



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SORLUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

Febrero 2017

Libro II

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.

Documento “2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”.



Sorluze
Placencia de las Armas

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN:

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

REDACTORES:

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

COLABORADORES:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Pedro Azkue Elozegi, Ingeniero de C.C.P.
- Garo Azkue San Emeterio, Ingeniero de C.C.P.
Go4zen Arquitectos.
- Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto
- Aritz Díez Oronoz, Arquitecto
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Xabier Rezabal Gurruchaga, Arquitecto municipal.
Mikel Sanz, Arquitecto técnico municipal.
Xabier Elortza Maiztegi.
Begoña San Martín.
Servicios Técnicos Municipales en general.

Se ha contado también con la colaboración de los Servicios Técnicos de Debegesa



ÍNDICE GENERAL.

Documento 1. MEMORIA *(Libro I)*

Documento “1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”.
ANEJOS

Documento “1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES
REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA
ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE”.

Documento “1.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.”
ANEJOS

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

Documento “2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”. *(Libro II)*

Documento “2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS
URBANÍSTICOS”. *(Libro III)*

Documento “2.3. CATÁLOGO”. *(Libro III)*

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. *(Libro IV)*

Documento “3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.

Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.

Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.

Documento 4. PLANOS *(Libro V)*



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

Febrero 2017

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.

“Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”.



Soraluze
Placencia de las Armas

INDICE

Pag.

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

| | | |
|--------------|---|----|
| Artículo 1.- | Ámbito de aplicación | 1 |
| Artículo 2.- | Condiciones de vigencia | 1 |
| Artículo 3.- | Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo | 1 |
| Artículo 4.- | Rango y vinculación normativa de las determinaciones de carácter normativo del Plan General | 3 |
| Artículo 5.- | Modificación del Plan General | 8 |
| Artículo 6.- | Condiciones de revisión del Plan General. | 9 |
| Artículo 7.- | Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación | 10 |

TITULO II

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

CAPITULO I

LOS USOS URBANÍSTICOS

| | | |
|--------------|--|----|
| Artículo 8.- | Sistematización general de los usos urbanísticos | 11 |
| Artículo 9.- | Contenido de los usos urbanísticos | 14 |

CAPITULO II.

LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Sección Primera.

RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL, Y DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO MATERIAL DE LAS ZONAS GLOBALES.

| | | |
|---------------|---|----|
| Artículo 10.- | Las zonas globales y su sistematización..... | 40 |
| Artículo 11.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “A. Zona de uso residencial”. | 40 |
| Artículo 12.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “B. Zona de uso industrial”. | 42 |
| Artículo 13.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “C. Zona de uso terciario”. | 44 |
| Artículo 14.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales “D. Zonas rurales”. | 46 |
| Artículo 15.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “E. Red viaria (S.G.)”. | 54 |
| Artículo 16.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “F. Espacios Libres (S.G.)”. | 55 |
| Artículo 17.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “G. Equipamiento comunitario (S.G.)”. | 57 |
| Artículo 18.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “H. Infraestructuras de servicios urbanos”. | 58 |



INDICE (Cont.)

Pag.

Sección Segunda.

CRITERIOS FORMALES REGULADORES DEL RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL.

| | | |
|---------------|--|----|
| Artículo 19.- | El régimen de la calificación global y su determinación. | 59 |
| Artículo 20.- | Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o Reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración de planeamiento de desarrollo. | 60 |

TÍTULO III.

LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO I.

SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

| | | |
|---------------|---|----|
| Artículo 21.- | Las subzonas pormenorizadas y su sistematización. | 64 |
| Artículo 22.- | Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.1 Parcela residencial de Casco Histórico”. | 65 |
| Artículo 23.- | Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.2 Parcela residencial común”. | 66 |
| Artículo 24.- | Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “b. Parcela industrial”. | 69 |
| Artículo 25.- | Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “c. Parcela terciaria”. | 72 |
| Artículo 26.- | Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “e. Red viaria”. | 73 |
| Artículo 27.- | Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “f.1 Espacios Libres Urbanos”. | 75 |
| Artículo 28.- | Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “f.2 Espacios Libres Urbanos Comunes”. | 76 |
| Artículo 29.- | Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “f.3 Cauces fluviales”. | 78 |
| Artículo 30.- | Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “g. Equipamiento Comunitario”. | 79 |
| Artículo 31.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “h. Infraestructura de servicios urbanos”. | 80 |
| Artículo 32.- | Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “i. Parcela de garaje”. | 81 |
| Artículo 33.- | Vinculación normativa y régimen de tolerancia y/o reconsideración de las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada. | 82 |

CAPÍTULO II.

RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

| | | |
|---------------|--|----|
| Artículo 34.- | Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad. | 83 |
| Artículo 35.- | Criterios generales reguladores del cómputo de la edificabilidad. | 89 |



**CAPÍTULO III.
RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS
CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES O SUBZONAS
PORMENORIZADAS, ASÍ COMO DE ÉSTAS.**

**Sección Primera.
CRITERIOS GENERALES.**

| | | |
|---------------|---|----|
| Artículo 36.- | Términos y conceptos diversos y definición de los mismos..... | 91 |
| Artículo 37.- | Criterios de determinación del perfil de la edificación. | 93 |
| Artículo 38.- | Criterios para la medición de la altura de edificación. | 93 |
| Artículo 39.- | Condiciones de edificación de carácter general. | 94 |

**Sección Segunda.
CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Y DEL USO EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES.**

**Subsección 1ª.
Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables
en las parcelas residenciales (parcelas "a").**

| | | |
|---------------|--|----|
| Artículo 40.- | Condiciones generales. | 96 |
| Artículo 41.- | Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.1 Residencial de Casco Histórico". | 97 |
| Artículo 42.- | Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.2. Residencial común"..... | 99 |

**Subsección 2ª.
Condiciones generales de uso de las parcelas residenciales (parcelas "a").**

| | | |
|---------------|--|-----|
| Artículo 43.- | Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a"). | 102 |
|---------------|--|-----|

**Sección Tercera.
CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN Y DEL USO EN LAS
PARCELAS DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIALES
(parcelas "b", "c", "g", "h", "i")**

**Subsección 1ª.
Ordenanzas de edificación y uso en parcelas industriales (parcelas "b").**

| | | |
|---------------|---|-----|
| Artículo 44.- | Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación. | 108 |
| Artículo 45.- | Condiciones generales de uso. | 110 |
| Artículo 46.- | Otras condiciones..... | 110 |

**Subsección 2ª.
Ordenanzas de edificación y uso de parcelas terciarias (parcelas "c").**

| | | |
|---------------|---|-----|
| Artículo 47.- | Condiciones generales de edificación..... | 111 |
| Artículo 48.- | Condiciones generales de uso. | 111 |



INDICE (Cont.)

Pag.

Subsección 3ª.

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

| | | |
|---------------|---|-----|
| Artículo 49.- | Condiciones generales de edificación..... | 111 |
| Artículo 50.- | Condiciones generales de uso. | 111 |

Subsección 4ª.

Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de aparcamiento (parcelas "i").

| | | |
|---------------|---|-----|
| Artículo 51.- | Condiciones generales de edificación..... | 111 |
| Artículo 52.- | Condiciones generales de uso. | 112 |

CAPÍTULO IV.

CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

| | | |
|---------------|--|-----|
| Artículo 53.- | Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada. | 112 |
| Artículo 54.- | Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano. | 113 |

TÍTULO IV.

