- Las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en las disposiciones legales vigentes.
- 2.- Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, así como las restantes que lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m<sup>2</sup>, la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será, con carácter general, de dos plazas de camión, salvo que razones debidamente justificadas en supuestos concretos den pie a la fijación de una ratio inferior o, en su caso, superior.

En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no se disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

- 3.- Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas destinadas a uso residencial, ampliándose a 3,00 m. el ancho mínimo de los accesos y rampas de garaje.

### **Artículo 61.- Condiciones particulares.**



1.- Condiciones de edificabilidad urbanística.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares del Ámbito Urbanístico en el que se integran las parcelas, bien en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan.

2.- Condiciones de parcelación.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares del Ámbito Urbanístico en el que se integran las parcelas, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

3.-Condiciones de uso.

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no residenciales es el establecido, por un lado en los capítulos de estas Normas Urbanísticas Generales referidos a Calificación Global y Calificación Pormenorizada, por otro, en las correspondientes Normas Particulares, y, por último y en su caso, en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan.

4.-Condiciones generales de funcionalidad.

La dotación de aparcamientos será la establecida, en cada caso, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan.

Las parcelas industriales deberán disponer de espacios libres suficientes y adecuados para que la totalidad de los movimientos de carga y descarga se efectúen en su interior.



### PARTE 3ª

## NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE

### **CAPITULO 4.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

#### **Artículo 62.- Condiciones generales de edificación y uso.**

##### 1.- Referencias normativas generales.

Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a, entre otras, los criterios y previsiones siguientes:

- A.- Las previsiones establecidas en la legislación y en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes con incidencia en dicho suelo, incluso en materia de adaptación al medio rural.
- B.- Las previsiones reguladoras del régimen urbanístico establecido en este Plan para las zonas de uso global en las que se integran los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.
- C.- Las previsiones asociadas y/o resultantes de la aplicación de las condiciones superpuestas a las que se hace referencia en los artículos correspondientes de este documento.
- D.- Las previsiones establecidas en este capítulo.

##### 2.- 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.

##### 2.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones

Las edificaciones responderán a una volumetría simple. Las cubiertas no contarán con una pendiente superior al 40 %. Se autoriza la disposición de cubiertas planas.



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 2,50 m.

El perfil máximo de la edificación será de TRES (3) plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y/o semisótanos -máximo de dos (2) plantas bajo rasante-, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 10,00 m. medida a los aleros dispuestos horizontalmente en el punto medio de cada fachada, siendo de 12,00 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.

Esas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- \* Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.
- \* Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m<sup>2</sup>.
- \* Superficie de techo edificable sobre rasante máxima por edificio: 1.000,00 m<sup>2</sup>(t).

Previa precisa y razonada exposición de las circunstancias que lo justifiquen, y en el caso de que el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa lo estime adecuado esas previsiones podrán ser reajustadas, en su caso, tanto al alza como a la baja.

### 3.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

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. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales -viaria y de servicios- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

### 4.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal.

### 5.- 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.

Asimismo quedan prohibidos los edificios destinados a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de cuatro unidades de vivienda. Las viviendas permitidas en los artículos sucesivos deberán estar ligadas a una explotación agropecuaria, prohibiéndose expresamente en suelo no urbanizable 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.

#### 6.- 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.

#### **Artículo 63.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas**

La implantación estable 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 continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones, no autorizándose expresamente su implantación en otras condiciones.

#### **Artículo 64.- 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, tanto aquellos integrados en el Sistema General de Comunicaciones como aquellos otros que se identifican gráficamente en el presente documento.
- 2.- La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente, en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, 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.

El Ayuntamiento y la Diputación Foral de Gipuzkoa podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de



obras ordinarias correspondientes -que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados-, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

- 3.-Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos reseñados en el apartado 1.

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 2,50 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.-Los terrenos limítrofes con las citadas carreteras y caminos rurales serán mantenidos en las debidas condiciones de limpieza y ornato.
- 6.-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.
- 7.-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.
- 8.-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 65.- 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.

Se autoriza la ejecución de obras de reparación y mejora de pistas, reajustando pendientes y posibilitando la ampliación del ancho de calzada hasta en 1 metro.

