

<b>PRIMERA PARTE</b> .....	<b>4</b>
<b>DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</b> .....	<b>4</b>
Artículo 1.- Ámbito de aplicación.....	4
Artículo 2.- Condiciones de vigencia.....	4
Artículo 3.- Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo.....	4
Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.....	5
Artículo 5.- Modificaciones de las Normas Subsidiarias.....	5
Artículo 6.- Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.....	6
<b>SEGUNDA PARTE</b> .....	<b>7</b>
<b>CALIFICACION DEL SUELO</b> .....	<b>7</b>
Artículo 7. Sistematización general de los usos Urbanísticos.....	7
Artículo 8. Usos Urbanísticos.....	9
Artículo 9. Formulación del régimen de Calificación Global.....	24
Artículo 10. Calificación Global.....	24
Artículo 11. Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global.....	25
Artículo 12. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en determinaciones de Calificación Global.....	24
Artículo 13. Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada.....	41
Artículo 14. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.....	41
Artículo 15. Régimen general de edificación y uso aplicable en las subareas de uso pormenorizado.....	42
Artículo 16. Vinculación normativa y tolerancias en determinaciones de Calificación Pormenorizada.....	56
<b>TERCERA PARTE</b> .....	<b>57</b>
<b>REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b> .....	<b>57</b>
<b>CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO</b> .....	<b>57</b>
Artículo 17. Régimen de Clasificación del Suelo.....	57
<b>CAPITULO 2. SISTEMATIZACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b> .....	<b>58</b>
Artículo 18. Sistematización de la regulación del aprovechamiento edificatorio.....	58
Artículo 19. Régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbano.....	59
Artículo 20. Régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Apto para Urbanizar.....	60
<b>CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO</b> .....	<b>62</b>
Artículo 21. Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias.....	62
Artículo 22. Planeamiento en Suelo Urbano.....	62
Artículo 23. Planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar.....	63
Artículo 24. Planeamiento en Suelo No Urbanizable.....	64
Artículo 25. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.....	64
<b>CAPITULO 4. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b> .....	<b>67</b>
Artículo 26. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano.....	67
Artículo 27. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar.....	67
Artículo 28. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable.....	68
<b>CAPITULO 5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION</b> .....	<b>69</b>
Artículo 29. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.....	69
Artículo 30. Límites de adaptación de la ordenación por los proyectos de urbanización.....	69
Artículo 31. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.....	69
Artículo 32. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.....	70
<b>CAPITULO 6. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACION</b> .....	<b>71</b>
Artículo 33. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano.....	71
Artículo 34. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Apto para Urbanizar.....	72
Artículo 35. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el Suelo No Urbanizable.....	73

Artículo 36. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....	74
Artículo 37. Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y apto para urbanizar.....	75
<b>CAPITULO 7.ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS.....</b>	<b>76</b>
Artículo 38. Actos sujetos a licencia.....	76
Artículo 39. Competencia.....	77
Artículo 40. Clasificación de las licencias.....	77
Artículo 41. Contenido general de las solicitudes de licencia.....	78
Artículo 42. Documentación específica a incluir en la solicitud, según el carácter de la licencia.....	79
Artículo 43.- Primera utilización de edificios e instalaciones.....	84
Artículo 44. Titularidad de las licencias y transmisión de la misma.....	84
Artículo 45. Tramitación de las licencias de apertura.....	85
Artículo 46. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.....	85
Artículo 47. Condiciones específicas y garantías para la efectividad de diversas clases de licencias.....	86
Artículo 48. Abono de tasas y derechos.....	86
Artículo 49. Garantías registrales.....	87
Artículo 50. Replanteo.....	87
Artículo 51. Inspección de las obras y de los usos.....	87
Artículo 52. Cambio de dirección de obra.....	88
Artículo 53. Modificaciones del contenido de las licencias.....	88
Artículo 54. Extracción, deposito y transporte de escombros.....	88
Artículo 55. Prorroga de las licencias.....	89
Artículo 56. Caducidad de las licencias.....	89
Artículo 57. Deber de reparación y limpieza.....	89
Artículo 58. Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones.....	89
<b>CUARTA PARTE.....</b>	<b>92</b>
<b>ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.....</b>	<b>92</b>
<b>CAPITULO 1. DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS.....</b>	<b>92</b>
Artículo 59. Terminología de conceptos.....	92
Artículo 60. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.....	94
Artículo 61. Criterios de definición del perfil de edificación.....	95
Artículo 62. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.....	95
<b>CAPITULO 2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR.....</b>	<b>97</b>
Artículo 63. Condiciones generales.....	97
Artículo 64. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Residenciales de Edificación Intensiva.....	98
Artículo 65. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo.....	100
Artículo 66. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial.....	102
Artículo 67. Condiciones generales para el uso residencial.....	105
Artículo 68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.....	105
Artículo 69. Condiciones aplicables a los locales de Planta Baja destinados a otros usos autorizados.....	108
Artículo 70. Condiciones de los locales destinados a garaje.....	109
Artículo 71. Condiciones generales de calidad.....	109
Artículo 72. Condiciones generales de seguridad.....	109
Artículo 73. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.....	109
Artículo 74. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.....	110
Artículo 75. Tratamiento de cubiertas.....	110
Artículo 76. Tratamiento de muros medianeros.....	110
Artículo 77. Tratamiento de tendederos.....	110
Artículo 78. Tratamiento de fachadas en plantas bajas.....	110
Artículo 79. Rótulos y anuncios luminosos.....	111
Artículo 80. Separaciones y cierres de fincas.....	111
Artículo 81. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.....	111
Artículo 82. Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación.....	111
<b>CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.....</b>	<b>113</b>
Artículo 83. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.....	113
Artículo 84. Condiciones generales de uso.....	114
Artículo 85. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.....	115

Artículo 86. Condiciones de tratamiento estético.....	115
Artículo 87. Condiciones particulares.....	116
Artículo 88. Condiciones generales aplicables a otras parcelas.....	116

**CAPITULO 4. DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE . 117**

Artículo 89. Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en Suelo No Urbanizable.....	117
Artículo 90. Condiciones generales de edificación y urbanización.....	117
Artículo 91. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.....	120
Artículo 92. Carreteras y caminos rurales.....	120
Artículo 93. Pistas para vehículos.....	121
Artículo 94. Protección del arbolado.....	121
Artículo 95. Protección de las aguas subterráneas.....	121
Artículo 96. Protección de cauces fluviales.....	121
Artículo 97. Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.....	122
Artículo 98. Acondicionamientos del terreno.....	122
Artículo 99. Protección e integración medioambiental.....	122

**CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE. .... 123**

Artículo 100. Explotaciones agrarias y usos auxiliares residenciales.....	123
Artículo 101. Usos forestales.....	128
Artículo 102. Usos vinculados a las obras públicas.....	128
Artículo 103. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.....	129
Artículo 104. Usos residenciales autónomos.....	130
Artículo 105. Otros usos no rurales susceptibles de autorización.....	130
Artículo 106. Bordas y refugios de montaña.....	131
Artículo 107. Construcciones vinculadas a las huertas y explotaciones del suelo. Txabolas.....	132
Artículo 108. Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.....	132
Artículo 109. Vertederos.....	133
Artículo 110. Evaluación de impacto ambiental (E.I.A.).....	133

**QUINTA PARTE ..... 135**  
**NORMAS DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES CATALOGADOS..... 135**

Artículo 111. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.....	135
Artículo 112. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.....	135
Artículo 113. Modalidades del Régimen de Protección.....	136
Artículo 114. Régimen de Protección Especial.....	136
Artículo 115. Régimen de Protección Media.....	136
Artículo 116. Régimen de Protección Básica.....	137
Artículo 117. Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.....	137
Artículo 118. Listado de elementos protegidos de interés arquitectónico y arqueológico.....	138

## **PRIMERA PARTE**

### **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

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

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Olaberria.

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

Las presentes Normas sustituyen y derogan las determinaciones de las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria, definitivamente aprobadas con fecha 2 de octubre de 1987, así como las posteriores reformas, complementos o desarrollos de las mismas, modificados por el presente proyecto.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de las presentes Normas, no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

#### ***Artículo 3.- Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo.***

1. - El presente proyecto consta de los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normas Urbanísticas.
- Documento C. Fichas Urbanísticas.
- Documento D. Planos

2. - El contenido de las Normas Subsidiarias está constituido por el conjunto de las determinaciones de la totalidad de sus documentos; no obstante, son las determinaciones de los documentos "B. Normas Urbanísticas", "D. Fichas urbanísticas" y los planos de Ordenación del documento "D. Planos", los que tienen de manera específica el carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, correspondiendo al resto de los documentos un carácter fundamentalmente indicativo o referencial.

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

#### **Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.**

1. - La modificación de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa de las mismas, derivadas de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en el presente proyecto.

2. - Tendrán el rango y la vinculación propios de planeamiento general las determinaciones contenidas en:

- Las Normas Generales y los apartados 1 a 6 de las Normas Particulares de cada área.
- Los planos de Ordenación del documento D Planos.

La modificación o complemento de esas determinaciones, salvo aquéllas que se ajusten a las tolerancias expresamente reguladas en el presente documento, requerirá la formulación y aprobación, con ese fin, de un expediente específico de modificación de elementos de Normas Subsidiarias.

3. - El resto de las determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios bien del planeamiento de desarrollo, Plan Especial o Plan Parcial, bien del expediente Urbanístico apto para su definición.

Su modificación o complementación podrá realizarse, en cada caso, mediante la formulación y aprobación de un documento o expediente del mismo rango legal.

4. - La nueva definición, modificación o complementación de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrá realizarse mediante la formulación de estudios de detalle, dentro de los límites establecidos tanto en la vigente legislación urbanística, como en las presentes Normas Urbanísticas y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

5. - La delimitación de ámbitos y unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación, podrá formularse o modificarse mediante los procedimientos y mecanismos establecidos en la legislación vigente, salvo disposición a contrario establecida expresamente en el planeamiento, en cuyo caso se estará a lo que resulte de éste.

#### **Artículo 5.- Modificaciones de las Normas Subsidiarias.**

1.- Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general, requiriendo una justificación expresa de las mismas, evaluándose sus efectos sobre las previsiones de las Normas relativas 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 del volumen edificable.

En las zonas residenciales se entenderá que la modificación de las Normas Subsidiarias tiende a incrementar el volumen edificable previsto cuando se aumente el aprovechamiento edificatorio asignado a ese uso, a excepción de las tolerancias expresamente autorizadas por el planeamiento. Deberá preverse el correspondiente incremento de los espacios libres cuando, en el ámbito afectado por la modificación y en sus inmediaciones, la dotación resultante de la modificación no cumplimente el estándar establecido por la legislación vigente de 18 m<sup>2</sup>/viv. , efectuándose dicho cálculo en función del número total de viviendas resultante; los espacios libres resultantes configurarán en todo caso ámbitos que cumplimenten los requisitos mínimos establecidos en la citada legislación.

Con independencia del uso de la zona o parcela afectada, cuando se produzca dicho incremento, se deberá disponer una dotación mínima adicional de aparcamiento o garaje, de acuerdo con las exigencias de dotación establecidas, bien por estas Normas Subsidiarias, bien por el correspondiente planeamiento de desarrollo, para los usos afectados por el citado incremento; de la citada dotación adicional, un mínimo del 50% de las plazas, se situará en vías públicas.

## 3.- Modificaciones debidas a variaciones de superficies.

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

## ***Artículo 6.- Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.***

Con independencia de las iniciativas de revisión de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal, se procederá a la revisión de las mismas en los siguientes casos:

- Si la población de Olaberria superase las previsiones de crecimiento contenidas en este proyecto.
- Concesión de licencias de edificación para el 80% de las nuevas viviendas planificadas.
- Ocupación del 80% del suelo industrial vacante calificado.

## SEGUNDA PARTE

### CALIFICACION DEL SUELO

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

1.- Sistematización básica de los usos Urbanísticos. A efectos de su sistematización se diferencian los siguientes usos:

- Usos residenciales.
- Usos industriales.
- Usos terciarios.
- Usos rurales.
- Usos de comunicaciones.
- Usos de espacios libres.
- Usos de equipamiento comunitario.
- Usos de cauces fluviales.
- Usos de infraestructuras de servicios.

2. - Caracterización de los usos Urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación.

En lo que respecta a la regulación de su implantación, a efectos de determinar su adecuación o inadecuación, los usos Urbanísticos se definen o categorizan como:

- Usos propiciados.
- Usos autorizados.
- Usos prohibidos.

Se denomina uso propiciado de una zona de uso global o de uso pormenorizado, al uso predominante en ella y que la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que en la misma se desarrolla.

De igual forma, se considerarán como usos asimilados a un uso determinado, aquellos otros que se identifican expresamente como tales en el Artículo siguiente, y cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel, tales como el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda, o los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales.

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

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

La consideración de un uso como propiciado o admisible en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad de aquellos usos auxiliares en los que

expresamente se especifica lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

Además en las diferentes zonas de uso global, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en la Calificación Global del presente título, se considerarán como admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos.

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

Entre ellos se consideran los siguientes:

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

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

La caracterización de un uso Urbanístico como propiciado o admisible no excluye en determinados casos, en los que así se establece en la legislación sectorial correspondiente, la exigencia de tramitaciones específicas de informes o autorizaciones previos a la concesión de la licencia municipal que legalice su implantación.

Las actividades sujetas a lo determinado en la Ley de Medio Ambiente deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en las presentes Normas, los requerimientos de la citada ley y reglamentos que la puedan desarrollar.

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

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

### 4.- Usos no previstos.

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

De igual forma y 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 8. Usos Urbanísticos.**

### **1.- Usos Residenciales.**

Se identifican básicamente los usos residenciales con el uso de vivienda, entendiéndose por tal el alojamiento de personas o colectivos de cualquier tipo.

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

Tendrán esa misma consideración de usos auxiliares de los residenciales: el uso de garaje, o guarda de vehículos, en todas sus categorías, las instalaciones deportivas y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda, si bien en estos casos su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento.

Como asimilados al uso de vivienda se considerarán: los usos industriales de 1ª categoría, las pensiones, hasta un máximo de 12 camas.

El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada, será considerado como uso asimilado al de vivienda, siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencias de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues o similares.

### **2.- Usos Industriales.**

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 de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.
- Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.
- Las agencias de transporte por carretera, y, las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automóvil.
- 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 el terreno en el que la actividad se asienta, pero que, por sus

características y condiciones de implantación, deben situarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

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

— Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en Suelo No Urbanizable.

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

— 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—, 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".

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.

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

• **Categoría 1.** <sup>a</sup>

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad y por tanto no sujetas a las determinaciones de la Ley de Medio Ambiente.

La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m<sup>2</sup>. Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

• **Categoría 2.** <sup>a</sup>

Comprende las actividades industriales consideradas como compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, (según la Ley de Medio Ambiente) no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes —producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones—, o tratarse de actividades exentas, mediante la adopción de las correspondientes medidas correctoras, y utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV. , disponiendo de una potencia instalada no superior a 0.135 CV/m<sup>2</sup>, y con una ocupación en superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>.

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>.

Dentro de los talleres de reparación de vehículos se distingue la modalidad de talleres de reparación rápida, constituida por aquellos talleres con menos de 100 m<sup>2</sup> de superficie utilizada y hasta dos operarios, para los que, en determinadas situaciones se establecen regulaciones específicas.

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 3.ª**

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

En concreto, se incluirán en esta categoría, los almacenes y depósitos al aire libre, los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automovil, 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, exclusivamente en zonas de uso industrial.

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

En sus variantes de estaciones de servicio —las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas— y unidades de suministro de combustible, podrán sin embargo implantarse, además, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, calificados como sistema general viario, o colindantes con éstos, caracterizados por ser elementos de interés social.

• **Categoría 4.ª**

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

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

Entre ellas, y, con la salvedad de aquellas 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).

Las industrias incluidas en esta categoría se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial, y, en el caso de las industrias agrarias, en las zonas rurales en las que se autoricen, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios como almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otros similares, en las condiciones establecidas en su caso.

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

• **Categoría 5.ª.**

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

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, y, en el caso de las industrias agrarias, en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas.

La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4ª, adoptándose en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

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

Para la adscripción de 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 ruidos.

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.

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

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

A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, y 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.

### **3. Usos Terciarios.**

Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas
- Uso recreativo
- Uso sanitario y asistencial

- Usos terciarios diversos
- Uso de campamentos turísticos

### **A) Uso hotelero**

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

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerarán: un local de vivienda por instalación hotelera y el uso de garaje, el cual, sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

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, y, en consecuencia, como uso residencial.

### **B) Uso comercial.**

Los usos comerciales comprenderán la venta al público de Artículos y productos de todo tipo, al por mayor o al por menor, los negocios de hostelería como bares, cafeterías, pubs y restaurantes, y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, y otras actividades similares, así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter, auxiliares de los usos comerciales, en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales, deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

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

- Categoría 1. <sup>a</sup>

Pequeño comercio de hasta 25 m<sup>2</sup> de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos como aceras, jardines, áreas peatonales y otros, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos, en régimen de concesión administrativa, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento; de igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca.

- Categoría 2. <sup>a</sup>

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 25 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup>, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

- Categoría 3<sup>a</sup>

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 250 m<sup>2</sup> y 750 m<sup>2</sup>, para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado o en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las

características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente, —en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales—, desde la vía pública.

- Categoría 4.ª.

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 750 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>, las cuáles deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. De igual forma, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en lo que a la dotación de aparcamiento se refiere.

- Categoría 5.ª.

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil superior a 2.000 m<sup>2</sup>; su implantación deberá estar autorizada en la Norma Particular correspondiente, debiendo disponer obligatoriamente en su interior los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga necesarios, suficientes para las necesidades de la actividad a desarrollar.

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

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción al régimen de actividad.

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

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

### **C) Uso de oficinas.**

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

#### **D) Usos recreativos.**

Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan 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, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados, como gimnasios, piscinas, y otros, y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

#### **E) Uso sanitario y asistencial.**

Los usos sanitarios y asistenciales que comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares, cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos, se considerarán incluidos en los usos comerciales o terciarios; entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

#### **F) Usos terciarios diversos.**

Los usos terciarios diversos comprenden las actividades socio-políticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario; entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

#### **G) Uso de campamentos turísticos.**

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 de igual forma comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuáles podrán implantarse en construcciones fijas y estables. Se excluyen del mismo el alojamiento en cabañas, bungalows, o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

### **4. Usos Rurales.**

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

- Usos extractivos.
- Usos de explotación agraria.