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

| | | |
|---------------|--|-----|
| Artículo 55.- | Condiciones generales de edificación, uso y urbanización. | 114 |
| Artículo 56.- | Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno. | 120 |
| Artículo 57.- | Carreteras y caminos rurales. | 122 |
| Artículo 58.- | Pistas para vehículos. | 125 |
| Artículo 59.- | Protección de la vegetación de interés. | 126 |
| Artículo 60.- | Protección de la fauna. | 127 |
| Artículo 61.- | Áreas erosionables o de erosión activa. | 127 |
| Artículo 62.- | Protección de las aguas subterráneas. | 128 |
| Artículo 63.- | Protección de cauces fluviales. | 128 |
| Artículo 64.- | Condiciones aplicables a los tendidos aéreos. | 128 |
| Artículo 65.- | Antenas de telefonía de móvil y servicios de telecomunicaciones similares. | 129 |
| Artículo 66.- | Implantación de construcciones móviles o prefabricadas. | 129 |
| Artículo 67.- | Acondicionamientos del terreno. | 129 |
| Artículo 68.- | Protección e integración medioambiental y paisajística. | 130 |
| Artículo 69.- | Criterios generales reguladores del régimen general de edificación. | 131 |
| Artículo 70.- | Edificios consolidados y fuera de ordenación en el suelo no urbanizable. | 131 |
| Artículo 71.- | Parcela mínima y condiciones de parcelación. Formalización del vínculo registral entre los terrenos y los usos y edificaciones emplazados en ellos. | 131 |



INDICE (Cont.)

Pag.

CAPÍTULO II.

**DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS,
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

| | | |
|---------------|--|-----|
| Artículo 72.- | Usos extractivos. | 136 |
| Artículo 73.- | Explotaciones agrarias comunes. | 137 |
| Artículo 74.- | Construcciones e instalaciones destinadas a usos de producción agraria y/o a usos complementarios de los anteriores, vinculados a explotaciones agrarias comunes. | 141 |
| Artículo 75.- | Condiciones de autorización e implantación de usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias. | 149 |
| Artículo 76.- | Las bordas. | 154 |
| Artículo 77.- | Usos agrarios no profesionalizados. | 154 |
| Artículo 78.- | Industrias agrarias. | 155 |
| Artículo 79.- | Usos residenciales autónomos. | 157 |
| Artículo 80.- | Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas. | 158 |
| Artículo 81.- | Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización. | 160 |
| Artículo 82.- | Campamentos turísticos. | 164 |
| Artículo 83.- | Implantación de agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables. | 165 |

CAPÍTULO III.

**CRITERIOS DE CARÁCTER FORMAL REGULADORES DEL RÉGIMEN
DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

| | | |
|---------------|--|-----|
| Artículo 84.- | Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable. | 166 |
| Artículo 85.- | Formulación de planeamiento especial en suelo no urbanizable. | 166 |

TÍTULO V.

**NORMAS DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS
DEL PATRIMONIO CATALOGADO.**

| | | |
|---------------|--|-----|
| Artículo 86.- | Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados. | 167 |
| Artículo 87.- | Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados. | 167 |
| Artículo 88.- | Modalidades de regímenes de protección de los elementos de interés histórico-arquitectónico catalogados, y criterios generales de regulación de los mismos. | 168 |
| Artículo 89.- | Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico. | 169 |
| Artículo 90.- | Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales. | 170 |
| Artículo 91.- | Rango y vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado. | 170 |



INDICE (Cont.)

Pag.

TITULO VI

NORMAS DE PROMOCIÓN E INCENTIVACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

| | | |
|---------------|--|-----|
| Artículo 92.- | Criterios generales. | 171 |
| Artículo 93.- | Actuaciones expropiatorias para la promoción de la accesibilidad y/o la consecución de objetivos asociados a la misma. | 171 |

TITULO VII

NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL.

| | | |
|---------------|---|-----|
| Artículo 94.- | Criterios generales reguladores de la protección e integración ambiental..... | 172 |
|---------------|---|-----|

TÍTULO VIII.

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

| | | |
|----------------|---|-----|
| Artículo 95.- | Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales. | 173 |
| Artículo 96.- | Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. | 174 |
| Artículo 97.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.1 Corredor Ecológico”. | 175 |
| Artículo 98.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.2 Áreas de Interés Faunístico”..... | 175 |
| Artículo 99.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.3 Áreas de Interés Florístico”..... | 176 |
| Artículo 100.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.4 Áreas de Interés Geológico”. | 176 |
| Artículo 101.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.5 Áreas de Protección del Paisaje”. | 176 |
| Artículo 102.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.6 Áreas Erosionables o con Riesgo de Erosión”..... | 177 |
| Artículo 103.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.7 Áreas de Mejora, Recuperación y/o Restauración Ambiental”..... | 177 |
| Artículo 104.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.8 Suelos potencialmente contaminados”..... | 177 |
| Artículo 105.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.9 Áreas Inundables”..... | 178 |
| Artículo 106.- | Régimen general de regulación del condicionante “CS.10 Áreas acústicas”. | 178 |
| Artículo 107.- | Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos. | 179 |