#### **Artículo 66.- Árboles singulares y protección del arbolado.**

Se consideran árboles singulares los señalados en el plano I.02 del presente Plan General, los cuales se encuentran situados en la zona de Altune. Se trata de dos hayas de gran porte ubicadas en suelo no urbanizable.

Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de dichos árboles, salvo las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

Por otra parte 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 II.1.3.

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 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.

Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en suelo no urbanizable evitarán su afeción a las comunidades vegetales de interés.





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 re ubicarlo 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 67. Fauna**

Los cerramientos de las parcelas deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

En la ejecución de nuevos viarios, se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

En la instalación de redes de energía eléctrica aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

#### **Artículo 68. Paisaje e integración ambiental**

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración.

Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2 m, con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal, se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.

Las nuevas edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable se adaptarán a la tipología edificatoria existente en el medio rural, de forma que se favorezca su integración paisajística. Se prestará, entre otros aspectos, atención a las dimensiones de la construcción, la estructura, los materiales y los colores utilizados.

Se evitará, en las actuaciones que se realicen, la introducción de líneas rectas innecesarias.

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 31/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.



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.

### **Artículo 69.- 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.

Desde este punto de vista, toda la red hidrográfica, esté grafiada o no en los planos, constituye dominio público hidráulico y está sometida a la normativa vigente en materia de aguas. Con carácter genérico, la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de paso no podrá ser ocupada por rellenos, debiendo quedar libre de paso, exenta de obstáculos y destinada a usos relacionados con el medio natural.

Así mismo aquellas actuaciones previstas en el planeamiento en las que se afecte al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía, se realizarán buscando el mantenimiento de las condiciones naturales de los cauces, lo que supone además del respecto de las distancias establecidas, el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera, el descubrimiento de los cauces cubiertos y el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos.

En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones en las 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/o su utilización como espacios de disfrute público, constituyéndose en espacios con una vocación de corredores ecológicos.

Se garantizará el cumplimiento de la Directiva de Aguas Superficiales Continentales 2008/105 transpuesta mediante RD 60/2011 como iniciativa de los valores de referencia para las aguas de la Regata de Basozabal.

En el campo de tiro, en el caso de autorizarse en algún momento el uso en suelo no urbanizable, se utilizarán perdigones que no contengan plomo y se articularán medidas preventivas para que los restos de munición y platos no lleguen hasta los cauces de agua.



Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa.

Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definen las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límites de los efluentes.

Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerando en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

#### **Artículo 70.- 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<sup>1</sup>.

Dichas intervenciones deberán contar en cualquier caso con un proyecto que justifique la resolución de la recogida y canalización de las aguas y adecuación ambiental de la propuesta.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, en el caso de situarse en el suelo no urbanizable; o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o de otros planes y proyectos autorizados. En todo caso el volumen de tierras será inferior a 5000 m<sup>3</sup>.

En tal caso, se deberá asegurar, incluso mediante un proyecto técnico si el Ayuntamiento lo considera necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el entorno, y la recuperación de la superficie del terreno afectado. Con este último fin, en el caso de que el mismo no estuviera destinado a su urbanización, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente y se realizará una plantación de árboles y especies arbustivas y herbáceas adecuada a las características paisajísticas del territorio en el que se sitúa.

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en el suelo no urbanizable el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

<sup>1</sup> Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el Decreto nº 423, de 2 de noviembre de 1994, sobre gestión de residuos inertes e inertizados, así como las disposiciones promulgadas en su desarrollo.



## CAPITULO 5.

### DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

#### **Artículo 71.- Usos extractivos.**

La apertura de nuevas minas o canteras únicamente podrá autorizarse en las zonas de uso global agroganadera y de campiña, se ajustará en todo caso a los criterios establecidos en la legislación vigente, y requerirá la previa formulación y aprobación de un Plan Especial que regule las condiciones de desarrollo y ejercicio de dicha actividad, incluida la delimitación del ámbito objeto de la misma, y la determinación de los criterios de recuperación de ese ámbito y de su entorno.

Con carácter previo a la formulación y aprobación del Plan Especial precitado, el desarrollo futuro de actividades extractivas requerirá de la previa modificación del planeamiento general con el objeto de delimitar las zonas destinadas a las mismas.