#### **A) Usos extractivos.**

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, 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 cuáles, en todo caso, se considerarán como usos industriales de categoría 5. <sup>a</sup>.



## B) Usos de explotación agraria.

Se entenderá por explotación agraria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí mismo una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión.

A tal efecto, los usos de explotación agraria estarán constituidos por aquellas explotaciones que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable, circunstancia ésta que deberá ser objeto de certificación por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en la materia, previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

Se considerarán actividades de producción agraria:

— Las actividades agrícolas.

Comprende las actividades propias de los usos agrícolas destinadas fundamentalmente al cultivo y producción de vegetales de todo tipo, incluidas la floricultura, los cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos, excluidas las empresas auxiliares agrarias que, no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión de maquinaria agrícola o prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.

— Las actividades ganaderas.

Comprende las actividades propias de los usos ganaderos y de producción animal relacionados con la crianza y cuidado de todo tipo de animales, incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura, y las de las granjas destinadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, las destinadas a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas, excluidas las explotaciones de caballos de silla o carreras o de animales de tiro o trabajo —salvo que se dediquen también a la cría de los mismos—, las perrerías, los comercios de animales, mataderos o similares, la explotación de parques zoológicos de todo tipo, tanto con animales cautivos como en libertad, así como la exposición de animales y los criaderos de animales de compañía.

— Las actividades forestales.

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

Se considerarán incluidos dentro de los usos de explotación agraria los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda, la guarda de vehículos y maquinaria adscritas a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen.

Se autorizará la implantación de la actividad de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones exigidas en la legislación sectorial vigente en la materia, —regulada por el Decreto 128/96 de 28 de Mayo y Decreto 210/97 de 23 de Septiembre—, tengan carácter auxiliar de la explotación agraria, y en ningún caso principal, requiriéndose la previa certificación del departamento Foral competente en materia de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio.

De igual forma, se considerarán 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, y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 2.000 m<sup>2</sup> que obtengan la correspondiente autorización del Dto. Foral competente en materia de Agricultura.

## **5. Usos de Comunicaciones.**

Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada.
- Uso de aparcamiento.
- Uso de garaje.
- Uso de circulación peatonal.
- Uso de circulación en bicicleta.

Los usos de circulación rodada, aparcamiento, al servicio directo y exclusivo de los demás usos propiciados y admisibles en la zona, y los de circulación peatonal y circulación en bicicleta, tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.

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

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

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

De igual forma, en el uso de garaje se establecen las variantes de garajes de uso privado y garajes de uso público: Se considerarán como de garajes de uso privado aquellos garajes 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, como usos auxiliares, los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos, y los talleres de reparación rápida; por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustible, estación de servicio, y otros tipos de 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, sin sobrepasarlas, 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 aquellos espacios de dominio público y libre acceso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, los desarrollos edificatorios, así como la implantación de elementos de las redes 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.

### **A) Uso de espacios libres urbanos.**

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

De igual forma se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de la jardinería, —guarda de maquinaria, aperos, material y otros similares—, y de servicio a los usuarios, como aseos públicos y otros similares.

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

### **B) Uso de espacios libre rurales.**

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

### **C) Uso de elementos territoriales.**

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

## **7. Usos de Equipamiento Comunitario.**

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

En ese sentido el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario, a partir de la valoración del carácter fundamentalmente asistencial de servicio público y no lucrativo de la misma.

En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario o en su caso, residencial.

Se establecen las siguientes modalidades 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 socio-recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.
- Uso de equipamiento de servicios públicos diverso.

**A) Uso de equipamiento docente.**

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

**B) Uso de equipamiento deportivo.**

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

**C) Uso de equipamiento institucional.**

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público; entre ellos se considerarán los usos auxiliares correspondientes y las comisarías de policía y las oficinas de correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos.

**D) Uso de equipamiento sanitario.**

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

**E) Uso de equipamiento asistencial.**

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

#### **F) Uso de equipamiento socio-cultural.**

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, de carácter no lucrativo.

#### **G) Uso de equipamiento socio-recreativo.**

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

#### **H) Uso de equipamiento religioso.**

El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias o centros religiosos, así como los usos auxiliares correspondientes.

#### **I) Uso de equipamiento de servicios públicos diversos.**

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, tales como los de bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo, y otros, así como 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.

Los usos de equipamiento comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento para las zonas de uso global cuyos usos predominantes sean residenciales, industriales o terciarios, se considerarán con carácter general en todas las zonas citadas, aún cuando las mismas no sean objeto de planeamiento parcial, como usos de servicio básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

### **8.- Usos de Cauces Fluviales.**

---

Comprende los usos propios de los alvéolos o cauces naturales que reciben las aguas superficiales procedentes de escorrentía o manantiales, así como sus riberas o márgenes.

### **9.- Usos de Infraestructuras de Servicios.**

---

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.

A) Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

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

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

El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende: las estaciones de tratamiento y depuración, y las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos y otros.

C) Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende los centros de producción de energía, como los parques eólicos, las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público.

D) Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y TV. , las antenas de todo tipo, y otros similares, así como los usos auxiliares y las redes correspondientes.

E) Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles

El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá:

- los gaseoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público.
- las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.
- 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.

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 y los depósitos de derivados del petróleo, gasóleo o fuel-oil, de servicio directo al usuario, se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

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

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

### **Artículo 9. Formulación del régimen de Calificación Global.**

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

- La parte del documento referida a calificación del suelo y el apartado 2 de Determinaciones Funcionales de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.
- Los planos de Zonificación Global del documento D. Planos.

### **Artículo 10. Calificación Global**

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

- Z.R. Zonas Residenciales.
- Z.I. Zonas Industriales y de actividades económicas.
- Z.T. Zonas de usos Terciarios.
- Z.N.U. Zonas Rurales.
- S.G.C. Sistema General de Comunicaciones.
- S.G.E.L. Sistema General de Espacios Libres.
- Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario.
- S.G.C.F. Sistema General de Cauces Fluviales
- S.G.I.S. Sistema General de Infraestructuras de Servicios.

2.-Las zonas de uso global y las variantes que en cada una de ellas se diferencian en el ámbito ordenado por las presentes Normas son concretamente las siguientes:

Z.R. Zonas Residenciales.

- Z.R.I. Zona Residencial de Edificación Intensiva.
- Z.R.B.D. Zona Residencial de Bajo Desarrollo.

Z.I. Zonas Industriales y de Actividades Económicas.

- Z.I.C. Zona Industrial y de Actividades Económicas Común.
- Z.I.E. Zona Industrial y de Actividades Económicas Especial.

Z.T. Zonas de Usos Terciarios

Z.N.U. Zonas Rurales.

- Z.N.U.A.C. Zona No Urbanizable Agroganadera y Campiña.
- Z.N.U.F.C. Zona No Urbanizable Forestal de Conservación.
- Z.N.U.P.A.S. Zona No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales.
- Z.N.U.M.A. Zona No Urbanizable de Mejora Ambiental.
- Z.N.U.F.P. Zona No Urbanizable Forestal Productiva.
- Z.N.U.K. Zona No Urbanizable Karting
- Z.N.U.A. Zona No Urbanizable Autoescuela

S.G.C. Sistema General de Comunicaciones.

- S.G.C.N.1 Sistema General de Comunicaciones de la N-1.
- S.G.C.I. Sistema General de Carreteras interurbanas.
- S.G.C.L. Sistema General de Carreteras locales.



S.G.V.U.P. Sistema General de Vías urbanas principales.  
S.G.C.R. Sistema General de Caminos rurales.

S.G.E.L. Sistema General de Espacios Libres.  
S.G.E.L.P.U. Sistema General de Parque Urbano.  
S.G.E.L.U. Sistema General de Espacios Libres Urbanos.  
S.G.E.L.P.R. Sistema General de Espacios Libres Parque Rural

Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario.

S.G.C.F. Sistema General de Cauces Fluviales.

S.G.I.S. Sistema General de Infraestructuras de servicios.

3. 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 punto 2 de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

### **Artículo 11. Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global**

Con carácter general, ha de entenderse que, siempre que la definición de una determinación se remita a la correspondiente Norma Urbanística Particular del Área, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el punto 2 de la citada Norma Urbanística Particular, con rango de determinación de planeamiento general.

## **Z.R. ZONAS RESIDENCIALES.**

### **Z.R.I. Zonas Residenciales de Edificación Intensiva.**

#### **• Régimen de Edificación.**

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

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación se definen complementariamente en el capítulo 2 de estas Normas Urbanísticas y en el apartado 2 de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

#### **• Régimen de Uso.**

— Usos propiciados: Usos residenciales.

— Usos admisibles: Los autorizados con carácter general en las parcelas Z.R.I. en las condiciones que se establecen en el Artículo 8 de las presentes "Normas Urbanísticas".

En otros espacios y parcelas:

- Usos terciarios. En parcelas que en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen de manera específica 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.

### **Z.R.B.D. Zonas Residenciales de Bajo Desarrollo.**

---

#### **• Régimen de Edificación.**

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales, en baja densidad, configuradas por construcciones en disposición abierta, adosada o aislada, que dispondrán de espacios no edificados anejos, cuyas edificaciones características son las propias de las parcelas Z.R.B.D.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación se definen, complementariamente, en el capítulo 2 de la cuarta parte de estas Normas Urbanísticas y en el apartado 2 de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

#### **• Régimen de Uso.**

Resultará de aplicación en estas zonas el régimen de uso establecido para las zonas Z.R.I. con la limitación de implantación de usos industriales únicamente en su categoría 1ª.

### **Z.I. ZONAS INDUSTRIALES Y DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.**

---

#### **Z.I.C. Zona de Actividades Económicas Común.**

---

#### **• Régimen de Edificación.**

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

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en el apartado 2 de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

#### **• Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

Industria, en las categorías 1ª a 4ª.

— Usos admisibles:

Los autorizados con carácter general en las parcelas "b", en las condiciones que se establecen en el Artículo 8. y en el capítulo 3º de la cuarta parte de las presentes Normas Urbanísticas.

En otros espacios y parcelas:

- Viviendas autónomas. Exclusivamente en edificios existentes y destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

- 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.

### **Z.I.E. Zona de Actividades Económicas Especial.**

---

#### **• Régimen de Edificación.**

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas con carácter general a actividades y usos que por sus características pueden producir trastornos ambientales en las zonas próximas y no compatibles en principio con actividades terciarias ni residenciales a excepción de las de guarda de instalaciones.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en el epígrafe "II.1. Calificación Global" de las "Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística".

#### **• Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

Industriales. En las modalidades y variantes que, en función del nivel tecnológico y de las propias características de la actividad se puedan desarrollar, resultando incompatibles con las actividades propiamente terciarias o de servicios.

Terciarios.

Equipamiento comunitario.

— Usos admisibles:

Industriales en todas sus variantes.

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

### **Z.T. ZONAS DE USOS TERCIARIOS**

---

#### **• Régimen de edificación.**

Zonas destinadas a la implantación de usos terciarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Urbanística Particular de cada área, o en su caso en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

#### **• Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

Usos terciarios en las modalidades establecidas, en su caso, sea de forma genérica o específica, en la Norma Particular del área correspondiente.

— Usos admisibles:

Vivienda. Como uso auxiliar del equipamiento en las condiciones específicas del área

Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

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

## Z.N.U. ZONAS RURALES

### Z.N.U.F.P. Zona No Urbanizable Forestal Productiva.

Son zonas que albergan o pueden albergar usos forestales existentes o a crear según las limitaciones de estas mismas ordenanzas, usos ganaderos, agrícolas, etc., ligados siempre con el medio rural y definidos como tales en las DOT.

- **Régimen de edificación.**

Zonas en las que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, sea para su destino a usos rurales o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en los capítulos 4 y 5 de la cuarta parte de las presentes Normas Urbanísticas.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

- Explotaciones Forestales.

— Usos admisibles:

- Explotaciones pecuarias.
- Explotaciones agrarias.
- Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales y elementos territoriales.
- Residenciales.

- En los casos en que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, pudiendo implantarse tanto en edificaciones preexistentes como en nuevas edificaciones.

- Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones de vivienda ya existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

- Viviendas existentes no vinculadas a explotación.

- Industrias agrarias e Instalaciones y edificios vinculados a la explotación ganadera común o extensiva.

- Granjas o explotaciones ganaderas intensivas.
- Usos ganaderos no profesionalizados.
- Construcciones vinculadas a huertas, chabolas.
- Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.
- Actividades alimentarias de carácter artesanal y artesanía.
- Establecimientos agroturísticos.
- Usos comerciales y hosteleros en edificio existentes.
- 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.
- 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.
- 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 interés público y social.
  - Previa y preceptiva formulación del correspondiente Plan Especial, podrá procederse a la implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos de interés público y utilidad social, como equipamientos, usos terciarios antes mencionados, campings o campamentos de turismo y otros, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

El Plan Especial definirá las correspondientes condiciones específicas de aprovechamiento, edificación y uso, autorizándose, en ese contexto, la implantación de una nueva vivienda auxiliar.

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

### **Z.N.U.M.A Zonas No urbanizables de Mejora Ambiental.**

---

Zonas que en la actualidad albergan masas forestales de especies autóctonas (hayedos y robledales mayormente) cuya preservación y conservación se potencia desde las presentes Normas.

Igualmente corresponderán a estas zonas las futuras masas arbóreas de más de 20 especímenes ubicadas en un radio inferior a 50 m.

En las Zonas Forestales de Protección se considerará inadecuada la implantación de cualquier uso no dirigido a la explotación racional y preservación del recurso forestal autóctono.

— Usos propiciados:

La conservación y regeneración activa de las plantaciones forestales existentes.

— Usos admisibles:

- Caseríos o unidades de explotación existentes.
- Viviendas existentes no vinculadas a explotación.

— Usos prohibidos: Todos los no enunciados anteriormente y en cualquier caso los no dirigidos a la conservación de las especies forestales existentes.

### **Z.N.U.P.A.S. Zonas no Urbanizables de Protección de Aguas Superficiales**

---

En las zonas de Interés Hidrológico y de acuíferos, se prohíbe la implantación de usos o actividades productoras de vertidos que presenten riesgos de contaminación de las aguas subterráneas, condicionándose, caso de estimarse necesario y en el caso de los usos autorizables a la aportación de un estudio hidrológico que garantice la efectividad de las medidas correctoras frente al riesgo de contaminación.

Tienen por objeto la protección de los ríos, arroyos y fundamentalmente manantiales del término municipal, entendiéndose por ríos los cursos de agua permanentes, por arroyos aquellos con una circulación hídrica estacional. Y por manantiales las zonas de captación de aguas.

Las zonas de protección de aguas superficiales estarán constituidas, además de por las señaladas en los planos correspondientes dentro del suelo no urbanizable, por unas franjas de anchura variable según lo determinado en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos.

El criterio para la actuación en estas zonas es favorecer la conservación de calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

— Usos propiciados:

Se favorecerán las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

— Usos prohibidos:

Se prohíben las industrias agrarias, las escombreras y vertederos y todo tipo de uso edificatorio y extractivo

### **Z.N.U.A.C. Zona No Urbanizable Agroganadera y de Campiña.**

---

Son zonas que albergan o pueden albergar usos agroganaderos y de pastos y que acogen los suelos con mayor capacidad de uso agrícola. En general, se corresponden con los terrenos llamados de prados que suelen ocupar los suelos profundos de valles y que, según aumenta la presión de usos, van ocupando parcelas de mayor pendiente a medida que se alejan de los fondos de valle.

Incluye aquellas laderas con pendientes inferiores al 30% e, incluso, aquellas que superando dicha pendiente, corresponden a áreas dedicadas tradicionalmente a praderas y muy trabajadas por el hombre.

La vocación agropecuaria de esta categoría, siempre que se salvaguarde la prioridad de la misma, es compatible con el actual uso forestal de algunas parcelas incluidas en ella y la existencia de pequeños bosquetes o rodales de frondosas.

Dentro de esta categoría el Plan delimita una serie de suelos cuyo mantenimiento y preservación frente a otros usos debe ser garantizado, en base a su alto interés agrario y/o ambiental.

- **Régimen de edificación.**

Zonas en las que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, sea para su destino a usos rurales o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en los capítulos 4 y 5 de la cuarta parte de las presentes Normas Urbanísticas.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

- Explotaciones pecuarias.
- Explotaciones agrarias.
- Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales y elementos territoriales.

— Usos admisibles:

- Explotaciones Forestales.
- Residenciales.
  - En los casos en que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, pudiendo implantarse tanto en edificaciones preexistentes como en nuevas edificaciones.
  - Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones de vivienda ya existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.
  - Viviendas existentes no vinculadas a explotación.
- Industrias agrarias e Instalaciones y edificios vinculados a la explotación ganadera común o extensiva.
- Granjas o explotaciones ganaderas intensivas.
- Usos ganaderos no profesionalizados.
- Construcciones vinculadas a huertas, chabolas.
- Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.
- Actividades alimentarias de carácter artesanal y artesanía.
- Establecimientos agroturísticos.
- Usos comerciales y hosteleros en edificio existentes.
- 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.
- 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.
- 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 interés público y social.
  - Previa y preceptiva formulación del correspondiente Plan Especial, podrá procederse a la implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos de interés público y utilidad social, como equipamientos, usos terciarios antes mencionados, campings o campamentos de turismo y otros, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

El Plan Especial definirá las correspondientes condiciones específicas de aprovechamiento, edificación y uso, autorizándose, en ese contexto, la implantación de una nueva vivienda auxiliar.

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

### **Z.N.U.F.C Zonas No urbanizables Forestales de Conservación.**

---

Se incluyen en esta categoría los ámbitos correspondientes a zonas de ladera con riesgos de erosión, con una pendiente superior al 50% o zonas de menor pendiente donde se ha observado una aceleración de los procesos erosivos debido, frecuentemente, a talas a matarrasa.

En estas zonas de elevada pendiente y fuerte pluviometría, donde la erosión actúa de modo intenso impidiendo la evolución de los suelos, es importante mantener la cobertura vegetal existente, prever los incendios y llevar a cabo una política forestal racional, orientada hacia la conservación.

En las Zonas Forestales de Conservación se potenciará la plantación controlada de especies que ayuden a mantener las características de la capa vegetal del terreno y eviten la degradación del mismo y se considerará inadecuada la implantación de cualquier uso no dirigido a la conservación de la ladera.

— Usos propiciados:

La conservación y regeneración activa de las plantaciones forestales.

— Usos admisibles:



Actuaciones encaminadas a la estabilización del terrenos y los sustratos que lo conforman.

— Usos prohibidos: Todos los no dirigidos a la conservación de las especies forestales existentes y del propio terreno.