TÍTULO IX.
**RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS, DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO,
Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

CAPÍTULO I.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

| | |
|---|-----|
| Artículo 108.- Régimen de clasificación del suelo. | 180 |
| Artículo 109.- El suelo urbano y sus categorías. | 180 |
| Artículo 110.- El suelo no urbanizable. | 181 |
| Artículo 111.- Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado. | 181 |
| Artículo 112.- Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada. | 182 |
| Artículo 113.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada. | 183 |
| Artículo 114.- Ajustes en la delimitación de los suelos urbano y no urbanizable..... | 184 |

CAPÍTULO II.
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

| | |
|--|-----|
| Artículo 115.- Régimen general de desarrollo del Plan General. | 184 |
| Artículo 116.- Formulación de planeamiento pormenorizado en el suelo urbano con el fin de determinar y/o reajustar el régimen de ordenación pormenorizada del mismo..... | 185 |
| Artículo 117.- Formulación de estudios de detalle. | 186 |
| Artículo 118.- Formulación de planeamiento especial en suelo no urbanizable..... | 189 |
| Artículo 119.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado..... | 189 |

CAPÍTULO III.
RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Sección Primera.

RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

| | |
|---|-----|
| Artículo 120.- Disposiciones de carácter general..... | 191 |
| Artículo 121.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano. | 191 |
| Artículo 122.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable. | 194 |

Sección Segunda.

RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

| | |
|--|-----|
| Artículo 123.- Criterios generales. | 196 |
| Artículo 124.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano..... | 197 |
| Artículo 125.- Los coeficientes de ponderación de usos. | 197 |



INDICE (Cont.) **Pag.**

Sección Tercera.

RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

| | |
|--|-----|
| Artículo 126.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización..... | 201 |
| Artículo 127.- Contenido material y documental mínimo de los proyectos de obras de urbanización. | 202 |
| Artículo 128.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización. | 204 |
| Artículo 129.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales. | 204 |

Sección Cuarta.

RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

| | |
|--|-----|
| Artículo 130.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano. | 205 |
| Artículo 131.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar e implantar actividades autorizadas en suelo no urbanizable. | 208 |
| Artículo 132.- Edificaciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y/o fuera de ordenación. | 211 |
| Artículo 133.- Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en suelo urbano..... | 213 |

TÍTULO X.

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

CAPÍTULO I

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

| | |
|--|-----|
| Artículo 134.- Condiciones generales de urbanización. | 213 |
|--|-----|

CAPÍTULO II

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Sección Primera.

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

Subsección 1ª.

Condiciones generales de habitabilidad

| | |
|--|-----|
| Artículo 135.- Condiciones generales. | 221 |
|--|-----|

Subsección 2ª.

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

| | |
|--|-----|
| Artículo 136.- Dimensión, composición y programa mínimo de la vivienda. | 222 |
| Artículo 137.- Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y piezas de la vivienda..... | 225 |
| Artículo 138.- Organización funcional de las viviendas. | 227 |
| Artículo 139.- Escaleras interiores de las viviendas y ascensores. | 228 |



INDICE (Cont.)

Pag.

Subsección 3ª.

Locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.

| | |
|--|-----|
| Artículo 140.- Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva. | 234 |
|--|-----|

Subsección 4ª.

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

| | |
|--|-----|
| Artículo 141.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados. | 234 |
|--|-----|

Subsección 5ª.

Locales destinados a uso de garaje.

| | |
|--|-----|
| Artículo 142.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a garaje. | 236 |
|--|-----|

Subsección 6ª.

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

| | |
|--|-----|
| Artículo 143.- Condiciones generales de las instalaciones..... | 238 |
| Artículo 144.- Condiciones complementarias de las instalaciones..... | 239 |

Subsección 7ª.