#### **Artículo 72.- Explotaciones agropecuarias comunes.**

##### 1.- Definición.

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 agropecuaria común, aquella que reúna los requisitos expuestos en este documento, incluido el referente a la certificación o acreditación de dicha condición por parte del Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de agricultura, u organismo que, en su caso, lo sustituya en el ejercicio de dicho cometido.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria 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.

En cualquier caso en base a los artículos 29.1 y 30 la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por caserío los edificios que cumplan acumulativamente todas las siguientes condiciones:

- a) Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.
- b) Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.
- c) Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.



d) Reunir aquellas características adicionales que establezca el Ayuntamiento en su planeamiento urbanístico o en la correspondiente ordenanza municipal.

## 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 establecida en cada caso en este Plan.

## 3.- Condiciones generales de edificación y urbanización

A.-Con las salvedades expuestas en este Plan General, 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, autorizándose 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.

B.-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.

C.-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.

#### 4.- Implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas de certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa y de superficie mínima del terreno vinculado a la misma, de este mismo artículo.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones de carácter agrario vinculadas a explotaciones agropecuarias, exclusivamente en terrenos situados en las zonas de alto valor agrológico, ganaderas y forestales, 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.

En todo caso se estará de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas o normativa que las sustituyan y a la regulación prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente.

#### 5.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes.

A.-Explotaciones agropecuarias comunes, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación, como máximo, de tres viviendas vinculadas a cada una de dichas explotaciones agrarias, incluidas las preexistentes, con el citado carácter de auxiliares de las mismas. En todo caso, dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación, en su caso necesarias, todas esas viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones existentes, autorizándose el aumento de la edificabilidad del edificio en un máximo de 100 m<sup>2</sup> construidos.
- 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 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias.



- d) Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m<sup>2</sup>, si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.
- 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) Sin que en ningún caso pueda superarse el máximo de las citadas tres viviendas por cada explotación agropecuaria, únicamente podrán disponerse tres viviendas en aquellas edificaciones que superen los 450 m<sup>2</sup>(t), o bien, las que contando con un mínimo de 350 m<sup>2</sup> ejecuten la ampliación autorizada de hasta 100 m<sup>2</sup>(t), de tal manera que la superficie media por vivienda sea al menos de 150 m<sup>2</sup>.

A estos efectos no se computarán ni las bordas o anejos aislados de la edificación ni aquellos adosados a la misma que en la actualidad no se destinen al uso de vivienda, exigiéndose con ocasión de la habilitación del mayor número de viviendas la presentación del oportuno proyecto que contemple el derribo de dichos anejos.

B.-Explotaciones hortícolas o ganaderas comunes nuevas o existentes que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de las mismas, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas de alto valor agrológico, ganaderas y forestales, de una edificación de nueva planta destinada a una vivienda auxiliar de la nueva explotación agropecuaria. El titular de la licencia de las obras será el titular de la parcela.

Dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de, además de las establecidas en la legislación vigente, las siguientes condiciones:

- a) Acreditación de los extremos mencionados en el apartado "1" de este mismo artículo, del modo en él establecido.
- b) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado "2" de este artículo, 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 m<sup>2</sup>, a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente. La parcela receptora de la edificación deberá ser mayor de 20.000 m<sup>2</sup> 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.

c) Condiciones de edificación:

\* Separaciones mínimas:

- Límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
- Límites de la parcela y caminos:

la separación mínima al límite de parcela y caminos será igual a la altura de la edificación en la fachada orientada hacia dicho límite y en cualquier caso superior a 3 metros.



- A elementos naturales o contruidos 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.
- Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.
- Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.
- \* Superficie edificable máxima: 250,00 m<sup>2</sup>(t)
- \* Número de plantas máximo permitido: Tres plantas (sobre rasante)
- \* Altura máxima de aleros horizontales: 10 m. (medida en el punto medio de cada fachada)
- \* Pendiente máxima de cubiertas: 40%.
- \* Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m<sup>2</sup>.
- \* Superficie máxima ocupada en planta: 250,00 m<sup>2</sup>.

d) 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.

Quedarán garantizadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos.

e) Número máximo de viviendas: 1 viv.

Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo).

6.- Construcciones destinadas a la explotación agropecuaria

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.