### **Z.N.U.K. Zona No Urbanizable Karting.**

---

Es la zona definida que alberga la totalidad de los terrenos adscritos al Karting de Olaberria. Se trata de suelos ubicados dentro del no urbanizable, pero que cuentan con unas condiciones de ordenación y urbanización adecuadas al uso de pista de automovilismo y motos en varias categorías.

Dentro de su ámbito se engloban las zonas deportivas propiamente dichas, las zonas de edificios de servicios, los aparcamientos, zonas verdes de protección, etc.

- **Régimen de edificación.**

Zonas en las que se autoriza según las determinaciones del Plan Especial definitivamente aprobado y de algunas ampliaciones previstas en el presente documento, edificaciones de carácter auxiliar al uso deportivo, tales como talleres, oficinas, paddock, cafetería, etc, reguladas según las condiciones establecidas en la ficha normativa particular del área 46.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

- Usos deportivos ligados al automovilismo y motor.
- Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales.

— Usos admisibles:

- Deportivos en todas sus variantes.
- 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.
- Infraestructuras de servicios.
  - Cuando su implantación 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.

### **Z.N.U.A. Zona No Urbanizable Autoescuela.**

---

Es la zona definida que alberga la totalidad de los terrenos adscritos al uso de la autoescuela y sus pistas de entrenamiento. Se trata de suelos ubicados dentro del no urbanizable, pero que

cuentan con unas condiciones de ordenación y urbanización ligadas al uso de pista de aprendizaje para maniobras en automóviles.

Dentro de su ámbito se engloba la zona de pista de aprendizaje de conducción y los edificios para guarda de vehículos.

- **Régimen de edificación.**

No se autoriza más edificación que la existente en la actualidad, según lo especificado en la ficha normativa particular del área 45.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

- Usos ligados al aprendizaje de la conducción.
- Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales.

— Usos admisibles:

- Infraestructuras de servicios.

- Cuando su implantación 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.

## **S.G.C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.**

### **S.G.C.N.1 Sistema General de Comunicaciones de la N-1**

- **Régimen de edificación.**

Zona en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de la carretera, conformes a la legislación sectorial vigente.

Las zonas de afección señaladas en los planos de red viaria del municipio se regularán de acuerdo a las determinaciones de la Norma Foral de Carreteras.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

- Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente como áreas de descanso y servicios, áreas de conservación y explotación, paradas de

autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares.

- Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

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

### **S.G.C.I. Sistema general de Carreteras Interurbanas.**

---

- **Régimen de edificación.**

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de las carreteras, conformes a la legislación sectorial vigente.

Las zonas de afección señaladas en los planos de red viaria del municipio se regularán de acuerdo a las determinaciones de la Norma Foral de Carreteras.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

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

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

### **S.G.C.L. Sistema General de Carreteras Locales.**

---

- **Régimen de edificación.**

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de estas carreteras, conforme a la legislación sectorial vigente.

Se establece una zona de afección de 5 m de anchura a cada lado del vial y medido desde el límite de la zona asfaltada o pavimentada en la cual no se admitirá ningún tipo de nueva edificación, a excepción de las propias del mantenimiento y uso de los viales. Las alambradas, vallados y cierres de parcela o finca se separarán al menos 2 metros del límite del vial.

La anchura media de este tipo de vial será de 5 metros.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Circulación rodada y peatonal.

— Usos admisibles:

- Usos auxiliares de los usos propiciados, conforme a la legislación sectorial vigente para este tipo de vías.

- Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

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

### **S.G.V.U.P. Sistema General de Vías urbanas principales.**

---

- **Régimen de edificación.**

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

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

- Circulación rodada y peatonal.
- Aparcamiento público.

— Usos admisibles:

- Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.
- Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

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

### **S.G.C.R. Sistema General de Caminos rurales.**

---

- **Régimen de edificación.**

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales propios de este tipo de caminos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial vigente, y Ordenanzas Municipales, en su caso.

Se establece una zona de afección de 3 m de anchura a cada lado del vial y medido desde el límite de la zona asfaltada o pavimentada en la cual no se admitirá ningún tipo de nueva edificación, a excepción de las propias del mantenimiento y uso de los viales. Las alamedas, vallados y cierres de parcela o finca se separarán al menos 2 metros del límite del vial.

La anchura media de este tipo de vial será de 3.5 metros.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Circulación rodada y peatonal.

— Usos admisibles:

- Usos auxiliares de los usos propiciados.
- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

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

## **S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

### **S.G.E.L.P.U. Sistema General de Espacios Libres de Parque Urbano.**

- **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 precisas en subsuelo.

En los casos en que su ordenación y desarrollo se remita a la tramitación de un Plan Especial, éste podrá determinar la autorización de otras construcciones relacionadas directamente con el uso propio de ocio y recreo del Parque, ligadas a usos de equipamiento, o terciarios en su modalidad de comercial hostelero, así como la implantación de elementos de la red de comunicación que se consideren precisos, como accesos y aparcamientos públicos.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Usos admisibles:

Usos comerciales

- Como kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

- En la modalidad de hostelería, en las condiciones que determine el Plan Especial.

Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

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

- Régimen de dominio: Titularidad pública. Los usos terciarios de pequeña hostelería que el Plan Especial pudiera autorizar se ejercerán en régimen de concesión.

### **S.G.E.L.U. Sistema General de Espacio Libres Urbanos**

- **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 precisas en subsuelo.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Usos admisibles:

kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

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

### **S.G.E.L.P.R. Sistema General de Espacio Libres Parque Rural**

- **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 precisas en subsuelo.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Usos admisibles:

kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

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

### **Z.E.C. ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

- **Régimen de edificación.**

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

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

Equipamiento comunitario. En las modalidades establecidas, en su caso, sea de forma genérica o específica, en la Norma Particular del área correspondiente.

— Usos admisibles:

Vivienda. Como uso auxiliar del equipamiento en las condiciones específicas del área

Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

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

### **S.G.C.F. SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES.**

- **Régimen de edificación.**

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

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Cauces fluviales.

— Usos admisibles: Los autorizados por la legislación sectorial vigente.

— Usos prohibidos: Todos los demás.

<b>S.G.I.S. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.</b>
--

- **Régimen de edificación.**

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones e instalaciones al servicio de las infraestructuras correspondientes, en las condiciones reguladas por los Proyectos o Planes Especiales que las desarrollen y las permitidas por la legislación sectorial correspondiente, tales como depósitos de agua, Subestaciones eléctricas, etc.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Infraestructuras de Servicios.

— Usos admisibles:

Los auxiliares del uso principal, en las condiciones existentes que se consolidan, y los autorizados por el planeamiento especial que los desarrolle, de acuerdo a la legislación sectorial vigente.

— Usos prohibidos: Todos los demás.

## ***Artículo 12. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en determinaciones de Calificación Global***

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo a formular en el Suelo Urbanizable, Plan parcial, podrá introducir ajustes en el límite entre, por un lado, las zonas de uso global ordenadas, y, por otro, el Suelo No Urbanizable, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%.

Las superficies excluidas se incorporarán en todo caso a la zona de uso global correspondiente del Suelo No Urbanizable colindante.

En el caso de las Áreas comprendidas en Suelo Urbanizable cuyo límite lo constituye el Sistema General de Cauces Fluviales, el Planeamiento Parcial ajustará dicho límite al correspondiente a la línea de deslinde del dominio público hidráulico, con independencia de la relación porcentual de disminución o incremento de la superficie del Área, sin que dicho ajuste constituya una determinación propia de rango del planeamiento general.

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

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

Si dichos elementos incorporan aprovechamientos lucrativos de titularidad privada, y para la zona de uso global afectada se hubiese establecido de forma directa y expresa, y con carácter normativo, un límite de aprovechamiento determinado, aquellos serán computados a los efectos del cálculo de éste. No se aplicará este criterio si los usos tienen carácter dotacional, o en el supuesto de su implantación sobre suelos públicos.

Siempre que se garantice la consecución del objetivo propuesto mediante las mismas, el planeamiento de desarrollo a formular en los suelos Urbano y Urbanizable podrá reajustar puntualmente la incidencia territorial de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente proyecto con rango de planeamiento general.

En Suelo No Urbanizable el planeamiento especial y los proyectos de obra podrán modificar la zonificación de los elementos de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras de servicios, para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.

Los ajustes en la zonificación global establecida en el presente proyecto que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como modificaciones de las Normas Subsidiarias, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.

En las zonas de uso global clasificadas como Suelo Urbanizable y en las clasificadas como Suelo Urbano en que así se establezca de manera expresa, se considerará como determinación normativa a los efectos de la limitación del aprovechamiento edificatorio ordenado, el índice o los índices de edificabilidad asignados.

El citado aprovechamiento edificatorio será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señalados por la superficie zonal resultante, una vez efectuados, en su caso, los ajustes de la delimitación zonal autorizados en los apartados anteriores del presente Artículo.

Las Normas Particulares de las Áreas 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 13. Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada.**

1.- El régimen jurídico-Urbanístico de las diversas zonas de uso pormenorizado diferenciadas en el Artículo siguiente es el que resulta de la aplicación de todas y cada una de las determinaciones siguientes:

a) Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el Artículo 9 del presente mismo Capítulo.

b) Ordenanzas Regulatoras.

c) En el caso de las Áreas clasificadas como Suelo Urbano, las determinaciones establecidas concretamente en la Calificación Pormenorizada de las correspondientes Normas Particulares.

En todas ellas, se autoriza la ejecución directa de las previsiones planteadas en este proyecto.

d) En el caso de las Áreas clasificadas como Suelo Urbanizable, las determinaciones que establezca el planeamiento de desarrollo a formular.

2.- El planeamiento de desarrollo que, ya sea por mandato de estas Normas Subsidiarias, o, por decisión opcional posterior, se formule tanto en el Suelo Urbanizable, como en el Suelo Urbano, deberá adecuarse en todo caso a las determinaciones mencionadas en los apartados 1.a y 1.b anteriores.

### **Artículo 14. Sistematización de la Calificación Pormenorizada**

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

- "a". Parcelas Residenciales.
- "b". Parcelas Industriales y de actividades económicas.
- "c". Parcelas de Usos Terciarios.
- "d". Sistemas de Comunicaciones.
- "e". Espacios Libres.
- "f". Parcelas de Equipamiento Comunitario.
- "g". Cauces fluviales.
- "h". Infraestructuras de Servicios.

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

- a. Parcelas Residenciales.
  - a1. Parcelas Residenciales de Edificación Intensiva.
  - a2. Parcelas residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo.
- b. Parcelas Industriales y de actividades económicas.

- b1. Parcelas Industriales Comunes.
- b2. Parcelas de Industria Especial.
- c. Parcelas de Usos Terciarios.
  - c1. Parcelas de Usos Terciarios.
- d. Sistemas de Comunicaciones.
  - d1. Carretera N-1
  - d2. Carreteras Interurbanas.
  - d3. Carreteras Locales.
  - d4. Vías Urbanas.
  - d5. Parcelas de aparcamiento o garaje.
- e. Espacios Libres.
  - e1. Parque Urbano.
  - e2. Espacios Libres Urbanos.
  - e3. Espacios Libres Comunes.
- f. Parcelas de Equipamiento Comunitario.
  - f1. Parcelas de Equipamiento Comunitario.
- g. Cauces Fluviales.
  - g1. Cauces Fluviales.
- h. Parcelas de Infraestructuras de Servicios.
  - h1. Parcelas de Infraestructuras de Servicios.

3. El planeamiento de desarrollo podrá definir nuevas variantes de los tipos de zonas de uso pormenorizado establecidas en función de la asignación a las mismas de condiciones particulares de edificación y uso.

### ***Artículo 15. Régimen general de edificación y uso aplicable en las subareas de uso pormenorizado.***

Con carácter general se entenderá que las determinaciones que se remiten a las Normas Particulares deberán establecerse en su caso de manera expresa en el Régimen Urbanístico General de las mismas, asignándoseles rango de planeamiento general.

Cuando las mismas se remiten al planeamiento o a la ordenación pormenorizados, podrán definirse en el apartado 3 de las Normas Particulares, o, en su caso, en el planeamiento pormenorizado, asignándoseles ese rango normativo.

#### **a. PARCELAS RESIDENCIALES.**

##### **a1. Parcelas Residenciales de Edificación Intensiva.**

- **Régimen de Edificación:**

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 residenciales o no residenciales, debiendo, en tal caso, contar con acceso independiente del de las viviendas desde los espacios públicos.

Las 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 máximas de las edificaciones serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular del área.

Con carácter general, sin perjuicio de que en la Norma Particular o planeamiento de desarrollo correspondiente se establezcan condiciones más restrictivas, se autoriza la disposición de dos plantas bajo rasante.

Los espacios resultantes por encima del perfil máximo autorizado se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores; los citados espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie techo autorizada.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo.

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 mediante 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 las presentes Normas.

- **Régimen de uso:**

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en el Capítulo 2º de las presentes Normas Urbanísticas.

— Usos propiciados:

Residenciales.

En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, como accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados y similares.

— Usos admisibles:

Terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales de 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 de las presentes Normas.

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 de forma expresa en la correspondiente Norma Particular del Área, podrán implantarse usos industriales de categoría 3ª, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma; su implantación se supeditará además a la adopción de las medidas correctoras precisas para evitar las posibles molestias y afecciones a las viviendas y restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

Garaje.

Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos.

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

## **a2. Parcelas Residenciales de edificación de Bajo Desarrollo.**

---

- **Régimen de edificación**

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

Se autoriza, como máximo, la implantación de dos edificaciones o de un bloque de edificación por parcela, autorizándose la agrupación bajo rasante de diferentes bloques, configurando una construcción única.

Con carácter general se autoriza la implantación, como máximo, de seis viviendas por parcela, con un perfil de edificación máximo de tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, sin perjuicio de que la correspondiente Norma Particular establezca condiciones más restrictivas, o consolide edificaciones que las superen.

Los espacios resultantes por encima del perfil máximo autorizado se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores; los citados espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie techo autorizada.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo.

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 mediante 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 complementar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en las presentes Normas.

- **Régimen de uso.**

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en el Capítulo 2º de las presente Normas Urbanísticas.

— Usos propiciados:

- Residenciales.

En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, como accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, espacios de juegos y estancia, depósitos de gases licuados, leñeras abiertas de superficie máxima 8 m<sup>2</sup> y 2,3 m de altura y otros similares de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela.

— Usos admisibles:

- Terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, uso de hostelería en la modalidad exclusiva de restaurante, albergue o pequeño hotel, 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 de las presentes Normas.

- Industriales.

1ª categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

- Garaje.

Como uso auxiliar, en planta baja o bajo rasante.

- Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos

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

## **b. PARCELAS INDUSTRIALES Y DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.**

### **b1. Parcelas de Industria Común.**

- **Régimen de edificación.**

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

En lo que respecta a las condiciones de la parcelación, como a la posible división de las construcciones, incluida su división horizontal, y su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en las Normas Particulares correspondientes, y en su caso al planeamiento de desarrollo a formular.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados, cuya propiedad podrá, en su caso, 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 cuáles deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas.

Las condiciones de perfil y altura máxima autorizadas serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, atendiendo a las características y necesidades funcionales del tipo de industria a implantar en cada una de las Áreas.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, como las de ocupación o retiro, entre otras, 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, o bien mediante una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y en las presentes Normas.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados:

Industriales de 1ª a 4ª categoría.

— 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 vivienda por parcela, siempre que lo admita la Norma particular de su área.

Terciarios.

Comerciales.

Oficinas.

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

Hoteleros y hosteleros.

Cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado.

Recreativos.

Garaje.

Equipamiento comunitario.

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

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

—

## **b2. Parcelas de Industria Especial.**

---

- **Régimen de Edificación:**

Parcelas destinadas con carácter general a la implantación de edificaciones industriales pesadas que por sus características técnicas y las de la propia actividad puedan dar lugar a molestias y perturbaciones medioambientales elevadas.

En estas parcelas la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación pormenorizada se establece en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

Las condiciones de perfil y altura máxima autorizadas, así como las propias de implantación de la edificación en la parcela, ocupación o retiro, 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, o bien mediante una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y en las presentes Normas.

- **Régimen de uso:**

— Usos propiciados:

Industriales en todas sus variantes.

— Usos admisibles:

Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de los usos propiciados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, en las condiciones que señale la norma particular para cada área.

Garaje.

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

## **c. PARCELAS DE USOS TERCIARIOS.**

### **c1. Parcelas de Usos Terciarios.**

- **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.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y las presentes Normas.



- **Régimen de Uso:**

— Usos propiciados: Terciarios.

— Usos admisibles:

Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de la actividad terciaria existente en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela, en las condiciones señaladas en la Norma particular de cada área.

Garaje.

Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos terciarios.

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

#### **d. SISTEMAS DE COMUNICACIONES**

##### **d1. Carretera N-1**

- **Régimen de edificación:**

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

- **Régimen de uso:**

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente como áreas de descanso y servicios, áreas de conservación y explotación, paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

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

##### **d.2 Carreteras Interurbanas**

- **Régimen de edificación:**

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

- **Régimen de uso:**

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente como áreas de conservación y explotación, paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

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

### **d3. Carreteras Locales.**

---

- **Régimen de edificación.**

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de estas carreteras, conforme a la legislación sectorial vigente.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente para este tipo de vías.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

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

### **d4. Vías Urbanas.**

---

- **Régimen de edificación.**

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

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

Aparcamiento.

Garaje.

Exclusivamente bajo rasante si su implantación no está definida expresamente por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle.

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

La implantación de usos de titularidad privada se realizará en régimen de "concesión administrativa".

La implantación de usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de "concesión administrativa".

#### **d5. Parcela de Aparcamiento o Garajes.**

---

- **Régimen de edificación.**

Parcelas de edificación bajo rasante destinadas al uso exclusivo de aparcamiento o garaje en subsuelo, en las que edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

En los espacios no edificados sobre rasante, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y las presentes Normas.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Garaje, exclusivamente en subsuelo y aparcamiento en superficie.

— Usos admisibles: Usos auxiliares del uso principal

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

#### **e. ESPACIOS LIBRES.**

---

##### **e1. Parque Urbano.**

---

- **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 precisas en subsuelo.

En los casos en que su ordenación y desarrollo se remita a la tramitación de un Plan Especial, éste podrá determinar la autorización de otras construcciones relacionadas directamente con el uso propio de ocio y recreo del Parque, ligadas a usos de equipamiento, o terciarios en su modalidad de comercial hostelero, así como la implantación de elementos de la red de comunicación que se consideren precisos, como accesos y aparcamientos públicos.