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

| | |
|--|-----|
| Artículo 145.- Condiciones generales de seguridad..... | 239 |
| Artículo 146.- Protección de huecos, ventanas, desniveles y salidas a las terrazas. | 239 |
| Artículo 147.- Mirillas. | 239 |
| Artículo 148.- Salida a la cubierta. | 239 |
| Artículo 149.- Vallas de protección y/o precaución. | 240 |

Subsección 8ª.

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

| | |
|---|-----|
| Artículo 150.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones..... | 241 |
| Artículo 151.- Tratamiento de los muros medianeros..... | 244 |
| Artículo 152.- Tratamiento de los tendedores. | 244 |
| Artículo 153.- Las bajantes de pluviales..... | 244 |
| Artículo 154.- Tratamiento de las fachadas en la planta baja u otras asimilables a ella. | 244 |
| Artículo 155.- Colocación de marquesinas, toldos y otros elementos asimilables en la planta baja u otras asimilables ella. | 245 |
| Artículo 156.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante. | 248 |



INDICE (Cont.)

Pag.

Subsección 9ª

Condiciones de accesibilidad. Barreras arquitectónicas.

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

| | |
|--|-----|
| Artículo 157.- Condiciones generales de accesibilidad. | 249 |
| Artículo 158.- Justificación de la intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a viviendas ubicadas en edificaciones preexistentes. Criterios generales..... | 249 |
| Artículo 159.- Ámbito material de aplicación de la intervención expropiatoria. | 250 |
| Artículo 160.- La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación. | 251 |
| Artículo 161.- Solicitud de expropiación. | 252 |
| Artículo 162.- Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente. | 253 |
| Artículo 163.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia. | 254 |

Sección Segunda.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN REFERENTES A LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIALES (parcelas "b", "c", "g", "h", "i")

Subsección 1ª.

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

| | |
|--|-----|
| Artículo 164.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético de edificaciones industriales. | 255 |
| Artículo 165.- Otras condiciones..... | 256 |

Subsección 2ª.

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

| | |
|---|-----|
| Artículo 166.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio..... | 256 |
|---|-----|

Subsección 3ª.

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

| | |
|---|-----|
| Artículo 167.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones. | 257 |
|---|-----|

Sección Tercera.

ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

| | |
|---|-----|
| Artículo 168.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones..... | 257 |
| Artículo 169.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones. | 258 |
| Artículo 170.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes. | 259 |
| Artículo 171.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento. | 260 |
| Artículo 172.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables. | 261 |



INDICE (Cont.)

Pag.

CAPÍTULO III.

ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

| | |
|--|-----|
| Artículo 173.- Criterios generales de protección e integración ambiental. | 261 |
| Artículo 174.- Medidas de carácter protector o preventivo. | 278 |
| Artículo 175.- Medidas correctoras. | 281 |
| Artículo 176.- Medidas compensatorias. | 285 |
| Artículo 177.- Saneamiento de aguas residuales..... | 286 |
| Artículo 178.- Implantación de actividades ganaderas. | 287 |

CAPÍTULO IV

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.

| | |
|---|-----|
| Artículo 179.- Actos sujetos a licencia. Comunicación previa de actividad. | 287 |
| Artículo 180.- Modalidades de actuaciones sujetas al requisito de obtención de la licencia municipal de actividad. | 291 |
| Artículo 181.- Contenido general y específico de las solicitudes de licencia. | 292 |
| Artículo 182.- Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas. | 300 |
| Artículo 183.- Tramitación de licencias..... | 301 |
| Artículo 184.- Condiciones y garantías generales para la efectividad de las licencias. | 301 |
| Artículo 185.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias. | 303 |
| Artículo 186.- Abono de impuestos, tasas y derechos. | 304 |
| Artículo 187.- Garantías registrales. | 305 |
| Artículo 188.- Replanteo. | 305 |
| Artículo 189.- Cambio en la dirección de obra. | 306 |
| Artículo 190.- Modificaciones del contenido de las licencias. | 306 |
| Artículo 191.- Prórroga de las licencias. | 307 |
| Artículo 192.- Caducidad de las licencias. | 307 |
| Artículo 193.- Deber de reparación y limpieza. | 308 |
| Artículo 194.- Abandono de las obras. | 308 |
| Artículo 195.- Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad. | 308 |
| Artículo 196.- Inspección de las obras y de los usos | 309 |
| Artículo 197.- Extracción, depósito y transporte de escombros | 310 |
| Artículo 198.- Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal..... | 310 |