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 nuevas, deberán cumplimentar las condiciones de separación establecidas en el Anexo I del Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Cumplirán además las siguientes determinaciones:

a) Separaciones de:

- Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: ..... 50,00 m.
- Límite de la parcela y caminos: la separación mínima al límite de parcela y caminos será igual a la altura de la edificación en la fachada orientada hacia dicho límite y en cualquier caso superior a 3 metros.

b) Edificación máxima: . 1.000 m<sup>2</sup>

c) Perfil: ...../I

d) Altura de la edificación: ... 5,00 m.

e) Longitud de edificación máxima: . 50,00 m.

Previa precisa y razonada exposición de las circunstancias que lo justifiquen, y en el caso de que el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa lo estime adecuado esas previsiones podrán ser reajustadas, en su caso, tanto al alza como a la baja.

D.-La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno tendrá la misma regulación que la señalada para las construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.

Se seleccionarán las dimensiones y disposición de los invernaderos de tal forma que se evite la introducción de líneas rectas innecesarias y se incluirán, en la medida de lo posible, setos y otros elementos que ayuden a su integración en el paisaje.

Se evitará localizar este uso 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.

Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.



El resto de los residuos sólidos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de producir contaminación ni daños ambientales, y se gestionarán según la normativa vigente, quedando prohibida su quema al aire libre.

E.-Quedarán garantizadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos; debiendo garantizarse la dotación de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

F.- En todo caso se estará de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, 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.

### **Artículo 73.- Usos agrarios no profesionalizados**

#### **1.- Definición.**

Se identifican como tales aquellos usos agrarios que no se corresponden con una explotación de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

#### **2.- Condiciones de uso.**

Se autoriza el uso agrario no profesionalizado en el suelo no urbanizable en las condiciones que ello sea admisible de acuerdo con la zonificación global y las condiciones superpuestas establecidas.

#### **3.- Condiciones de edificación**

A.-Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas agroganaderas y de campiña, de una nueva edificación 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 las presentes Normas.

B.-Asimismo se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- \* Superficie mínima de parcela: 2.000 m<sup>2</sup>.
- \* Superficie de techo edificable máxima:
  - Parcelas de superficie entre 2.000 y 10.000 m<sup>2</sup> 15,00 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcelas de superficie entre 10.000 y 25.000 m<sup>2</sup> 30,00 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcelas de superficie superior a 25.000 m<sup>2</sup> 60,00 m<sup>2</sup>(t)
- \* Altura libre de edificación: 3,00 m.
- \* Separaciones mínimas al límite de parcela y caminos: la separación mínima al límite de parcela y caminos será igual a la altura de la edificación en la fachada orientada hacia dicho límite y en cualquier caso superior a 3 metros.
- \* Separación mínima a cualquier edificación residencial ajena a la parcela: 15,00 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.

4.- Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales existentes, siempre que, conforme a lo dispuesto en estas Normas, no estén declarados fuera de ordenación. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en las mismas.

#### **Artículo 74.- Huertas lúdicas**

Se entiende por huerta lúdica aquel espacio de terreno ubicado en suelo no urbanizable, de dominio público, que tiene como objetivo la siembra, plantación y cultivo de productos agrícolas.

Para regular dicha actividad el ayuntamiento elaborará una ordenanza municipal que determinará tanto la distribución de las parcelas, usos, edificaciones de apoyo, etc.

Dichas edificaciones de apoyo cuya superficie construida, altura y separación a linderos se regulará en la ordenanza específica, tendrán carácter de construcción ligera y no permanente.

#### **Artículo 75.- 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, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por 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<sup>1</sup>.

La superficie mínima de la parcela y terrenos vinculados a los citados usos y edificaciones será, en su caso, la fijada 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 m<sup>2</sup>.

### 4.- Separaciones mínimas:

- \* Límite de la parcela, caminos públicos y cursos de agua: ..... 10,00 m.
- \* Edificaciones de vivienda existentes:..... 100,00 m.

Serán de aplicación, en todo caso, las previsiones establecidas a ese respecto en las disposiciones legales de aplicación, incluidos instrumentos de ordenación del territorio vigente, y, recíprocamente, las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

### 5.- Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

### 6.- Vivienda auxiliar:

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 m<sup>2</sup>(t)

<sup>1</sup> 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.



## 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 76.- 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 m<sup>2</sup>(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de mas de 5.000 m<sup>2</sup>.