- **Régimen de uso.**

— Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Usos admisibles:

Usos comerciales.

- De 1ª categoría, como kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

- De 2ª categoría, en la modalidad de hostelería, en las condiciones que determine el Plan Especial.

Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

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

## **e2. Espacios Libres Urbanos.**

---

- **Régimen de Edificación:**

Espacios ajardinados y arbolados, como zonas verdes o jardines, o, mayoritariamente pavimentados, como las 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; el perfil máximo de esas construcciones será de una planta.

- **Régimen de Uso:**

— Usos propiciados: Uso de espacios libres urbanos.

— Usos admisibles:

Terciarios.

Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal, como los kioscos.

Equipamiento.

Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

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

### **e3. Espacios Libres Comunes.**

---

- **Régimen de Edificación:**

Espacios ajardinados y arbolados, como zonas verdes o jardines o mayoritariamente pavimentados, como las 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; el perfil máximo de esas construcciones será de una 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, como los kioscos.

Equipamiento.

Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

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

### **f. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

---

#### **f1. Parcelas de Equipamiento Comunitario.**

---

- **Régimen de Edificación:**

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Particular o al planeamiento de desarrollo correspondiente, en función de las condiciones de uso específicas asignadas.

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 proyecto.

- **Régimen de Uso:**

— Usos propiciados: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos admisibles:

Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).

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 el establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

## **g. CAUCES FLUVIALES.**

### **g1. Cauces Fluviales.**

- **Régimen de edificación:**

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

- **Régimen de uso:**

— Usos propiciados: Los relacionados con el mantenimiento de los cauces.

— Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

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

## **h. PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**

### **h.1. Infraestructuras de servicios.**

- **Régimen de edificación:**

Excluida, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a la explotación de la infraestructura, conformes a la legislación sectorial vigente.

- **Régimen de uso:**

— Usos propiciados: Los relacionados con el mantenimiento de la propia infraestructura.

— Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

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

## **Artículo 16. Vinculación normativa y tolerancias en determinaciones de Calificación Pormenorizada.**

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo de Calificación Pormenorizada y en la cuarta parte "Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables", de estas Normas Urbanísticas, que constituyen las determinaciones que, en conjunto, configuran el régimen básico de edificación, uso y dominio de los diversos ámbitos o zonas de uso pormenorizado, tendrán el rango propio del planeamiento general. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo.

El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el presente proyecto, tendrán el rango normativo propio del instrumento Urbanístico adecuado para su definición, como planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle o proyectos de ejecución del planeamiento.

A los efectos de su modificación y/o complementación se procederá a la formulación de aquel de esos expedientes que, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en este mismo proyecto, se considere adecuado.

Las determinaciones susceptibles de modificación mediante Estudios de Detalle, en el contexto descrito en el apartado anterior 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.

- Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:

— Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.

— Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

En función del 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.

Se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios, generales y locales, podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas.



## **TERCERA PARTE**

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

#### **CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO.**

##### ***Artículo 17. 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 el plano de clasificación del suelo del Documento D. Planos de las presentes Normas.

## **CAPITULO 2. SISTEMATIZACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

---

### ***Artículo 18. Sistematización de la regulación del aprovechamiento edificatorio.***

#### 1.- Criterios generales.

— El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas edificables podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación.

— La regulación directa del aprovechamiento edificatorio se referirá, con carácter general, a los aprovechamientos edificatorios sobre rasante. De igual forma, cuando se establezcan condiciones de implantación singulares podrán regularse de ese mismo modo los aprovechamientos bajo rasante.

— La regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Áreas clasificadas como suelo urbano, y con carácter general, en los aprovechamientos bajo rasante. La utilización de esta fórmula de regulación deberá permitir, sin embargo, la adecuada cualificación del aprovechamiento edificatorio asignado, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento Urbanístico.

— En los casos en los que el aprovechamiento edificatorio se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas, —alturas y perfil de edificación—, se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en las presentes Normas.

— Cuando el aprovechamiento edificatorio asignado a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas, —aprovechamiento en techo edificable o edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación—, se entenderá que el aprovechamiento máximo autorizado es el resultado de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquellas que resulten más restrictivas.

— Se entenderá en todo caso que el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas destinadas a usos dotacionales con carácter de sistema general o sistema local, ya sean de titularidad pública o privada, no constituye una determinación de planeamiento general.

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

#### 2.- Aprovechamiento lucrativo.

En Suelo Urbano y Urbanizable, a efectos de cómputo del aprovechamiento lucrativo, se adoptarán los siguientes criterios:

— Se considerará como aprovechamiento Urbanístico de carácter lucrativo, el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas "a", de uso residencial, "b", de uso industrial y "c", de uso terciario.

— Se considerarán carentes de aprovechamiento lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público calificados como sistemas de comunicaciones, espacios libres, centros de equipamiento comunitario, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

En las parcelas destinadas a usos lucrativos, el aprovechamiento lucrativo previsto se corresponderá con carácter general con el aprovechamiento edificatorio sobre rasante, no considerándose a tal efecto el aprovechamiento edificatorio bajo rasante.

### 3.- Unidades de medición del aprovechamiento edificatorio.

— Con carácter general, el aprovechamiento edificatorio a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas edificables se medirá y expresará en "superficie de techo edificable", entendiéndose por tal la suma de las superficies construidas en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas.

— 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).

— El aprovechamiento edificatorio autorizado 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.- Regulación del perfil de la edificación.

El perfil de edificación, se representa mediante la siguiente simbología: 2S o SS+PB+2P+BC.

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

## **Artículo 19. Régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbano.**

1.- El régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbano se ajustará a los requisitos previstos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose a los propietarios de los terrenos y en su caso al Ayuntamiento conforme a los criterios establecidos en la misma.

2.- A los efectos de que, en función de la legislación aplicable, la adjudicación de aprovechamientos en Suelo Urbano pudiera diferir entre las modalidades de este tipo de suelo, tipificables como "suelo urbano consolidado por la urbanización" y "suelo urbano carente de urbanización consolidada", tendrán estas consideraciones:

- Suelo urbano consolidado por la urbanización.

Tendrán esta condición los terrenos clasificados como tales atendiendo a la suficiencia y características de consolidación de su urbanización para el desarrollo edificatorio previsto, con carácter general no incluidos en Unidades de Ejecución, salvo determinación a contrario en el

planeamiento de desarrollo a formular, en su caso, o en la Norma Urbanística Particular correspondiente.

- Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

Tendrán esta condición los terrenos clasificados como tales atendiendo al insuficiente grado y características de la urbanización existente en relación a la urbanización precisa para completar la ordenación y el desarrollo edificatorio previsto, incluidos con carácter general en Unidades de Ejecución, salvo especificación a contrario en la Norma Urbanística Particular correspondiente o planeamiento de desarrollo a formular.

Tendrán igualmente esa condición los terrenos que, con idéntico fin al comentado, el planeamiento que se formule en desarrollo de las presentes Normas integre en Unidades de Ejecución o determine dicha carencia de urbanización consolidada.

3.- El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano será el que resulte de la división entre:

— Por un lado —dividendo—, la totalidad del aprovechamiento Urbanístico de carácter lucrativo previsto en cada uno de esos ámbitos; a estos efectos, tendrá el carácter de aprovechamiento lucrativo la totalidad del aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas que a los efectos de calificación pormenorizada se consideran como parcelas "a" residenciales, "b" industriales, y "c" de uso terciario, excluido aquel que, vinculado a las edificaciones existentes, haya sido patrimonializado por los propietarios correspondientes, computándose sin embargo los incrementos de aprovechamiento que, sobre el precedente, el planeamiento en su caso autorice.

— Por otro —divisor—, la superficie total de los terrenos de la unidad, 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 legislación urbanística vigente.

4.- El aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de máximo y mínimo, a los efectos de su asignación y distribución entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento.

En este sentido, aún cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento medio o tipo, o, en su caso, el valor económico del mismo.

## ***Artículo 20. Régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbanizable.***

1.-El régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbanizable se ajustará a los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose aquel a los propietarios de los terrenos y al Ayuntamiento conforme a los criterios establecidos en la misma.

El Área de Reparto delimitada en las presentes Normas coincide con el área de Altune, señalándose en el cuadro adjunto las determinaciones correspondientes para la distribución del aprovechamiento Urbanístico previsto.

Determinación del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto de uso industrial con carácter lucrativo delimitada en el Suelo Urbanizable (Área Altune)

AREA	REFERENCIA	SUPERFICIE	TIPO	APROVECHAMIENTO	COEF
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>
<b>ALTUNE</b>	AR1	146.465	b.1.	62.400	0.4260

2.- Se entenderá a todos los efectos, y en particular a los de su distribución y asignación entre los propietarios y el Ayuntamiento, que el aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de mínimo y máximo.

En este sentido, aún cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo o medio, o, en su caso, el valor económico del mismo.

## **CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

---

### ***Artículo 21. Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias.***

1.- Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo de las Normas Subsidiarias, aplicables en cada una de las Áreas de Intervención Urbanística delimitadas en los Suelos Urbano y Urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas, en el apartado 4 de las correspondientes "Normas Particulares".

2.-Suelo Urbano.

Las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano en las que el presente proyecto determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa de las Normas Subsidiarias, y en todas ellas se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

La consideración de dichas Áreas 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 gestión urbanística o proyectos de obras de urbanización.

3.-Suelo Urbanizable.

Tratándose de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente Plan Parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.

No obstante lo citado, el desarrollo de los sistemas generales previstos en ese ámbito, podrá abordarse bien mediante su tratamiento en el contexto del citado Plan Parcial, bien mediante la formulación de un Plan Especial, o, en su caso, mediante su consideración como ámbito de ejecución directa de las Normas Subsidiarias.

4.-Suelo No Urbanizable.

En el suelo no urbanizable, deberá formularse el planeamiento de desarrollo, planes especiales que conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal.

Podrá formularse un Plan Especial referido al Barrio de Errekalde a los efectos de regular su ordenación pormenorizada y régimen Urbanístico de aplicación conforme a lo dispuesto en la vigente legislación.

### ***Artículo 22. Planeamiento en Suelo Urbano.***

1.-Planes Especiales.

En las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano, así como en aquellas otras que adquieran esta condición, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Esos Planes Especiales deberán respetar en todo caso el régimen Urbanístico general establecido en estas Normas Subsidiarias.

Su ámbito podrá no ajustarse al de las Áreas de Intervención Urbanística afectadas. En este caso, el Plan Especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en el presente proyecto, y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Áreas afectadas.

De igual forma 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 las áreas afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público, espacios libres, sistema viario o parcelas de equipamiento comunitario, no incrementen el aprovechamiento lucrativo asignado al ámbito afectado, y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los Planes Especiales que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas.

## 2.-Estudios de Detalle.

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

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.

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

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

Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, 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 23. Planeamiento en Suelo Urbanizable.***

El planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, a formular en el suelo urbanizable deberá respetar obligatoriamente tanto las determinaciones de régimen Urbanístico general como las de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general establecido en la Norma Particular del Área.

El planeamiento parcial previsto en esa clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de dos años contados desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

### ***Artículo 24. Planeamiento en Suelo No Urbanizable.***

Con alguna de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de 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 que deban de emplazarse en el medio rural.
- Realización de nuevos elementos de infraestructura, tales como carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares, no previstos en el planeamiento ni justificados o autorizados 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, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

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

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

### ***Artículo 25. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.***

#### 1.-Planes Parciales y Especiales.

Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, además de ajustarse a las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

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

Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio conforme a lo requerido en la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:



- Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.
- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.
- Delimitación, en su caso, de las correspondientes unidades de ejecución; cuando la delimitación de unidades de ejecución se realice en suelo urbano, se definirá el correspondiente aprovechamiento medio.

- Planes de iniciativa particular.

Los planes especiales y parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo de las presentes Normas, deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:

— Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

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

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

— Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.

— Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa a:

Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley del Suelo.

Conservación de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.

## 2. Estudios de Detalle.

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

- 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 las presentes Normas.

- De igual forma, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los planes especiales y parciales, en el caso de que las mismas no

hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad, y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.

- Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

## CAPITULO 4. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

---

### ***Artículo 26. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano.***

1.-En las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística y en los planos de las presentes Normas se delimitan y definen los ámbitos y las unidades de ejecución y los sistemas de actuación correspondientes.

Además en el supuesto de que se entienda necesario, se procederá a la delimitación de otras unidades de ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística.

Siempre que dichas Normas Particulares no establezcan otros criterios, en las unidades de ejecución a ejecutar por el sistema de compensación ya delimitadas o que se delimiten en el futuro, la formulación y presentación al Ayuntamiento de los proyectos de bases y estatutos, se efectuará en cada caso en el plazo máximo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas, y, en el de dos años y medio las de los proyectos de compensación, debiendo dar cumplimiento a los deberes de equidistribución, cesión de terrenos y aprovechamientos y ejecución de la urbanización en el plazo máximo de cuatro años a partir de la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas.

En aquellas unidades de ejecución en las que se contempla la intervención mediante el sistema de cooperación, el expediente de reparcelación se entenderá iniciado una vez entre en vigor el expediente de planeamiento correspondiente, de acuerdo con lo establecido por el apartado a) del epígrafe 1 del Artículo 101 del vigente Reglamento de Gestión.

2.-A los efectos de la obtención de terrenos clasificados como suelo urbano y adscritos a dotaciones públicas, de carácter general o local, se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

En ese sentido, independientemente de su inclusión o no en el ámbito de unidades de ejecución, se intervendrá mediante expropiación a los efectos de la obtención de dichos terrenos, tanto en los supuestos así establecidos en las Normas Particulares correspondientes como en todos aquellos otros en los que no se determine de forma expresa algún otro mecanismo.

3.-La parcelación de terrenos clasificados como suelo urbano se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, formulándose con ese fin el expediente previsto en la misma.

### ***Artículo 27. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable.***

1.-La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbanizable se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de las presentes Normas, como en el planeamiento de desarrollo a formular en las mismas.

En ese sentido, el citado planeamiento de desarrollo, delimitará, en su caso, las unidades de ejecución que se estimen necesarias y definirá para cada una de ellas el consiguiente sistema de actuación.

2.-Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos adscritos a dotaciones públicas de carácter general se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística, actuándose mediante expropiación cuando así resulte necesario para llevar a cabo las previsiones de las presentes Normas.

## **Artículo 28. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable.**

1.-Los terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, tanto en las presentes Normas como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo se obtendrán con carácter general mediante expropiación.

### 2.-Parcelaciones en Suelo No Urbanizable

- Las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la previa obtención de la correspondiente licencia municipal, debiendo ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas en las presentes Normas, o en el planeamiento especial que en su caso se formule en su desarrollo, además de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en relación con la regulación de la unidad mínima de cultivo.

- La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, además de la correspondiente autorización preceptiva del Departamento Foral competente en materia de Agricultura, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso, quedando dicha parcela, a todos los efectos, incluidos los registrales, vinculada a las citadas edificaciones y usos.

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

- Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

- Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

- No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos en las presentes Normas a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o, la de parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

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

- Las segregaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas, 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 las presentes Normas.

## **CAPITULO 5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION.**

---

### ***Artículo 29. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.***

1.- Las obras de urbanización se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:

- Proyectos de urbanización cuyo objeto y finalidad sean los previstos en el Artículo 67 del Reglamento de Planeamiento.
- Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de la urbanización de un determinado ámbito de ejecución, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Proyectos complementarios a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondientes.

2.- En cada una de las Áreas se aplicarán las condiciones establecidas en las Normas Particulares correspondientes o en su caso en el planeamiento de desarrollo a formular.

### ***Artículo 30. Límites de adaptación de la ordenación por los proyectos de urbanización.***

1.- Los proyectos que desarrollen obras de urbanización, en sus diferentes modalidades, podrán reajustar la configuración, alineaciones, y, rasantes de ordenación de los elementos 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, y a los espacios libres no sometidos al régimen del Artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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 meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

2.- En los suelos urbano y urbanizable, la posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del Artículo 162 del R.P.U. citado, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

### ***Artículo 31. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.***

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes.

En defecto de especificaciones en estas últimas, 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.

A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

***Artículo 32. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.***

La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

A tal efecto y en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

## CAPITULO 6. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACION

---

### ***Artículo 33. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano.***

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

No podrá otorgarse licencia de nueva edificación en los terrenos incluidos en Áreas clasificadas como Suelo Urbano en las que resulte necesaria la formulación de planeamiento de desarrollo o de un Estudio de Detalle como condición previa a la ejecución de las propuestas de ordenación y edificación correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan condiciones más restrictivas o señalamiento a contrario, las edificaciones existentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de concesión de licencia municipal para la ejecución de las obras precisas destinadas al uso y mantenimiento de la edificación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, así como para la implantación de los usos autorizados en la Norma Particular, bien sea con carácter provisional o definitivo.

Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente proyecto las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado, para que puedan ser consideradas como solares, pudiendo así el Ayuntamiento denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en que este requisito no se cumpla en su integridad, exigiendo la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

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

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

En ese sentido, tratándose de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como solar, la ejecución de las obras de edificación correspondientes se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de los avales o garantías correspondientes y valorado como regla general en el 4% del Presupuesto de ejecución material del proyecto presentado.

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

3.-Cómputo de los plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

- Establecimiento de los plazos de inicio y finalización de las obras de edificación y urbanización.

Cuando los plazos de edificación no se encuentren previamente definidos, así como de las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas en la correspondiente resolución de la concesión de licencia municipal.

- Parcelas edificables no incluidas en unidades de ejecución.

Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de la licencia e inicio de las obras de edificación será de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.

- Parcelas edificables incluidas en unidades de ejecución.

En parcelas edificables incluidas en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de un año contado a partir de la adquisición por su titular o titulares, del derecho al aprovechamiento Urbanístico.

Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste 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 su desarrollo se remite a la formulación de un Plan Especial.

Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el 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, no se entenderán declaradas como fuera de ordenación, excepto que dicha condición de "fuera de ordenación" se establezca como determinación vinculante con rango de planeamiento general en la Norma Urbanística Particular del Área.

En tanto no sea aprobado el planeamiento especial, en las citadas edificaciones no declaradas explícitamente fuera de ordenación, se podrán autorizar tanto las obras necesarias para su mantenimiento y conservación, como las propias de consolidación circunstancial y parcial, así como las precisas para el desarrollo en las mismas de los usos y actividades autorizados, no pudiendo ser objeto sin embargo de obras de levante, ampliación o incremento del aprovechamiento Urbanístico.