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

| | |
|--|-----|
| Primera.- Consolidación de planes, proyectos y documentos urbanísticos vigentes..... | 311 |
|--|-----|



TITULO I **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

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

Artículo 2.- Condiciones de vigencia.

- 1.- Este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Soraluze, aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 21 de diciembre de 1999, así como en las distintas modificaciones de las mismas promovidas y aprobadas definitivamente con posterioridad.
- 2.- De igual manera, se deroga el planeamiento promovido en desarrollo de las citadas Normas Subsidiarias (planes especiales y parciales, así como los estudios de detalle) y aprobado definitivamente con anterioridad a la elaboración y aprobación de este Plan General, incluidas las previsiones contenidas en él, en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con las planteadas en este Plan.
- 3.- Se excluyen de la derogación mencionada los documentos urbanísticos a los que se hace referencia en los dos apartados anteriores, y las determinaciones contenidas en ellos, que, bien en su totalidad bien parcialmente, se consolidan en este Plan General. Dicha consolidación tendrá el alcance indicado en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, así como en este mismo documento. Esos documentos y sus propuestas se entenderán vigentes en la medida en que sean compatibles con las previsiones de este Plan.
- 4.- La nulidad, anulación o modificación de unas concretas determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia con aquéllas.

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

- 1.- Este Plan General consta de los siguientes documentos:
 - * Documento "1. Memoria".
 - * Documento "2. Normas Urbanísticas".
 - * Documento "3. Estudio Económico. Programa de Actuación".
 - * Documento "4. Planos".
- 2.- El documento "1. Memoria" incluye las tres partes diferenciadas siguientes:
 - * Documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
 - * Documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente".
 - * Documento "1.3. Informe de sostenibilidad ambiental".



- 3.- El documento "2. Normas Urbanísticas" incluye las tres partes diferenciadas siguientes:
 - * Documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales".
 - * Documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
 - * Documento "2.3. Catálogo".
- 4.- El documento "3. Estudio Económico. Programa de Actuación" incluye las tres partes diferenciadas siguientes:
 - * Documento "3.1. Estudio de viabilidad económico-financiera".
 - * Documento "3.2. Memoria de sostenibilidad económica".
 - * Documento "3.3. Programa de Actuación".
- 5.- El documento "4. Planos" incluye las dos partes diferenciadas siguientes:
 - * 4.I Información.
 - * 4.II Proyecto.
- 6.- Si bien el contenido normativo del Plan General está conformado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de sus documentos, en un sentido estricto, con las salvedades que se indican a continuación, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas", y los planos "4.II Proyecto", con la salvedad que se indica a continuación.

Esa salvedad incide en las específicas determinaciones de los citados documentos que, en los supuestos expresamente indicados, tienen carácter informativo y orientativo y no normativo.
- 7.- Las previsiones de carácter normativo incluidas en los documentos mencionados en los apartados anteriores tienen la naturaleza y el rango normativo expuestos en el siguiente artículo 4.
- 8.- Los documentos "1. Memoria", "3. Estudio Económico. Programa de Actuación", los planos "4.I Información", así como los planos del documento "4.II" referentes a las infraestructuras de servicios urbanos tienen carácter básicamente informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las previsiones incluidas en los restantes documentos.
- 9.- El carácter normativo de los planos de esa naturaleza incluidos en el documento "4. Planos", así como el de los gráficos integrados en el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" se extiende tanto al soporte informático en el que han sido elaborados, como a su edición en papel.
- 10.- Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.