Se autorizará exclusivamente su implantación en terrenos integrados en las zonas ganaderas.

2.- Condiciones de edificación y urbanización:

- \* Parcela aportada mínima: 20.000 m<sup>2</sup>
- \* Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en las presentes Normas -a los efectos de la disposición de acceso rodado se considerarán como "usos no rurales"-.

### **Artículo 77.- Usos residenciales autónomos.**

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas de alto valor agrológico, ganaderas y forestales, 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 tejavananas 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 tres viviendas en cada edificación. En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m<sup>2</sup>(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 78.- Otros usos no rurales susceptibles de autorización**

1.- Se consideran entre ellos los usos terciarios y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social, incluidos aquellos usos industriales de alta peligrosidad.

Su implantación podrá autorizarse siguiendo el procedimiento establecido al efecto por la legislación de aplicación, para lo cual se redactará un proyecto técnico que defina la totalidad de las obras a realizar, incluidas las de urbanización complementaria de la parcela, movimientos de tierras y jardinería, y que justifique que la intervención no va a interferir o degradar de forma significativa el medio rural desde el punto de vista paisajístico y ambiental.

El promotor deberá justificar cumplidamente que es necesario u oportuno emplazar dichos usos en el medio rural.

2.- Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario.

Se autoriza la implantación de dichos usos tanto en edificaciones existentes no declaradas fuera de ordenación, como nuevas, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas adscritas con superficie inferior a 25.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.
- Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 25.000 m<sup>2</sup>, si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

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 las siguientes condiciones:

- \* La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique, además de la circunstancia antes comentada:
  - La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.



- La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.
- \* Las de aplicación general establecidas en las presentes Normas.
- \* Superficie mínima de la parcela aportada:.....25.000 m<sup>2</sup>.

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos - registralmente, etc.- a la edificación.

- \* Condiciones de edificación:
  - A los límites de la parcela: 5,00 m.
  - Al límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.
  - A edificaciones residenciales o no residenciales existentes en otras fincas: 20,00 m.
  - Superficie de techo edificable máxima:
    - . Parcela < 3,0 Ha. 1.000,00 m<sup>2</sup>(t)
    - . Parcela > 3,0 Ha. 1.200,00 m<sup>2</sup>(t)
    - . Tratándose de parcelas con superficie superior a 3,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.
- \* Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t) [mín.]
- \* Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.
- \* 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.

#### 4.- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como uso autónomo se ajustará, a todos los condicionantes generales y criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 79.- Campamentos turísticos**

Complementariamente a la preceptiva cumplimentación de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, su autorización deberá vincularse asimismo a la cumplimentación de estas otras condiciones:

A.-Se autoriza su implantación exclusivamente en:

- a) La zona de uso global agroganadera y de campiña, siempre que no resulten afectados terrenos y ámbitos que cuenten con alto valor estratégico, dispongan de masas forestales autóctonas y aguas subterráneas, salvo que este tipo de realidades se integren adecuadamente en la actuación, en condiciones que garanticen su preservación.



- b) La zona de uso global de mejora y recuperación ambiental siempre que esa implantación favorezca el objetivo de regeneración de dichos ámbitos.
- B.-Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, plantándose arbolado 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.





## TITULO CUARTO

### NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA

#### **Artículo 80.- Protección e integración ambiental.**

Con carácter general, las intervenciones previstas en el Plan General se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:

- \* Las disposiciones legales vigentes, incluidos, entre otros, la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados.
- \* Este Plan y el planeamiento promovido en su desarrollo.

#### **Artículo 81.- Criterios generales.**

1.- En el contexto al que se ha hecho referencia en el artículo anterior, las actuaciones previstas se adecuarán a los criterios siguientes:

- \* Sin perjuicio de las salvedades que se indican bien en este Plan, bien en otras disposiciones legales, incluidas las ordenanzas a las que se hace referencia en el siguiente artículo, el vertido de basuras y escombros se realizará en todo caso en el correspondiente vertedero controlado.
- \* Una de esas salvedades está relacionada con la posible y excepcional autorización por el Ayuntamiento del vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en otros terrenos con fines como los siguientes: mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.
- \* Con carácter general, las aguas residuales resultantes de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbano y urbanizable deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración, incluso con el tratamiento previo que, en su caso, resultase necesario.