Sin embargo, en las edificaciones declaradas fuera de ordenación, las intervenciones autorizables se limitarán a las propias de mantenimiento y conservación de la edificación, no autorizándose la implantación de nuevos usos en los supuestos de extinción de los usos o actividades existentes.

Se entenderán autorizados en estos ámbitos los usos propiciados y admisibles en la correspondiente zona de uso global en la que se integren. Se entenderán también autorizados, si bien con carácter provisional, los usos existentes diversos a los anteriores.

En todo caso, la autorización de las citadas obras y la implantación de los mencionados usos se entenderá supeditada a lo dispuesto en la legislación vigente, y a la cumplimentación de las condiciones establecidas en la misma.

### ***Artículo 34. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable.***



El Suelo Urbanizable queda sometido al régimen de edificación establecido en la vigente legislación urbanística.

El planeamiento parcial a formular en desarrollo del mismo definirá 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.

### **Artículo 35. Ejercicio de la facultad de 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 las presentes Normas.

2.- Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

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.

3.-Implantación de otros usos autorizados.

- En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

Dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes, características de la edificación, parcela vinculada, distancias a linderos, etc. salvo que, como consecuencia de las previsiones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias o en expedientes y proyectos que se formulen en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación; en consecuencia, podrán destinarse a la implantación de los citados usos autorizados, sin que resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones, como los de parcela mínima, distancias, aprovechamiento y otros.

En todo caso, la autorización de dichos usos se ajustará a los criterios y trámites establecidos en la vigente legislación urbanística.

- En nuevas edificaciones.

La implantación en Suelo No Urbanizable de nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas, usos de utilidad pública o interés social, requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de aprovechamiento, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado por el Ayuntamiento, y remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de su aprobación definitiva; esta aprobación llevará implícita la cumplimentación del trámite previsto en el Artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que se deduzcan de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales propiciados 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 las presentes Normas Urbanísticas.

4.- En todos aquellos casos en los que, tratándose de la nueva implantación de usos autorizados en nuevas edificaciones, en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada

superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

5.- 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 36. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.***

1.-Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes, disconformes con las previsiones contenidas en el presente proyecto o en los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

2.-Suelos Urbano y Urbanizable.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento Urbanístico, y entre ellos los señalados en los planos del presente plan y los que en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

Esos edificios e instalaciones quedarán sujetos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística y deberán ser demolidos en los plazos fijados por el presente proyecto, o en los que establezcan los expedientes que se formulen en su desarrollo, y, en todo caso, cuando ello sea preciso para la ejecución de las dotaciones públicas, sean de carácter general o local.

La extinción de los usos existentes, o su no ajuste a los usos autorizados, comportará que no puedan ser objeto de nueva implantación o autorización municipal.

Cuando la propia construcción secundaria declarada fuera de ordenación o la edificación principal a la que se encuentra añadida la misma, fueran objeto de solicitud de autorización para su rehabilitación o consolidación por encima de las consideradas obras parciales o circunstanciales, el Ayuntamiento exigirá la adecuación del conjunto de la unidad edificatoria a las previsiones de ordenación del planeamiento vigente, y en consecuencia a la demolición de las construcciones y añadidos declarados fuera de ordenación.

3.-Suelo No Urbanizable.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación o ampliación de dotaciones públicas previstas en el presente proyecto, así como todos aquellos que, por sus características, Los puedan destinar 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.

En los edificios e instalaciones que, aún no encontrándose declarados fuera de ordenación, incumplan alguna de las determinaciones establecidas en las presentes Normas, 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.

***Artículo 37. Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable.***

1.- El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social autorizados que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento, entre los que se considerarán los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones, en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en los que se hayan incumplido los plazos previstos para su desarrollo o edificación, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos Urbanísticos exigidos para su desarrollo.

2.- Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3.- El Ayuntamiento deberá 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, o titular a quien se hubiere transmitido el uso de los terrenos, 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.

## CAPITULO 7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS.

---

### ***Artículo 38. Actos sujetos a licencia.***

1. Estarán sujetos a Licencia los actos enumerados por el artículo 1 del reglamento de Disciplina Urbanística.

2. También estarán sujetos los siguientes actos:

- A) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.
- B) La implantación de una nueva explotación agrícola.
- C) La división o segregación de una finca sita en el Suelo No Urbanizable.
- D) La instalación de invernaderos de todo tipo y de viveros de flores.
- E) La apertura de cortafuegos.
- F) La construcción o modificación de caminos y pistas en suelo no urbanizable.
- G) La construcción de pozos.
- H) La construcción de bordas o chabolas.
- I) La instalación de campings o acampadas.
- J) La realización de catas de exploración geotécnica.
- K) La extracción de áridos y explotación de canteras.
- L) La instalación, colocación o asentamiento sobre el terreno, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas, rulotes, cobijos, habitáculos y cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).
- M) El uso de todo tipo de terrenos como depósitos o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

3. La relación de actos sujetos a licencia expuestas anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o del subsuelo, y, en particular, aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

### **Artículo 39. Competencia.**

Salvo que las Normas de rango superior lo atribuyan a otros Organismos o Autoridades, la competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde.

### **Artículo 40. Clasificación de las licencias.**

1. Con el objetivo de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se establecen las siguientes clases de licencias, en base al objeto de las mismas:

1. Licencias de parcelación y segregación de terrenos.
2. Licencias de movimiento de tierras.
3. Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
4. Licencias de instalación de grúas-torres
5. Licencias de demolición de construcciones.
6. Licencias de obras de edificación.
7. Licencias de obras menores.
8. Licencias de implantación de usos provisionales.
9. Licencias de cambio de uso.
10. Licencias de implantación de actividades industriales y terciarias (Licencias de actividad o apertura).
11. Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
12. Licencias de Suelo No Urbanizable.
13. Licencias de primera ocupación o utilización de edificios e instalaciones.

2. Se considerarán obras de edificación, las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, reforma o consolidación de edificios, instalaciones o construcciones, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de chabolas y tejavanas, así como las obras de urbanización definidas como complementarias de la edificación.

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

Serán obras de reforma las consistentes en la modificación de la estructura portante, de las disposiciones de fachadas exteriores, o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como obras de ampliación.

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

3. Se considerarán obras menores, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso, siempre que no suponga cambios en los elementos estructurales o en el cerramiento exterior; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) la colocación de rótulos o marquesinas, las reformas interiores en las viviendas y locales y otros similares.

4. Cambios de uso. Tendrá la consideración de cambio de uso cualquier modificación del uso al que estuvieran destinados los terrenos o edificaciones a la entrada en vigor de las presentes ordenanzas, así como a fines distintos de los autorizados por las licencias concedidas.

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

#### ***Artículo 41. Contenido general de las solicitudes de licencia.***

1 . La solicitud de Licencia, dirigida a la Alcaldía, y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y situación de la obra, actividad o instalación para la que solicita licencia.

2. Todos los documentos técnicos irán suscritos por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

3. Con la solicitud se acompañarán -por triplicado- los documentos que, según la naturaleza de la Licencia, se determinan en el artículo siguiente, además de los que señalan a continuación y de los que en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

4.- Exceptuando las solicitudes de obras menores y de instalación de grúas-torre, se incorporará con carácter general una justificación detallada de la adecuación de las obras o actividades a implantar a la normativa urbanística vigente, integrada en su caso, en la memoria del proyecto técnico que se pretende.

5.- En todos los casos en que las licencias solicitadas impliquen la ejecución de obras se presentará un presupuesto detallado de las mismas con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías.

6.- Además de la documentación exigida con carácter general que se especifica en los epígrafes anteriores del presente artículo, las solicitudes de licencia deberán incluir, según la clase a la que puedan ser adscritas de acuerdo con su naturaleza, la documentación que se especifica para cada caso en los diferentes epígrafes del artículo siguiente. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en varias clases, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

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

## **Artículo 42. Documentación específica a incluir en la solicitud, según el carácter de la licencia.**

### **1.- Parcelaciones y segregaciones.**

A) Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones de las Normas, o al planeamiento subordinado que la desarrolle, y se describa la finca o fincas a parcelar y las parcelas resultantes.

B) Plano de estado actual en el que se grafiarán los linderos de la parcela y en su caso las delimitaciones de los Ámbitos de Intervención Urbanística y Zonas de Uso Global, o las afecciones urbanísticas que puedan incidir sobre la misma.

C) Plano de parcelación con la misma escala, y condiciones generales que el plano de estado actual.

D) Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, estado de cargas y datos de inscripción.

### **2.- Movimiento de tierras**

Se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar, en tal caso se definirá por la Corporación de forma expresa, la documentación a presentar. El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes.

b) Plano de estado actual que alcanzará hasta la vía Pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.

c) Planos de proyecto, a la misma escala que el de estado actual que definan los perfiles del terreno existente y los perfiles proyectados.

El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

### **3.- Obras de urbanización y ejecución de infraestructuras**

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los planos señalados en el artículo anterior, incluya, planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

### **4.- Instalación de grúas-torre**

A) El plano de emplazamiento indicará en este caso la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en el área de barrido. Si tuviera que instalarse sobre terrenos de dominio público se indicará asimismo el área máxima a ocupar por la base de apoyo.

B) Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditando el perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha declaración deberán hacerse constar

las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

C) Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

D) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil limitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de La grúa y su estancia en la obra.

### **5.- Demolición de edificios y construcciones**

Se presentará -con excepción de los casos en que el Ayuntamiento lo considere innecesaria dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo- un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general, incluirá los siguientes documentos:

A) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

B) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

C) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13 x 18 cm2 firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

### **6.- Obras de edificación. (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes)**

Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que incluyen una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten -naturaleza, color y de más características.

Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será de 1/50.

Las secciones se indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta -terminadas en ambos casos-, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

Justificación precisa del cumplimiento de la Norma NBE/CPI, sobre condiciones de protección contra incendios, si se tratara de edificios a los que dicha norma resulte aplicable.

F) Plano de acometidas a las redes de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc.- grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

G) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características.



En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto.

Los mismos requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

H) Si se prevé la implantación de usos de garajes, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

K) Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deben realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación.

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

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

L) La documentación anteriormente reseñada, será exigible, en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

## **7.- Obras menores.**

En este caso no se exigirá la presentación de estado actual y emplazamiento.

Además del escrito de solicitud, del plano de situación y del presupuesto, bastará con presentar en este caso, por duplicado, la siguiente documentación suscrita exclusivamente por el solicitante:

- Croquis acotados en planta, alzado y secciones de las obras a realizar, y del estado actual de las edificaciones o partes de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.

- Memoria donde se describan de forma adecuada y completa las obras proyectadas, y, en su caso, el uso o actividad a que se destinen las fincas afectadas, incluyéndose un cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas de las mismas.

En los casos en que la envergadura de las obras lo aconseje, previo informe al respecto de los servicios técnicos municipales, se exigirá la presentación de planos a escala de las obras y dirección facultativa para su ejecución, o, incluso, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo. En caso de obras de mejora interior de viviendas y locales, será suficiente la presentación de la solicitud de licencia.

## **8.- Usos Provisionales.**

La solicitud de licencias de obras destinadas a la implantación de usos provisionales no autorizados por el planeamiento, pero que no dificulten o impidan la ejecución futura de las previsiones del mismo, deberá incluir la aceptación expresa del solicitante de la demolición de las obras y extinción de los usos sin indemnización alguna cuando el Ayuntamiento lo solicite, y el resto de la documentación exigible en función de la naturaleza específica de la Licencia solicitada. Además, se cumplirán los requisitos exigidos por el artículo 58.2, de la Ley del Suelo.

## **9.- Cambios de uso.**

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

## **10.- Implantación de actividades industriales y terciarias.**

Se deberá acompañar proyecto técnico que, además de la documentación exigida por el artículo precedente con carácter general y en el presente artículo, en función de las características específicas de las obras a realizar, y de la que pudiera exigir la legislación sectorial correspondiente, cumplimentará los siguientes requisitos:

A) Memoria descriptiva que, con independencia del contenido exigido con carácter general, analizará los siguientes aspectos:

- Características del Local o edificios: situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.
- Relación de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
- Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.
- Producción: cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el abastecimiento y destino de éstos.
- Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la vigente legislación.

B) Plano de situación, que en este caso se grafiará a escala 1/1000, que abarque un entorno no inferior al contenido en un círculo de 100 m. de lado alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.

C) Planos a escala 1/100 de los locales e instalaciones afectados con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas si las hubiere.

D) Planos de situación del local dentro del edificio, a escala 1/100, tanto en planta como en sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinan los locales y espacios colindantes.

En el caso de que la implantación de la actividad esté sometida al régimen de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se regulará según su normativa sectorial.

## **11.- Colocación de carteles y elementos publicitarios**

Además de la memoria y presupuesto y de la documentación exigida con carácter general incluirá los documentos siguientes:

A) Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre las que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.

B) Fotografía de 13 x 18 cm. del punto donde se pretende instalar la valla o elemento publicitario y su entorno. Además se adjuntará autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretende instalar la valla o elemento publicitario; si el Ayuntamiento considera conveniente, justificante de la inclusión del solicitante en el Registro de Publicidad Exterior, póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

## **12.- Licencias en suelo no urbanizable**

Se exigirá en cada caso, y en función de la obra o uso que se pretenda implantar la documentación que para ellos se establece con carácter general, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalarán a continuación:

A) Plano de situación:

Se presentará en todos los casos, grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5000 de la Diputación y debidamente actualizado por el peticionario de la Licencia, si fuese necesario. Incorporará, en el caso de implantación de usos residenciales y en los casos en los que no se aporten planos de estado actual y emplazamiento que lo hagan y sea necesario justificar la aportación de parcelas de superficie mínima determinada, la delimitación y superficie de éstas.

B) Planos de estado actual y emplazamiento:

Se eximirá de la obligación de su presentación, cuando la parcela objeto de La licencia no forme parte del ámbito afectado por los levantamientos municipales a escalas 1/1000 o 1/500 -caso en el que se utilizarán éstos- y concurran las siguientes circunstancias:

- Edificios complementarios de un caserío, de superficie edificada inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- Implantación de unidades agrícolas especializadas que no impliquen la realización de construcciones cuya superficie edificada y características superen las de las chabolas autorizadas en huertas.
- Chabolas destinadas a la guarda de aperos o a usos pecuarios comunes en huertas.

En el resto de los casos de ejecución de obras de edificación infraestructuras se exigirá su presentación sobre un plano taquimétrico, a escala mínima 1/500, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas.

En los casos de construcción de un nuevo edificio residencial no rural, el plano deberá reflejar la totalidad de la parcela o parcelas adscritas al mismo y su medición, y adjuntar la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar mediciones.

El mismo requisito se exigirá en las solicitudes de implantación de usos de utilidad pública e interés social.

En los casos de nueva implantación de bordas y usos residenciales no rurales, además deberá reflejarse el camino susceptible de circulación rodada que les de acceso, y el trazado -con estudio de desmontes y terraplenes- de la acometida a la edificación.

C) En los casos en que se exige la aportación de una parcela o conjunto de ellas de superficie mínima y, en los casos de usos de utilidad pública e interés social se deberá adjuntar como anexo a la solicitud de licencia, la descripción de la finca o fincas, tal como consta en el Registro de la Propiedad y Los datos de la inscripción (Tomo, Libro, Folio y número de la finca).

D) En los casos de nueva implantación de usos agrícolas o pecuarios que exigen una dedicación parcial o totalmente profesionalizada, justificación de este hecho, salvo que el Ayuntamiento exima al solicitante de su cumplimiento por resultarte notorio.

E) Cuando se solicite la implantación de usos de utilidad pública e interés social, justificación suficiente de la necesidad u oportunidad de su implantación en Suelo Urbanizable.

### ***Artículo 43.- Primera utilización de edificios e instalaciones***

Al escrito de solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:

A) Copia de la Licencia o Licencias de obras.

B) Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma, y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo, objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieren podido imponer.

C) Caso de haberse producido modificaciones durante la obra planos de la obra efectivamente ejecutada y las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia.

D) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 13 x 18 cm. firmadas al dorso por el Director de la obra.

E) Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

F) Alta en la Contribución Territorial.

G) Copia del "Boletín de Enganche" de la red de suministro de energía eléctrica y, en su caso, del Certificado de Idoneidad de la instalación de almacenamiento y distribución de gas, suscritos por la Delegación Territorial de Industria.

### ***Artículo 44. Titularidad de las licencias y transmisión de la misma***

1. Se considerará titular de la Licencia a quién por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la Licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la Licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. Con las salvedades recogidas en el epígrafe siguiente, la titularidad de las licencias concedidas, será transmisible, previa comunicación por escrito del hecho al Ayuntamiento. Si dicha comunicación no se efectuara, tanto el peticionario como el ejecutante efectivo de la licencia quedarán vinculados solidariamente a la totalidad de las responsabilidades que se deriven del ejercicio de la misma.

5. La concesión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes del dominio público sólo podrá realizarse previa autorización expresa del Ayuntamiento o en su caso del organismo titular de dichos bienes.

#### **Artículo 45. Tramitación de las licencias de apertura**

1. No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso o actividad previstos, se encuentre entre los usos expresamente prohibidos por las Normas Subsidiarias en la zona de uso global o parcela correspondiente, o, pueda ser directamente asimilado a ellos.

#### **Artículo 46. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias**

1. Las Licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de Las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En las concesiones de las licencias de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su ejecución. Si no lo hiciera se entenderá que el mismo es de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.

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

Si transcurriera el plazo de quince días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida.

4. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación, en todos los casos, y los de licencias de obras menores y cambios de uso, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta la que la licencia citada haya sido concedida.

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

### **Artículo 47. Condiciones específicas y garantías para la efectividad de diversas clases de licencias**

#### 1. Licencias de edificación

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

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

#### 2. Licencias de usos provisionales

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

#### 3. Licencias de apertura

Cuando se conceda una licencia de obras para la implantación de una actividad que sea objeto asimismo, de una licencia de apertura, con anterioridad a la concesión de esta última, el Ayuntamiento hará constar en la concesión de la licencia de obras que la misma no vincula a la Administración para la resolución del expediente de licencia de apertura y que no serán objeto de indemnización los posibles daños y perjuicios que pudieran producirse como consecuencia de la ejecución de las obras, en el caso de que no concediera esta última licencia o de que se impusieran medidas correctoras que obligasen a modificar las obras realizadas.

### **Artículo 48. Abono de tasas y derechos**

1. La cuantía de las tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por una Ordenanza Fiscal, independiente de la presente.

2. El abono de Los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de "a cuenta", quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo o bien efectuando una valoración de dichas obras.