En el supuesto 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.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, zonas, parcelas, clases de suelo, etc., a la determinación reguladoras de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados, primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre las ediciones en papel de los mismos.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, como la medición de ámbitos (zonas globales; subzonas pormenorizadas; parcelas; clases y categorías de suelo; ámbitos y subámbitos urbanísticos; ámbitos de ejecución urbanística de cualquier naturaleza; etc.), la determinación de alineaciones y rasantes, etc., prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan General, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

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

1.- Modalidades de determinaciones urbanísticas.

En atención a su naturaleza, a su rango normativo, y al campo de intervención material de las mismas, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, las determinaciones de este Plan General se integran en las modalidades que se exponen a continuación:

- * Determinaciones urbanísticas de ordenación estructural.
- * Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- * Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- * Determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico.
- * Determinaciones propias de las ordenanzas de urbanización y edificación.
- * Otro tipo de determinaciones.

2.- Criterios generales de modificación o complementación de las determinaciones urbanísticas.

Con carácter general, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la modificación de esas determinaciones se sujetará a los trámites procedimentales que, en cada caso, exija su rango normativo, derivado de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en este Plan.

3.- Determinaciones de ordenación estructural.

A.- En lo que se refiere a este Plan General, las determinaciones urbanísticas de ordenación estructural están conformadas por el conjunto de las reguladoras de, entre otras, las siguientes cuestiones:

- * El régimen de zonificación y calificación global.
- * La clasificación urbanística.
- * Las pautas básicas o estructurales del desarrollo, la programación y la ejecución urbanísticas.
- * Otro tipo de determinaciones de carácter asimismo estructural.

B.- Más en concreto, tienen carácter estructural las determinaciones contenidas en:

- * En este mismo documento, en:
 - El Título I (Disposiciones de carácter general), en todos sus artículos.
 - El Título II (régimen de Calificación Urbanística Estructural del Suelo), en todos sus artículos.
 - El Título IV (Régimen General del Suelo No Urbanizable), en todos sus artículos.
 - El Capítulo I (Clasificación del suelo) del Título IX (Régimen de Clasificación de los terrenos, desarrollo del planeamiento y ejecución de la ordenación urbanística), exclusivamente en lo referente a:
 - . Las previsiones reguladoras de dicha clasificación contenidas en los artículos 108 y 110; el citado carácter estructural no se extiende a las previsiones reguladoras de la categorización de los suelos urbanos, y de los derechos y deberes de los propietarios.
 - . Las previsiones reguladoras de ajustes en la delimitación de los suelos urbano y no urbanizable del artículo 114.
 - El Capítulo II (Desarrollo del Planeamiento) del Título IX (Régimen de Clasificación de los terrenos, desarrollo del planeamiento y ejecución de la ordenación urbanística), en todos aquellos artículos y extremos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, las previsiones contenidas en ellos tienen carácter estructural.
- * El epígrafe “III. Régimen Urbanístico Estructural” del documento “2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos”.
- * Los planos “II. Ordenación estructural” del documento “4. Planos”.
- * Las restantes determinaciones asimilables a las anteriores en atención a su carácter estructural.

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

4.- Determinaciones de ordenación pormenorizada.

A.- En lo que se refiere a este Plan General, las determinaciones urbanísticas reguladoras de la ordenación pormenorizada están conformadas por el conjunto de las reguladoras de, entre otras, las siguientes cuestiones:

- * El régimen de zonificación y calificación pormenorizada.
- * La categorización de los suelos urbanos.

- * La programación y la ejecución urbanística, a las que la legislación urbanística vigente otorga esa naturaleza.
- * Otro tipo de determinaciones de carácter asimismo pormenorizado.

B.- Más en concreto, tienen carácter pormenorizado las determinaciones contenidas en:

- * En este mismo documento, en:
 - El Título III (Calificación Pormenorizada) en todos sus artículos.
 - El Título V (Normas de protección de los edificios y elementos del Patrimonio Catalogado), en todos aquellos artículos y extremos en los que no se otorga otro carácter a las previsiones contenidas en ellos.
 - El Capítulo I (Clasificación del suelo) del Título IX (Régimen de Clasificación de los terrenos, desarrollo del planeamiento y ejecución de la ordenación urbanística), en todos aquellos artículos y extremos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, las previsiones contenidas en ellos tienen el carácter propio de la ordenación pormenorizada.
 - Los Capítulo II y III del Título IX, en todos aquellos artículos y extremos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, las previsiones contenidas en ellos tienen el carácter propio de la ordenación pormenorizada.
- * El epígrafe “IV. Régimen Urbanístico Pormenorizado” del documento “2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos”.
- * Los planos “III Ordenación pormenorizada” y “V Ejecución urbanística” del documento “4. Planos”.
- * Las restantes determinaciones asimilables a las anteriores en atención a su carácter pormenorizado.