Se prohíbe en todo caso el vertido de las aguas no depuradas a los cauces fluviales.

- \* El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.
- \* El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se adecuará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.



La localización de propuestas de actuación sobre parcelas incluidas en el inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo, que requieran de un cambio de uso de suelo, exigirá la Declaración de Calidad del suelo por parte del Órgano Ambiental de la C.A.P.V.. Se estará en todo caso según lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero.

- \* Las intervenciones urbanísticas que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que resulte preciso reubicar, bien con la plantación de dos ejemplares de nuevas especies similares por cada una que se elimine.
- Se adoptarán las medidas protectoras y correctoras necesarias para evitar una mayor dispersión del plomo en la zona del campo de tiro actual. Para ello deberán analizarse y articularse las medidas de corrección desde un plan de actuación y regeneración específico para la zona, plan autorizado y controlado por el órgano medioambiental.

El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.

- 2.- Cualquier intervención que se pretenda realizar en zonas consideradas inundables para diferentes periodos de retorno según el Plan Integral de Prevención de Inundaciones deberá de tener en cuenta esta situación en cumplimiento de las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5), así como del apartado E.1.4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Se cumplimentarán los retiros establecidos en el precitado Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV, debiendo ser incrementados en las zonas afectadas por inundabilidad conforme a lo establecido en cada momento al respecto en los criterios sectoriales de aplicación.

- 3.- En los pliegos de condiciones del planeamiento de desarrollo se incorporará la previsión de recoger en dicho planeamiento las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del Plan General, con el detalle suficiente que garantice su efectividad, y, en el momento oportuno, incluyendo las correspondientes partidas económicas.

#### **Artículo 82.- Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y naturalística.**

- 1.- Con la finalidad de determinar los criterios de intervención en las cuestiones que se indican a continuación, el Ayuntamiento de Olaberria procederá a la elaboración y tramitación de unas ordenanzas de protección ambiental, paisajística y naturalística.
- 2.- Las citadas ordenanzas podrán ser bien elaboradas y tramitadas de forma autónoma y diferenciada, bien integradas con otro tipo de ordenanzas, como son las de edificación, urbanización, licencias, sostenibilidad, etc.



## TITULO QUINTO

### NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO

#### **Artículo 83.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.**

- 1.- El Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Olaberria 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.
- 2.- La citada relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el "listado de elementos catalogados", incluido en este mismo documento.
- 3.- 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.

#### **Artículo 84.- 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 podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento, un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.



El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o, de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

- 3.- Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes -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.

#### **Artículo 85.- Modalidades del régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.**

- 1.- Los bienes y elementos catalogados quedarán sujetos, en cada caso, al nivel de protección señalado en la "Relación de bienes y elementos catalogados. Nivel de protección". Incluido en el documento "C. Catálogo" de este Plan.

Se establecen para ello tres niveles de protección: básica, tipológica/ambiental y local.

Las intervenciones a realizar en cada nivel de protección se ajustarán a lo dispuesto, entre otros, en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

- 2.- Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela, sea de la Diputación Foral de Gipuzkoa o del Gobierno Vasco, serán objeto de los informes, autorizaciones, etc. previstos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de aquellas obras y actuaciones.



**Artículo 86.- Rango normativo del Catálogo del Patrimonio Urbanístico y de las previsiones incluidas en él.**

- 1.- Las propuestas del Catálogo que configuren y/o condicionen las previsiones reguladores 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 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.- Por su parte, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, las restantes propuestas y previsiones del Catálogo tendrán la naturaleza propia de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

Su modificación se adecuará a lo dispuesto en esa misma legislación.

- 3.- Las Ordenanzas municipales mencionadas a elaborar en desarrollo del presente plan determinarán los criterios de intervención en la materia que, en desarrollo de los antes expuestos, se estimen oportunos.

Esas Ordenanzas regularán, entre otros extremos, los supuestos y condiciones de intervención mediante expropiación a los efectos de dar respuesta a la indicada problemática de accesibilidad.

Donostia, abril 2016

**SOROA ARQUITECTOS S.L.P.**

Pedro Izaskun - Arquitecto

Miguel A. Irazabalbeitia - Arquitecto

**Asesoría Jurídica**

Idoia Arevalo