### **Artículo 49. Garantías registrales**

Se notificará al Registro de la Propiedad la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que acumulan la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico de las mismas, para su inscripción de acuerdo con lo establecido por el Artículo 95 de la vigente Ley del Suelo, y la concesión de parcelación urbanística, a los efectos establecidos en el Artículo 96 de La citada Ley.

Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

### **Artículo 50. Replanteo**

1. En los casos en que así proceda, el titular de la licencia solicitará por escrito, con un mínimo de 15 días de antelación, la revisión por un técnico municipal del "replanteo" del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el Director o Directores Técnicos de las obras. Se adjuntará en la petición plano de replanteo por triplicado.

2. El citado "replanteo" consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de "emplazamiento y replanteo" contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de la concesión de la licencia.

3. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

4. Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar, en su caso, el Titular de la licencia y el Director de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del Técnico Municipal. Al acta se adjuntará una copia del plano de "emplazamiento y replanteo" con las condiciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes.

5. En el caso de que el Titular de la Licencia o el Director de las obras hicieran constar en el acta correspondiente su desacuerdo con el "replanteo" establecido por el Técnico Municipal, la Comisión de obras o en su defecto, el Alcalde adoptará una decisión definitiva al respecto en un plazo máximo de ocho días, entendiéndose en caso contrario como desestimadas las alegaciones formuladas en el acta.

6. El acta de replanteo seguirá los criterios del adjuntado como anexo del presente capítulo.

### **Artículo 51. Inspección de las obras y de los usos**

1. Cualquier Corporativo, Técnico Municipal y cualquier Policía Municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las Ordenanzas y de los Reglamentos aplicables.

2. El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobados, o fotocopias de los

mismos, serán depositados en o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

3. En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento, la finalización de las fases de obra siguientes con vistas a su inspección por los Técnicos Municipales:

- a) Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.
- b) Terminación de la estructura del techo de planta baja.
- c) Terminación de la estructura de cubierta. En cada caso, los servicios Técnicos Municipales comprobarán en un plazo no superior a ocho días, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia y el acta de replanteo, en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

A tal efecto, en la primera de las inspecciones podrán solicitar la recomposición de las referencias de replanteo si éstas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas.

### ***Artículo 52. Cambio de dirección de obra.***

Cuando el Director de obra cesase en su cargo por cualquier causa, lo deberá comunicar al Ayuntamiento, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

### ***Artículo 53. Modificaciones del contenido de las licencias***

1 - Cuando se pretenda introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de aquellas, se deberá notificar el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Estos en su informe analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente o sí, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3 . En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a 15 días a partir de la presentación de su solicitud, señalando si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

### ***Artículo 54. Extracción, depósito y transporte de escombros***

La extracción y depósito de escombros en los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y el depósito de escombros en la vía pública, que en todo caso deberá



realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.

### ***Artículo 55. Prorroga de las licencias***

1. Solamente podrá prorrogarse la duración de una licencia previa petición por escrito del interesado, antes de producirse la caducidad de la misma y por causas debidamente justificadas.

2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

### ***Artículo 56. Caducidad de las licencias***

1. Las Licencias de obras caducarán en cualquier de los siguientes casos:

a) Por no haber empezado las obras en el término de tres meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

b) Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia. Caso de no haberse fijado en la licencia será de 6 meses.

c) Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su iniciación. Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

2. Las licencias de usos o actividades secundarias o terciarias caducarán, asimismo sin declaración municipal previa, al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a seis meses.

3. Una vez declarada la caducidad de una Licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Los derechos y tasas de la nueva licencia podrán ser reducidas a criterio del Ayuntamiento, y atendidas las circunstancias del caso, hasta un 50% del total exigible.

### ***Artículo 57. Deber de reparación y limpieza***

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantenerlo en condiciones de limpieza. A tal fin antes de proceder al inicio de las obras objeto de licencia deberá depositar en las dependencias municipales aval suficiente por valor del 4% del presupuesto de ejecución material de las obras.

### ***Artículo 58. Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones***

1. En los casos en que resulte obligada, o se haya establecido expresamente en el escrito de concesión de licencia de obras, la obligación de solicitud de licencia de primera utilización, el titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo dicha licencia y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

2. Para ello, deberá haber cumplimentado los siguientes requisitos:

a) Que lo construido reúna Las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por las Normas Subsidiarias, o por la legislación general aplicable en cada caso, y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.

b) Que se hayan completado las obras de urbanización complementaria exigidas y se haya realizado correctamente la conexión de lo construido a la redes de servicios urbanos.

c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en la vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

**ZEGUNKETA AGIRIA - ACTA DE REPLANTEO**

BAIMENAREN DATUAK - DATOS DE LA LICENCIA		
AKORDIOREN DATA FECHA DE ACUERDO:	ESPEDIENTE ZBK Nº EXPEDIENTE:	
EGITE EPEAK PLAZO EJECUCION:	HASIERA COMIENZO	BUKAERA TERMINO

**OBRAREN DATUAK - DATOS DE LA OBRA**

OBRAREN AZALPENA DESCRIPCION DE LA OBRA	
ERAGILE / PROMOTOR	
EGILE / CONSTRUCTOR	
PROIEKTUAREN EGILEA AUTOR DEL PROYECTO	
OBRAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DE LA OBRA	
KOKALEKUA / UBICACION	

Aipatu lursailetan proiektu honen obraren sestrak eta alineazioen markatzea eta dagokion soken luzatzea egin ahal izateko agerturik:

Personados en el solar de referencia para efectuar la correspondiente tira de cuerdas y marcaje de alineaciones y rasantes de la obra de este proyecto.

UDALETXETIK / AYUNTAMIENTO	
EGILETIK / CONSTRUCTOR	
ERAGILETIK / PROMOTOR	
ZUZENDARI TEKNIKOA DIRECCION DE LA OBRA	

Alineazio eta sestrak honela zehaztuta geratu dira:  
*Quedan definidas las alineaciones y rasantes de la siguiente forma:*

ALINEAZIOAK / ALINEACIONES	ERREFERENTZI OINARRIAK/ BASES DE REFERENCIA
SESTRAK / RASANTES	ERREFERENTZI OINARRIAK/ BASES DE REFERENCIA

Hala jasota gera dadin honako hau obra bertan izenpetzen da, hiruna ale, ondorio bakararekin. Y para que conste, se firma la presente acta de replanteo a pie de obra, por triplicado, a un sólo efecto.

Olaberrian, 2000ko .....aren ....(e)an.

UDALETXETIK	ERAGILETIK/PROMOTOR
EGILETIK/CONSTRUCTOR	OBRAREN ZUZENDARITZA DIRECCION DE OBRA.

## CUARTA PARTE

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

## CAPITULO 1. DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS.

### *Artículo 59. Terminología de conceptos.*

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

— Alineación de parcela:

Definida por la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

— Alineación de edificación:

Definida por la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sobre o bajo rasante.

— Retiro de la edificación:

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

— Superficie de fachada:

Definida por la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Retranqueo:

Definido por la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

— Medianera:

Es la superficie vertical que delimita dos edificaciones adosadas, sobre la alineación común de parcela a ambas.

— Altura de edificación:

Definida por la distancia vertical medida sobre la superficie de fachada de un edificio, conforme a los criterios de cómputo establecidos en cada caso por el presente documento.

— Altura libre de espacio cubierto:

Distancia vertical medida entre las cotas de suelo y techo acabados.

— Perfil de edificación:

Definido por el número de plantas de una edificación, sobre o bajo rasante, conforme a los criterios de cómputo establecidos.

— 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 y que no es semisótano, salvo en el espacio destinado al acceso.

— Planta semisótano:

Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 1,20 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su techo emerge en una altura de más de 0,80 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 80% de su perímetro.

— Planta baja:

Primera planta sobre rasante, sótano o semisótano.

Si alguna de sus fachadas se sitúa contra el terreno, sobresaliendo en planta de la edificación en altura, los locales correspondientes únicamente tendrán la consideración de planta baja en un fondo de 15 m.

— Entresuelo o entreplanta:

Planta dispuesta directamente sobre un semisótano, con acceso directo desde el espacio exterior y cuyo suelo se sitúa a un nivel superior a 1,20 m. en relación al nivel de acceso.

— Planta alta:

Planta situada por encima de la planta baja o entreplanta.

— Bajocubierta:

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en superficie de fachada resulta inferior a 1,80 m. en caso de superar dicha altura tendrá el carácter de planta alta.

— Fachada:

Paramento o plano de cierre exterior del edificio.

— Vuelos:

Elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados o abiertos, en función de que posean cerramiento completo en todos sus lados o que éstos se encuentren total o parcialmente 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 60. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.***

Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1.80 m. de altura libre, computando la parte de los mismos que supere dicha altura.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de superficie <1,50 m<sup>2</sup>.
- Los huecos de ascensores.
- Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrición y no estén sometidos a servidumbres de uso público, computándose el 50% de su superficie.
- En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos propiciados o admisibles de la parcela, o que destinándose a usos auxiliares de los anteriores, como instalaciones de servicio o trasteros, no constituyan con los locales ocupados por aquellos una unidad registral indivisible, o en el caso de los trasteros, cumpliendo este requisito, tengan una superficie útil superior a 15,00 m<sup>2</sup> por local.

Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los sótanos y semisótano autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.
- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de dimensión > 1,50 m<sup>2</sup>
- Los porches de uso público en planta baja.
- Los porches privados de superficie inferior a 12 m<sup>2</sup>.
- Los altillos autorizadas con carácter general en las edificaciones industriales.

### ***Artículo 61. Criterios de definición del perfil de edificación.***

Con carácter general, y sin perjuicio de que total o parcialmente deban ser computados a los efectos de determinación del correspondiente aprovechamiento edificatorio, se consideran como plantas sobre rasante las plantas bajas, entreplanta y plantas altas de la edificación, y se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótano.

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

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

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas 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 en el caso de autorización de buhardillas, que no serán objeto de consideración.

### ***Artículo 62. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.***

1. Con carácter general y sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso puedan establecer las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística o el planeamiento de desarrollo, se autoriza, con carácter general, la construcción de dos 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 segunda planta sobre rasante, primera planta alta, se situará a una altura máxima de 4,50 m. medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

3. La altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

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. Este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta.



## **CAPITULO 2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

---

### ***Artículo 63. Condiciones generales.***

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

Será aplicada en zonas integradas por parcelas con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados y configurados por edificaciones cuya alineación coincide con la de la parcela correspondiente. Esas edificaciones conforman fachadas continuas con un perfil de edificación relativamente homogéneo, y colindantes con espacios públicos limítrofes como calles o espacios libres, cuando menos en una de esas fachadas.

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

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

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

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

- Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación estricta, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.
- Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados, incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura 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, aprovechamiento edificatorio y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto, en lo que a las condiciones de edificación y aprovechamiento se refiere, a lo dispuesto en las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística y en

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

En las áreas o elementos de nueva urbanización, los 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 los planos de las presentes Normas.

### ***Artículo 64. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Residenciales de Edificación Intensiva***

1.-Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las grafiadas en los planos de las presentes Normas, en los casos en que dicha determinación se establece con carácter vinculante, o las que en su caso establezca el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

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 su desarrollo.

3.-Altura y perfil máximos de la edificación.

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

4.-Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m.; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquel podrá sobresalir 50 cm. respecto de éstos.

5.-Vuelos y retranqueos.

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

El conjunto de los vuelos abiertos y cerrados no superará el 75% de la longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas, siempre que no se supere en total la longitud máxima establecida.

Los vuelos cerrados no superarán por su parte el 40% de la citada longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando igualmente libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas.

La longitud de los vuelos abiertos o cerrados, sobre la superficie de fachada, no excederá de 110 cm.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes.

Por su parte, los retranqueos serán libres.

#### 6.-Cubiertas.

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

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

#### 7.- Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

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

#### 8.- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo, a excepción de construcciones auxiliares al uso residencial de superficie inferior a 8 m<sup>2</sup>.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el Artículo 80 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

### **Artículo 65. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo**

#### 1.-Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las grafiadas en los planos de las presentes Normas, en los casos en que dicha determinación se establece con carácter vinculante, o las que en su caso establezca el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

Sin perjuicio de que la Norma Urbanística Particular establezca condiciones más restrictivas, o consolide situaciones en que dicha determinación no se cumpla, las edificaciones previstas sobre rasante deberán presentar un retiro mínimo del lindero de la finca correspondiente de 3,00 m.

#### 2.-Parcelación.

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

Por su parte, tratándose de nuevos desarrollos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las presentes Normas como en el planeamiento que se formule, en su caso, en su desarrollo.

#### 3.- Altura y perfil máximos de la edificación.

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que la superen, la altura máxima sobre rasante de dichas edificaciones será de 10 m. salvo disposición a contrario en la Norma Urbanística Particular.

Por su parte, de igual forma, sin perjuicio de la citada consolidación, el perfil de edificación máximo será de tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, salvo disposición a contrario en la Norma Urbanística Particular.

#### 4.- Aleros.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirán las mismas reglas establecidas para dichos vuelos, autorizándose que sobresalgan respecto de estos últimos en 0,50 m. El alero máximo será de 1,25 m.

#### 5.- Vuelos y retranqueos.

Se remite al planeamiento de desarrollo a formular en cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas la regulación expresa de la disposición de vuelos abiertos y cerrados, en función de las características de la ordenación resultante y la tipología de las edificaciones propuestas para cada una de las Áreas donde se establece la edificación residencial abierta de bajo desarrollo.

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

#### 6.-Cubiertas.

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

Del perfil autorizado de cubierta, además de los elementos que de la misma pueden sobresalir, citados en el Artículo precedente para las edificaciones de las parcelas a.2 se podrán autorizar soluciones abuhardilladas.

#### 7.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el Artículo 81 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, o en las condiciones que el planeamiento parcial establezca.

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo, a excepción de construcciones auxiliares al uso residencial de superficie inferior a 8 m<sup>2</sup>.

## **Artículo 66. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial.**

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 del presente Artículo; en cualquier caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

3.- Régimen general de uso de las parcelas residenciales.

- Usos residenciales.

"Se implantarán exclusivamente en las plantas sobre rasante".

- Usos industriales.

Exclusivamente en planta baja.

- Usos terciarios.

— Uso hotelero.

— Uso comercial.

\*En planta baja o entreplanta, con acceso independiente al de las viviendas podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante siempre que la actividad comercial que se desarrolle en la misma esté jurídica y funcionalmente vinculada a la actividad desarrollada en la planta inmediatamente inferior, con acceso interno desde la misma, e independiente en consecuencia de los accesos comunes a las viviendas de la edificación.

— Uso de oficina.

\*En idénticas condiciones al uso comercial.

\*En plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales.

\*Ocupando la totalidad de la parcela.

— Usos recreativos.

En idénticas condiciones al uso comercial.

— Usos terciarios diversos.

En las mismas condiciones que los usos de oficina.

En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

- Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

- Garaje.

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

La implantación de los garajes se vinculará al cumplimiento de los siguientes requisitos:

— Con carácter general, se dispondrá un único acceso a garaje por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.

— En los casos en que la disposición de un nuevo acceso al garaje de una edificación o parcela resulte adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, al objeto de evitar su proliferación, la construcción de aquel se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

En este sentido, cuando se considere oportuno disponer el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación colindante, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos previos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente expropiatorio a los efectos de formalización de la correspondiente servidumbre de paso.

#### 5.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares, como garajes, trasteros, instalaciones de servicio del edificio y/o de los locales y viviendas del mismo, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos en su caso autorizados, que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte.

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.

Se autoriza igualmente la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semitonos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m. por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1,20 m.; en todo caso, esos locales quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en el presente Artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

#### 6.-Condiciones de uso de los locales de planta baja.

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

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

#### 7.- Condiciones de uso de las plantas altas.

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

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

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

#### 8.-Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

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

En los casos en que los locales resultantes reúnan las condiciones precisas de habitabilidad, por sus características de altura, iluminación y ventilación, establecidas tanto en las presentes Normas como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

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

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

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

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

- En los edificios de nueva construcción



— En los edificios de nueva construcción en los que el aprovechamiento edificatorio se regula a través de ordenanzas de edificación y aprovechamiento, se entenderán aplicables las condiciones anteriores.

— En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable y un número de viviendas máximo, se computará en todo caso la superficie de bajocubierta con altura superior a 1,80 m. si ésta se destina al uso residencial.

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

9.-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 jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

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

- 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.

### ***Artículo 67. Condiciones generales para el uso residencial.***

1.- Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

2.- De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

3.- No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio; a tal efecto, y, previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

### ***Artículo 68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.***

1.- Programa y dimensiones mínimas de la vivienda

Dimensión mínima de la vivienda

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 55 m<sup>2</sup>.

• Programa mínimo:

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

— Dependencia unitaria que comprenda zona de estar-comedor con cocina integrada, con superficie útil no inferior a 20 m<sup>2</sup>, o bien, dependencia destinada a estar-comedor de 16 m<sup>2</sup> útiles y cocina de 7 m<sup>2</sup> útiles de superficie mínima; en cualquier caso en la zona de estar-comedor deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

— Dormitorio que pueda albergar dos camas, con una superficie útil no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

— Aseo conteniendo lavabo, inodoro y plato de ducha o bajera, no inferior a 3,50 m<sup>2</sup> de superficie útil.

— Tendedero de ropa.

• Tamaño promedio de las viviendas:

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

2. Dimensiones mínimas de las estancias.

• Superficie útil:

— Cocina: 7 m<sup>2</sup>.

— Cocina-comedor: 10 m<sup>2</sup>.

— Estar-comedor con cocina integrada: 20 m<sup>2</sup>.

— Sala o cuarto de estar: 16 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

— Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.

— Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.

— Baño completo: 3,5 m<sup>2</sup>.

• Anchura libre mínima.

— Las escaleras interiores, si las hubiera, dispondrán de una anchura mínima de 0,85 m.

— El vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,20 m.

• Altura libre mínima.

— La altura libre mínima en toda unidad de vivienda será 2,50 m., salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

— De igual forma, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40% de su superficie.

### 3.- Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones.

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

- Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior, o en su caso a patio, y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

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

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

### 4.- Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

— Los aseos serán siempre recintos independientes.

— Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.

— Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

— El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación o sala, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

— Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

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

- Portales.

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

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

— En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de planta baja, y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas.

• Escaleras.

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

• Ascensores.

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

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

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

***Artículo 69. Condiciones aplicables a los locales de Planta Baja destinados a otros usos autorizados.***

1.- Altura libre mínima.

La altura libre mínima en este tipo de locales será 2,60 m. en los espacios de superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> y de 2,80 m. en los de superior superficie, sin perjuicio de los requisitos que pudieran derivarse del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles por la normativa técnico-sanitaria correspondiente para el emplazamiento de determinadas actividades.

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se podrá reducir a 2,25 m., si bien los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2. Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

3.-Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 25 m<sup>2</sup>, excepción hecha de los locales preexistentes que se consolidan, aunque no cumplan el requisito superficial mínimo establecido, o en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad—expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares- no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

4.-Ventilación e iluminación.

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

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, en la proporción de un conducto de chimenea para humos y gases y un conducto de ventilación exclusivo por cada 50 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de local comercial.

### **Artículo 70. Condiciones de los locales destinados a garaje.**

#### 1.- Dimensiones mínimas.

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

#### 2.- Altura libre mínima.

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

#### 3.- Accesos.

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

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18% y, las rampas de vuelta o giro, el 15%, disponiéndose una anchura mínima de 3 metros, con el sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de seis metros.

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

#### 4.- Ventilación.

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

### **Artículo 71. Condiciones generales de calidad.**

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

### **Artículo 72. Condiciones generales de seguridad.**

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, y entre ellas, de forma específica la Norma Básica de la Edificación N.B.E-C.P.I. de Condiciones de Protección contra Incendios.

### **Artículo 73. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.**

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

#### ***Artículo 74. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.***

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

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

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

#### ***Artículo 75. Tratamiento de cubiertas.***

En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente la teja en color natural, en cualquiera de sus variedades.

#### ***Artículo 76. Tratamiento de muros medianeros.***

Los muros medianeros que permanezcan al descubierto deberán acabarse de forma similar al resto de la fachada del edificio del que forman parte.

#### ***Artículo 77. Tratamiento de tendederos.***

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

#### ***Artículo 78. Tratamiento de fachadas en plantas bajas.***

Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuáles deberán quedar terminados con el resto del mismo, aplicables de igual forma en el caso de las fachadas interiores de los porches.

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

El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la disposición de instalaciones vistas; de igual forma, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

### ***Artículo 79. Rótulos y anuncios luminosos.***

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 15 cm., estableciéndose en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. Los perpendiculares se situarán a más de 2,3 m de altura y sobresaldrán un máximo de 75 cms.

### ***Artículo 80. Separaciones y cierres de fincas.***

La separación de fincas entre sí y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con verja o verja sobre muro y podrán tener una altura máxima de 2.00 metros, siendo la del muro o cierre ciego, no superior a 1,00 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

- En los de separación de fincas, desde el nivel más desfavorable del terreno en que se apoye el muro. En este caso el muro podrá ser de 1,50 m.
- En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma.

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

### ***Artículo 81. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.***

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

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

### ***Artículo 82. Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación.***

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo correspondientes a cada A.I.U., deberán presentar un tratamiento de fachadas unitario; a estos efectos, se adjuntará a la solicitud de licencia de edificación del primero de los edificios que lo compongan, un estudio del tratamiento

del conjunto, suscrito por la totalidad de los propietarios afectados, que determinará las características a las que se deberá ajustar el resto de las construcciones.

En el suelo urbanizable será el Plan Parcial de desarrollo quien definirá en sus ordenanzas el tratamiento de conjunto a adoptar.



## **CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.**

---

### ***Artículo 83. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.***

Las diversas modalidades de parcelas destinadas a usos no residenciales se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en la cuarta parte de las presentes Normas Urbanísticas, en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares del Área de Intervención Urbanística en que se integren, y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de las presentes Normas.

En el caso de que las 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.

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

La edificación resultante deberá respetar de igual forma los límites máximos del aprovechamiento edificatorio definido en cada caso en las Normas Particulares, no autorizándose en consecuencia la construcción de la envolvente máxima si ello implicase la superación del aprovechamiento edificatorio establecido.

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

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

Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas por las Normas Subsidiarias, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

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

En las Áreas de nuevo desarrollo, así como aquellas en las 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 el presente proyecto y en los expedientes de planeamiento, incluidos los 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.

La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los "Planos de Ordenación Pormenorizada", tendrá el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten; éstos, sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación, —no así las "alineaciones de parcela", que poseerán de igual forma carácter normativo al nivel señalado—, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

Se autoriza de forma general en el interior de las parcelas edificables la construcción de una planta de sótano cuya altura libre no deberá ser menor de 2,25 m. ni mayor de 3,50 m.

La altura de edificación autorizada con carácter general será 10,00 m., estableciéndose no obstante específicamente en cada Norma Particular, pudiendo limitarse o superarse dicha altura en función del uso específico correspondiente a implantar en cada parcela atendiendo a sus necesidades funcionales; con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m. por encima de dicha altura los elementos de cubierta, si bien el espacio interior situado por encima de ese nivel no será en ningún caso utilizable.

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

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

En las edificaciones industriales no se autorizan vuelos que sobresalgan más de 80 cms de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose sin embargo los preexistentes, salvo especificación a contrario en la Norma Particular.

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

Se autoriza con carácter general la disposición de altillos o entreplantas con destino a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, sin que éstos sean computados a efectos del aprovechamiento autorizado; en el caso de destinarse al uso de oficinas, su superficie se computará como aprovechamiento edificatorio.

#### ***Artículo 84. Condiciones generales de uso.***

En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios establecidos en la segunda parte de las presentes Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de las presentes Normas.

Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán exclusivamente a la disposición de usos auxiliares del principal, almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

Las superficies privadas de parcela no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

### **Artículo 85. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.**

1.- Las construcciones e instalaciones que se construyan o implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general y las disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

2.- Espacios de carga y descarga.

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

Si la actividad se desarrolla en una planta alta del edificio y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con la citada zona en planta baja o en el espacio privado no edificado sobre rasante de la parcela, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

3.-Características de los garajes.

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

4.-Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales donde se realice el trabajo dispondrán de las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la vigente legislación en la materia.

5.-Dotación de servicios higiénicos.

Los edificios situados en parcelas no residenciales dispondrán de los servicios de higiene necesarios conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

### **Artículo 86. Condiciones de tratamiento estético.**

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

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

### ***Artículo 87. Condiciones particulares.***

1.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio y parcelación.

Las condiciones de aprovechamiento y parcelación serán, en cada caso, las establecidas en las Normas Particulares correspondientes del Área donde se integran las parcelas.

2.- Condiciones de uso

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no residenciales es el establecido en la parte segunda, Calificación Global y Calificación Pormenorizada respectivamente, de las presentes Normas Urbanísticas, y en las correspondientes Normas Particulares

3.- Condiciones generales de funcionalidad.

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

La dotación de aparcamiento se definirá en la Norma Particular correspondiente. Caso de no definirse se preverá una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### ***Artículo 88. Condiciones generales aplicables a otras parcelas.***

En las parcelas de uso distinto al residencial o industrial, se aplicarán con carácter subsidiario las Ordenanzas formuladas para los citados usos, por asimilación, en todos aquellos casos en que la misma resulta congruente y procedente.

En los supuestos en que se susciten conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, definirá los criterios de aplicación oportunos.

## **CAPITULO 4. DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE**

---

### ***Artículo 89. Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Regulatoras en Suelo No Urbanizable.***

La implantación de edificaciones y usos en suelo no urbanizable se ajustará al régimen general de edificación y uso establecido para las zonas de uso global así clasificadas.

De igual forma las edificaciones y construcciones que se implanten en suelo no urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural establecido en la legislación urbanística vigente, que se desarrolla en el articulado del presente capítulo.

### ***Artículo 90. Condiciones generales de edificación y urbanización.***

#### 1.- Condiciones de emplazamiento.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes normas, con el objeto, fundamentalmente, de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones, o bien por motivos de higiene, salubridad, seguridad, y otras razones que resulten oportunas, tanto en los supuestos de nueva edificación como en los supuestos de ampliación o sustitución de edificaciones preexistentes.

Como norma general no se podrá construir ninguna nueva edificación residencial cuando se sitúe por encima de la cota 350, medida sobre los levantamientos a escala 1:5000 de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

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

Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en la zona.

Responderán preferentemente a una volumetría simple, con cubiertas inclinadas, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, y con una pendiente no superior al 40%, no autorizándose las soluciones amansardadas o las soluciones aterrazadas mediante cubiertas planas y asimiladas, siempre que sobrepasen los 9 m<sup>2</sup> de superficie y exceptuándose su utilización en construcciones singulares, tales como edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, granjas, silos, y otra similares, en las que excepcional y justificadamente podrá autorizarse su implantación.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos, máximo de dos plantas bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,50 m. en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 9,50 m. en cuanto a la cumbre dispuesta en fachada; en ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos medios de contacto del edificio con el terreno.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m y los miradores y balcones no sobrepasarán el vuelo de 1 metro. No podrán disponerse además vuelos y/o miradores en más de un 30% de la longitud de cada fachada en cada planta.

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 edificaciones 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 máxima por edificio: 1.200,00 m<sup>2</sup>(t).

Los citados parámetros reguladores de la ocupación en planta y aprovechamiento máximo establecido, podrán superarse con carácter excepcional cuando, justificadamente, respondan a requisitos de adecuación funcional, proporcionales y adecuados al aprovechamiento, previa autorización y en los términos que establezca el Departamento Foral competente en la materia.

### 3.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón y el ladrillo cara vista como tratamiento integral de fachada, si bien se admite la utilización parcial de éste último, preferiblemente en su variante de "ladrillo rústico", admitiéndose en estas mismas condiciones la utilización de la madera como material de acabado, pintada o barnizada.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica curva o mixta, autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares, —como las tejas de hormigón, placas de fibrocemento o chapa prelacada, en color rojo—, limitándose la disposición de estos últimos a los edificios auxiliares de la explotación ganadera.

Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.

Las intervenciones de restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda, así como las de ampliación o nueva edificación, conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones secundarias ubicadas en la misma parcela y propiedad, tendentes a la eliminación de las chabolas y añadidos precarios o degradantes preexistentes que distorsionen las condiciones de tratamiento estético del conjunto de la edificación y del entorno.

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

Los cierres de fincas serán preferentemente a base de seto vivo realizado con plantas arbustivas, o mediante muros de obra de fábrica contruidos preferentemente en piedra, admitiéndose acabados raseados y pintados, metálicos, o de estacas y alambre, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón no raseados.

La altura de los cierres ciegos no será superior a 1,00 m., pudiéndose elevar la altura hasta los 2,00 m con cierre de malla o verja, en tanto que en los cierres vegetales continuos no se superará en ningún caso la altura de 2,00 m.; todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos, o a la que se establezca y regule, en su Ordenanza Municipal, o legislación sectorial correspondiente si se trata de carreteras o caminos afectos al régimen establecido en la Norma Foral de Carreteras.

Los muros de contención se acabarán con mampostería vista.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la proporción mínima de un árbol por cada 50 m<sup>3</sup> de edificación.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones, —con excepción de las que se destinen 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 urbanos, cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

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

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

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

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

#### 6. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

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

#### 7.- Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al suelo urbano, con la excepcionalidad de los supuestos de intervenciones de rehabilitación sobre edificios incluidos en el Catálogo de las presentes Normas, en los que la exigencia de preservación de las condiciones de tratamiento de fachada, que impidan la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes, prevalecerán sobre el cumplimiento estricto de las

condiciones de ventilación e iluminación requeridas de forma genérica en las edificaciones de nueva planta.

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

### ***Artículo 91. 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.

### ***Artículo 92. Carreteras y caminos rurales.***

Tendrán esta consideración las carreteras y caminos rurales públicos existentes en el suelo no urbanizable, calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones, así como aquellos otros que se consideran incluidos en la red de caminos rurales principales del término municipal, o los que en el momento de la aprobación de las presentes Normas reúnan las condiciones exigidas en este mismo Artículo, y, en función de la correspondiente Ordenanza Municipal, tengan o adquieran la citada consideración.

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; de igual forma, 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 podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes, que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos no rurales, que se implanten en el suelo no urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos reseñados, y situarse a una distancia superior a 10 m. e inferior a 100 m. de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan de igual forma de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 4,00 m.

Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 10 m. de esas carreteras y caminos.

La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable, en los casos manifiestos en que su excepcional valor así lo justifique, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.



### ***Artículo 93. 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.

### ***Artículo 94. Protección del arbolado.***

Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas singulares de arbolado autóctono de entidad existentes en el término municipal en el momento de aprobación de las presentes Normas, entre las que se incluyen las correspondientes a las Zonas No Urbanizables de Mejora Ambiental.

En estas zonas se prohíben las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de 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, y aquellas que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias, y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

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

### ***Artículo 95. Protección de las aguas subterráneas.***

Se califican como Áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas los suelos del término municipal así definidos en las disposiciones, documentos y proyectos promulgados y elaborados por el Gobierno Vasco.

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

No se permitirá en ningún caso el emplazamiento de estercoleros o fosas de purines, ni el vertido de deyecciones, en estas zonas de vulnerabilidad de acuíferos.

### ***Artículo 96. Protección de cauces fluviales.***

Las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales las distancias mínimas señaladas en el Plan Sectorial correspondiente.

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

En el caso de los residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento, estercoleros o fosas de purines, como su utilización para el riego, se establece una franja mínima de protección de 10 m. de cualquier curso de agua, donde no podrán emplazarse ni efectuarse su vertido o riego.

### ***Artículo 97. Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.***

Las edificaciones situadas en la proximidad de áreas forestales destinadas a usos no rurales o las viviendas auxiliares de los usos rurales, se deberán disponer a una distancia no inferior a 30 m. de las plantaciones forestales, disponiendo en su perímetro de una franja libre de arbustos o vegetación, que impida la propagación de incendios.

Deberán disponerse además de adecuadas condiciones de acceso y maniobra para su utilización por los servicios de extinción.

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

### ***Artículo 98. Acondicionamientos del terreno.***

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 autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre Gestión de Residuos Inertes e Inertizados y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

Este tipo de vertidos únicamente podrá realizarse en las zonas rurales agroganadera y de campiña y forestal productiva.

### ***Artículo 99. Protección e integración medioambiental.***

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras; esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado; excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el 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 agraria y forestal o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado; en tal caso, se deberá asegurar, —previa elaboración de un proyecto técnico, cuando así resultara preciso atendiendo a la magnitud de la intervención o a las especiales características del medio—, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

## **CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

---

### ***Artículo 100. Explotaciones agrarias y usos auxiliares residenciales.***

#### **1.- Definición.**

---

A los efectos de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias y en particular a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria "el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí mismo una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión", y que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de Agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común, nueva o preexistente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agrarios, 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.

#### **2.- Parcela mínima.**

---

A los efectos de la determinación de la superficie mínima de parcela precisa para la implantación de una nueva explotación agraria o pecuaria, se establece en 20.000 m<sup>2</sup>, y específicamente a lo que en cada caso establezca el organismo competente en la materia sobre la determinación de su viabilidad-Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

#### **3.- Condiciones generales de edificación y urbanización.**

---

A) Las edificaciones cumplimentarán con carácter general los requisitos generales exigidos en las presentes Normas Urbanísticas.

No obstante lo citado, las citadas condiciones podrán superarse justificadamente si, a juicio del organismo de la Diputación Foral competente para su autorización, —en función de la idoneidad de la edificación o construcción propuesta en relación con la naturaleza, extensión o utilización de la finca—, así lo considera oportuno, por resultar proporcional y adecuada a la intensidad del aprovechamiento, o por ajustarse a planes o Normas de la Administración Agraria.

B) Cuando ya exista un caserío o edificio de uso residencial auxiliar en la explotación, el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de la misma se dispondrá preferentemente englobado o adosado al edificio citado y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquel; no obstante, se autorizará 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 restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

Si las obras afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera. En edificaciones agropecuarias las cubiertas podrán variar sus características de pendiente y acabado, siempre que dicho acabado imite a los de las construcciones tradicionales.

Por su parte, caso de existir elementos de interés catalogado, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación, si ésta se permitiera dentro de los niveles de intervención autorizados; en este supuesto, el edificio se reconstruirá preferentemente en la misma ubicación y disposición en planta, autorizándose con carácter excepcional y justificadamente la modificación del emplazamiento por razones de conveniencia u oportunidad.

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.

C) En los casos de implantación de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, justificadamente, atendiendo a criterios paisajísticos, ambientales, de impacto, de higiene o salubridad, y otras razones que resulten oportunas, la implantación de la edificación en emplazamientos diferentes a los anteriormente ocupados o propuestos.

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

#### **4.- Implantación de nuevas explotaciones agrarias.**

---

La implantación de nuevas explotaciones agrarias estará sujeta al cumplimiento, entre otros aspectos, de las condiciones establecidas en los apartados 1 y 2 del presente Artículo, y en definitiva a su autorización por el organismo competente en materia de Agricultura de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

Será autorizable la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a dichas explotaciones agrarias en los terrenos situados en las Zonas No Urbanizables Agroganadera y de campiña y Forestal Productivo, limitándose su implantación en el resto de las Zonas No Urbanizables de Protección conforme a los siguientes criterios:

— En las Zonas de Interés Hidrológico y de Acuíferos, correspondientes a las Zonas No Urbanizables de Protección de Aguas Superficiales delimitadas y a las zonas de protección de vulnerabilidad de acuíferos, no se autorizará la implantación de nuevas explotaciones agrarias o

pecuarias que impliquen otros usos diferentes a los de preservación de los acuíferos, cursos de agua y manantiales.

— En las áreas correspondientes a Zonas No Urbanizables de Mejora Ambiental no se autorizará la implantación de nuevas explotaciones agrarias que impliquen otros usos diferentes a los de preservación de las masas arbóreas autóctonas protegidas y que pudieran dar lugar a ocupaciones de suelo con sus instalaciones auxiliares en detrimento de las masas de arbolado existentes.

#### **5.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.**

Como norma general no podrá ejecutarse ninguna nueva edificación destinada a uso residencial por encima de la cota 350, medida sobre la base cartográfica a escala 1:5000, perteneciente a la Diputación Foral de Guipúzcoa.

##### **A) Explotaciones agrarias, 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 dos viviendas vinculadas a cada una de dichas explotaciones agrarias, con el citado carácter de auxiliares de las mismas, y con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> cada una; en todo caso dicha autorización estará supeditada a las siguientes condiciones:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación las viviendas auxiliares de la explotación, deberán ser habilitadas preferentemente en edificaciones existentes, autorizándose su ampliación hasta un máximo de 100 m<sup>2</sup> (t), la cual deberá adosarse al edificio principal.

Sin perjuicio de la citada ampliación, no se permitirán nuevas edificaciones destinadas a esos usos, salvo en el caso de que se encuentre en situación de ruina el caserío existente o que el mismo no reuniera las condiciones adecuadas para la implantación de la segunda vivienda, supuesto éste en el que podrá autorizarse la construcción de esta última en una nueva edificación, sin que en ningún caso pueda superarse el máximo de las citadas dos unidades de vivienda por explotación agrícola, si bien se condicionará en este segundo caso el permiso de habitabilidad de la nueva vivienda al derribo o desmantelamiento de la vivienda ubicada en el antiguo caserío, y la utilización de la superficie libre para dependencias de la explotación agraria, si la autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura así lo estableciera.

En los casos en los que existan una, dos o más viviendas en una explotación agraria, la parcela que se vincula a dicha explotación constituirá una propiedad indivisible si su superficie no llega a los 50.000 m<sup>2</sup>. Caso de superarse esos 50.000 m<sup>2</sup>, la parcela podrá segregarse siempre que la superficie mínima resultante sea superior a la unidad mínima de cultivo y la matriz superior a los 50.000 m<sup>2</sup> señalados.

La consideración de propiedad indivisible a los efectos antes mencionados, conllevará el agotamiento de los derechos edificatorios de tipo residencial, debiéndose hacer constar estos extremos en el registro de la propiedad.

b) No se computarán a los efectos de divisiones posteriores, 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

afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias.

d) Se consolidan a estos efectos las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup> si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) La implantación de la actividad de agroturismo en una explotación agraria, regulada por la legislación sectorial vigente, requerirá la previa autorización del Departamento de Agricultura.

### **B) Nuevas explotaciones agrarias que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de la mismas.**

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agrarias, en los términos establecidos para la implantación de nuevas explotaciones agrarias en el apartado 4º de este Artículo, relativos al emplazamiento de las mismas en las diversas zonas del Suelo Rural del término municipal, siempre que se cumplimenten 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 Guipúzcoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial auxiliar de la explotación requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 50.000 m<sup>2</sup>, a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente.

c) Condiciones de edificación:

— Separaciones mínimas:

Las separaciones a elementos naturales o construidos objeto de protección, como el arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, y otras, se ajustarán a las exigidas con carácter general por las disposiciones de la legislación sectorial correspondiente, o a las establecidas en las presentes Normas que no estuvieran en contradicción con aquellas.

Límite del Suelo No Urbanizable: 200,00 m.

Límites de la parcela: 10,00 m.

Edificaciones existentes en otras fincas: 50,00 m.

— Superficie edificable mínima: 150,00 m<sup>2</sup> (t)

— Superficie edificable máxima: 250,00 m<sup>2</sup> (t) (Referida exclusivamente al uso residencial, excluidos los usos auxiliares.)

—Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m<sup>2</sup>.

d) Número máximo de viviendas: 2 viviendas.

Se autorizará la disposición de dos viviendas en un mismo edificio residencial si las dimensiones de la nueva explotación así lo requieren, previa consideración en tal sentido y autorización del

Departamento competente en materia de Agricultura, elevándose en este supuesto el techo edificatorio de la edificación residencial auxiliar hasta 400 m<sup>2</sup>(t) destinado al uso residencial, excluidos los usos auxiliares.

## **6. Construcciones destinadas a la explotación agraria.**

---

Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agraria o ganadera o a usos complementarios y auxiliares de los mismos como cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, y otras similares, con excepción de los usos residenciales.

Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, 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.

Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agrarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

— Separaciones mínimas:

- Con carácter general:

- Al límite del Suelo No Urbanizable: 200 m.

- Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.

- Límite de la parcela: 10 m.

- En los caseríos Berdillari, Sagastillune, Arbazubi, Agerre Aldasoro, Miraballes, Abaroa, Etxeberritxo, Bengoetxe handi, Bengoetxe Garaikoa e Iriarte, podrá reducirse a 100 metros la separación de nuevas construcciones ligadas a dichos caseríos respecto al límite del Suelo No Urbanizable.

- Granjas y explotaciones ganaderas intensivas:

- Límite de Suelo No Urbanizable: 250 m.

- Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100 m.

— Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m<sup>2</sup>

— Perfil: S + 2 plantas altas

— Altura de la edificación: 8,00 m

— Longitud de edificación máxima: 60,00 m

La ocupación máxima de la edificación, será la aplicable con carácter general, relativo a las condiciones de forma y volumen de la edificación en el Suelo No Urbanizable si bien, cuando las necesidades funcionales así lo requieran, la ocupación máxima será la que resulte adecuada al aprovechamiento previsto, previa autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura.

- La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- Límite de la parcela: 5,00 m.

- Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.

— Ocupación máxima de la parcela:

Adecuada al aprovechamiento, previa autorización del departamento Foral competente en materia de Agricultura

### ***Artículo 101. Usos forestales.***

Las plantaciones de arbolado se realizarán preferentemente en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera, u otros usos potenciales, considerándose en este sentido inadecuada la plantación masiva de coníferas en las praderas existentes con pendientes inferiores al 20%, o su implantación en las zonas señaladas como Zona de mejora ambiental y agropecuaria y de campiña.

No obstante lo citado, las actividades de corta y plantación de arbolado se supeditarán a la autorización de las mismas por el Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Guipúzcoa, quien las tramitará y resolverá de conformidad con la legislación sectorial de montes vigente en la materia.

En cualquier caso las plantaciones que se pretendan efectuar se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en relación a los límites establecidos de separación a los lindes de parcela o en relación a las edificaciones existentes en otras fincas y más en concreto a la Norma Foral 6/1994 de Montes de Gipuzkoa.

### ***Artículo 102. Usos vinculados a las obras públicas.***

1.-Usos considerados.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones, incluidas las estaciones de servicio, o infraestructuras de servicios —abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros—, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por estas Normas Subsidiarias.

2.-Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de



parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos así como en su caso la eventual exigencia de la previa formulación de un Plan Especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

### 3.-Aportación de parcela.

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales, la aplicación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

### 4.- Separaciones mínimas:

- Límite de la parcela: 5,00 m.
- Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.

Además se aplicarán las que se establezcan en cada caso en la legislación sectorial vigente, y, recíprocamente las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

### 5.-Aparcamiento.

Dotación mínima: 1 plaza./ 100 m<sup>2</sup> (t)

## ***Artículo 103. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.***

1.- Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable, no vinculadas como usos auxiliares a una explotación agraria, y, en cualquier caso las que tengan una superficie de techo mayor de 2.000 m<sup>2</sup> (t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de más de 5.000 m<sup>2</sup>.

Se autorizará exclusivamente su implantación en terrenos integrados en las Zonas Agropecuarias y de campiña y Forestal Productivo.

### 2.- Condiciones de edificación y urbanización.

Parcela aportada mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 4.º del presente Título.

#### — Separaciones mínimas:

- Con carácter general:
  - Al límite del Suelo No Urbanizable: 200 m.
  - Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.

- Límite de la parcela: 10 m.

#### **Artículo 104. Usos residenciales autónomos.**

Se implantarán, exclusivamente, en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas y no declaradas fuera de ordenación, siempre que se sitúen en zonas de uso global en las que se autorice la implantación de esos usos, autorizándose con carácter general la disposición de un máximo de dos unidades de vivienda por edificación.

Salvo que explícitamente se declaren fuera de ordenación, se consolidan las edificaciones existentes que superan el número máximo de viviendas autorizado.

#### **Artículo 105. 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.

2.-Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en edificaciones existentes.

Con la sola excepción señalada en el apartado siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

— Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características de edificación y aprovechamiento edificatorio que presentan en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 60 m<sup>2</sup> (t), las cuáles deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

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

— En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

— Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

3.-Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

• La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, 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 condiciones de aplicación general establecidas en las presentes Normas,
- Superficie mínima de la parcela aportada: 10.000 m<sup>2</sup>.

La parcela aportada, aun cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos a la edificación.

• Condiciones de edificación:

— Separaciones

- A los límites de la parcela: 10,00 m.
- Al límite del Suelo No Urbanizable: 200,00 m.
- A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 150,00 m.

— Superficie de techo edificable máxima:

- Parcela < 6,0 Ha. 1.800,00 m<sup>2</sup> (t)
- Parcela > 6,0 Ha. 2.400,00 m<sup>2</sup> (t).
- Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el Plan Especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.

• Dotación de aparcamiento: 1 plaza./100 m<sup>2</sup> (t) como mínimo a justificar en el plan, proyecto o concesión de licencia.

• Vivienda auxiliar: 1 viv./parcela como máximo, siempre que la misma se considere debidamente justificada por el Ayuntamiento..

Se destinarán a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirán dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integradas, si ello fuese posible, en el edificio principal.

• Restantes condiciones que establezca el referido Plan Especial.

### ***Artículo 106. Bordas y refugios de montaña.***

Podrá autorizarse la construcción de bordas y refugios de montaña en las zonas tradicionales de pastos montañosos, destinadas prioritariamente al uso ganadero relacionado con la actividad de pastoreo, en las condiciones de uso y regulación de accesos que determine el órgano competente de la Diputación Foral de Guipúzcoa en materia de Agricultura para su autorización.

Las condiciones dimensionales, de forma y volumen, y las de tratamiento estético de la edificación responderán a la tipología y características constructivas de este tipo de edificación tradicional, acorde a las condiciones del entorno natural donde se ubican.

La superficie máxima cerrada de la borda será de 25 m<sup>2</sup> debiéndose dejar un zona cubierta y abierta de al menos 8 m<sup>2</sup> para refugio de personas ajenas a la propiedad.

No se autorizarán otros usos diferentes a los propios del manejo del ganado ovino y la elaboración y almacenamiento de sus productos, además de la estancia temporal residencial del pastor, si bien en época de invernada del ganado podrán utilizarse como refugios de montaña.

Para la implantación de una borda será necesaria una parcela mínima de 5000 m<sup>2</sup> además de la verificación de su condición de pastor, por parte del solicitante y una justificación expresa de la necesidad de la construcción.

### ***Artículo 107. Construcciones vinculadas a las huertas y explotaciones del suelo. Txabolas.***

Las parcelas que dispongan de una superficie mínima de 800 m<sup>2</sup> y se trabajen en forma permanente admitirán la construcción de una chabola para aperos en las siguientes condiciones:

—Se situará en aquel lugar de la parcela en la que la afección al paisaje resulte mínima.

—Deberá justificarse adecuadamente su superficie, pudiendo alcanzar un máximo de 10 m<sup>2</sup>.

—La altura máxima desde el suelo hasta el elemento exterior más elevado de la cubierta será de 2,50 m. medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno natural.

—La distancia desde cualquier punto del edificio al límite de la parcela será de 5 m. y de 10 m. a los caminos públicos y cursos de agua.

—No podrá disponer en su interior de electricidad, agua corriente, ni cualquier tipo de evacuación de aguas.

—La licencia para construir una chabola se concederá para un plazo máximo de cuatro años, transcurridos los cuales podrá renovarse sucesivamente, y en ella el Ayuntamiento podrá fijar las características y color de los materiales a emplear, así como la implantación de otras medidas en relación con la estética de la edificación y el paisaje. Si transcurrido el plazo de cuatro años no se procede a la renovación de la licencia, se entenderá que la txabola se encuentra fuera de ordenación.

—La licencia deberá ser solicitada por el dueño de la parcela aportando fotocopia de la escritura de propiedad, plano de situación de la parcela escala 1/5.000 como mínimo, donde figure la ubicación propuesta para la txabola.

—Todas las edificaciones de estas características actualmente existentes sin la correspondiente licencia municipal, deberán legalizar su situación en el plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas adaptándose a estas Ordenanzas. En caso contrario se considerarán fuera de ordenación y el Ayuntamiento podrá proceder a su derribo con cargo al propietario.

### ***Artículo 108. Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.***

Salvo en la zonas forestales de conservación, de protección de aguas superficiales y de mejora ambiental, y de acuerdo con la tramitación prevista en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre, podrán instalarse invernaderos en las siguientes condiciones:

- a) Salvo que desde el punto de vista productivo resulte imprescindible, la superficie máxima ocupada por cada estructura cubierta no excederá de 2.000 m<sup>2</sup>, debiendo existir una separación mínima entre dichas estructuras de 10 m.

b) Deberán separarse 10 m. de los linderos y caminos públicos y 20 m. de los cursos de agua.

En el resto de los casos, la superficie máxima ocupada por las estructuras cubiertas no excederá del 50% de la superficie de la parcela, debiéndose respetar las superficies máximas y distancias establecidas en el apartado anterior.

En cualquiera de los casos el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para evitar impactos paisajísticos desfavorables.

### ***Artículo 109. Vertederos.***

Se prohíben en todo el término municipal los vertederos y depósitos de residuos sólidos, tanto urbanos como procedentes de industrias.

El depósito de residuos sólidos, basuras o desechos tendrá la consideración de vulneración de la legalidad urbanística, y dará lugar a las sanciones correspondientes, y a la restitución del suelo a su estado general, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir, con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

### ***Artículo 110. Evaluación de impacto ambiental (E.I.A.).***

Deberán someterse preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental los proyectos de iniciativa pública o privada recogidos en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Se efectuará evaluación individualizada de impacto ambiental, destinada a valorar los efectos de la ejecución de un proyecto sobre el medio ambiente de acuerdo con el procedimiento contemplado en el Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio y su normativa de desarrollo.

Se realizará evaluación simplificada de impacto ambiental, destinada a valorar los efectos que sobre el medio ambiente se derivan de la ejecución de un proyecto de menor incidencia en el entorno y respecto del cual la dirección o corrección de impactos ambientales puedan ser simples.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de protección del Medio Ambiente del País Vasco, las modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que afecten al suelo no urbanizable deben someterse al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, con objeto de valorar los efectos que sobre el medio ambiente se deriven de su aplicación.

Sin embargo, la Disposición Transitoria Quinta de dicha Ley establece que será de aplicación a aquellos planes cuya tramitación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de las Normas Reglamentarias que regulen el procedimiento correspondiente, y tal desarrollo reglamentario aún no se ha producido.

No obstante cabe señalar que la Normativa desarrollada en el presente documento es de carácter claramente proteccionista en relación con los valores ambientales, y restrictiva en relación con los usos y actividades que pudieran representar algún tipo de peligro o amenaza contra dichos valores.

Por otra parte, no se prevén intervenciones que alteren el medio físico y en cualquier caso, las que deban producirse se ajustarán al resultado de su proceso de evaluación de impacto ambiental.

## QUINTA PARTE

### NORMAS DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES CATALOGADOS

#### ***Artículo 111. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.***

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el presente Catálogo tiene por objeto establecer la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Olaberria que por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico, arqueológico, u otros deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el listado de elementos catalogados, incluido en este mismo documento en el cual se distinguen los elementos catalogados de valor arquitectónico y los elementos de presunción arqueológica.

Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en las presentes normas, así como al correspondiente régimen de aplicación derivado de la legislación y normativa sectorial correspondiente en la materia de Patrimonio Cultural y concordantes.

#### ***Artículo 112. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.***

1.- Los bienes y elementos catalogados incluidos en el presente capítulo 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 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 a las condiciones establecidas en la resolución municipal o de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3.- Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia a fin de que emitan los informes oportunos, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5.- Las áreas y los elementos afectados por la resolución del Departamento de Cultura de Gobierno Vasco de 11 de noviembre de 1996, referido a las Zonas de Presunción arqueológica, quedarán sujetos al régimen de protección arqueológica que se establezca en el contexto del expediente incoado mediante dicha resolución.

La normativa establecida en este proyecto no se entenderá aplicable a esos bienes y elementos.

### ***Artículo 113. Modalidades del Régimen de Protección.***

Se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos catalogados:

- Protección Especial.
- Protección Media.
- Protección Básica.

En cualquier actuación edificatoria o de remodelación de un edificio incluido en cualquiera de las tres modalidades de protección, se respetará la composición arquitectónica de los edificios, tanto en lo correspondiente a fachadas, huecos, volúmenes, cubiertas y elementos estructurales. Únicamente en elementos incluidos en el nivel de protección básica, se podrá admitir, previo informe técnico y siempre que el ayuntamiento lo estime oportuno, pequeñas modificaciones de los elementos exteriores o estructurales.

### ***Artículo 114. Régimen de Protección Especial.***

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinvención o nuevo diseño.

En ese sentido se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos o la modernización de las instalaciones, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de Restauración Científica en el Decreto 214/1996 sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado; excepcionalmente previo estricto estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance con la previa autorización del órgano tutelar correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### ***Artículo 115. Régimen de Protección Media***

Las intervenciones autorizadas en los elementos sujetos a este régimen de protección se dirigirán a la conservación y aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales o estructurales.



Se podrán realizar, además de las permitidas para el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 214/1996, de 30 de Julio, de actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, establece en las categorías Ay B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservación que presenten las los elementos o construcciones.

### ***Artículo 116. Régimen de Protección Básica.***

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones estructurales.

En supuestos excepcionales, si el estado de conservación así lo requiriera, previa autorización del órgano competente podrá procederse a la sustitución de las edificaciones recuperando los elementos singulares destacables de los mismos, para integrarlos de la manera técnica más lógica y viable en el nuevo proyecto.

### ***Artículo 117. Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales***

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela de los organismos de la Administración supramunicipal competente en la materia, serán objeto de los preceptivos informes y/o autorizaciones precisas de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial vigente en la materia.

De igual forma, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de las mismas.

**Artículo 118. Listado de elementos protegidos de interés arquitectónico y arqueológico.**

**ELEMENTOS CATALOGADOS DE VALOR HISTORICO-ARQUITECTÓNICO**

<b>ELEMENTO</b>	<b>NIVEL DE PROTECCION</b>
Iglesia de San Juan Bautista	Especial
Caserío Miraballes	Media
Ermita de Santa Cruz	Especial
Casa Etxesagaberri	Media
Caserío Bengoetxe Txiki	Básica
Caserío Etxeberritxu	Media
Caserío Otsoategi	Medio
Caserío Urkuola Berri (Urkiola Garaikoa)	Básica
Caserío Sagastillume (Sagastilluna)	Media
Gasolinera de Yurre	Básica
Caserío Etxeberri Barrena	Básica
Caserío Etxezuri	Básica
Molino Ertzile (Ertzilerrota)	Especial
Caserío Yurre Zaharra	Media

**ELEMENTOS CATALOGADOS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA**

Iglesia de San Juan Bautista	A
Ermita de Santa Cruz	A
Caserío Otsoategi	A
Caserío Etxezuri	A
Molino Ertzile (Ertzilerrota)	D

Según delimitación de zonas de la resolución de 11 de septiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno vasco.

En las actuaciones a efectuar en alguno de los elementos catalogados de presunción arqueológica, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.