C.- Con excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, así como con las puntualizaciones que se exponen en los citados artículos y epígrafes, la modificación o complementación de esas determinaciones podrá realizarse mediante:

- * La formulación de expedientes de planeamiento urbanístico adecuados para la consecución de ese tipo de objetivos: planes parciales o especiales; expedientes de planeamiento general que contengan determinaciones de ordenación pormenorizada; expedientes de modificación de los anteriores.
- * La formulación de estudios de detalle, siempre que las determinaciones afectadas incidan en cuestiones que formen parte del campo de intervención propio de los mismos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, en este mismo Plan, o el planeamiento promovido en su desarrollo.
- * La formulación de expedientes de ejecución urbanística (programas de actuación urbanizadora; proyectos de reparcelación; proyectos de urbanización; etc.), siempre que las determinaciones afectadas incidan en cuestiones que formen parte del campo de intervención propio de los mismos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, en este mismo Plan, o el planeamiento promovido en su desarrollo.



5.- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

A.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan tienen su origen:

- * Bien en disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitivamente aprobados, que, en atención a su naturaleza y rango jurídico, y en los términos establecidos en cada caso, han de ser objeto de la necesaria consideración en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística y/o de su ejecución.
Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.
- * Bien de propuestas propias de este mismo Plan General o del planeamiento promovido en su desarrollo.
Su rango normativo u orientativo es, en cada caso, el establecido en el planeamiento en el que se determinen.

B.- Más en concreto, dichos condicionantes son los expuestos, entre otros, en:

- El documento “1.3 Informe de sostenibilidad ambiental”.
- Este documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”, en los supuestos y términos expresamente indicados en él (Título Octavo,).
- Los planos “IV Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística” incluidos en el documento “4. Planos” de este Plan.

C.- A los efectos de la modificación y/o complementación de esos condicionantes, así como de las previsiones de regulación y tratamiento de los mismos, se estará a lo dispuesto en cada caso bien en las disposiciones legales vigentes en la materia, bien en los instrumentos y proyectos en los que estén incluidos, bien en el planeamiento que los define, incluido este mismo Plan General.

6.- Determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico.

A.- Las determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico tienen el rango y la naturaleza establecidos para ellas tanto en la legislación vigente como en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

B.- La determinación e identificación de la relación de los bienes integrados en el referido Catálogo tiene el rango normativo establecido para éste en la legislación urbanística vigente⁽¹⁾.

⁽¹⁾ El rango normativo del Catálogo y de sus determinaciones, incluidas las de los planos “II.6 Catálogo”, es el establecido, entre otros, en los artículos 60, 76, etc. De la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. Así, de acuerdo con lo indicado en esos artículos, tienen la naturaleza y el rango propios de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.



- C.- Las determinaciones reguladoras del régimen de protección de los bienes integrados en el citado Catálogo tienen, con carácter general, el rango propio de la ordenación pormenorizada, y su modificación o complementación requerirá la formulación de un expediente de esa naturaleza (planeamiento especial).

En concreto, tienen ese carácter pormenorizado las determinaciones contenidas en el Título V de este documento.

En todo caso, la modificación o complementación del régimen de protección de los Bienes Culturales Calificados o Inventariados, o que cuenten con expediente incoado a ese respecto, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia, se deberá adecuar a los criterios establecidos a ese respecto en dicha legislación.

7.- Determinaciones propias de las ordenanzas de urbanización y edificación.

- A.- Las determinaciones reguladoras de las cuestiones que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes, son propias de esas Ordenanzas, tienen el rango y la naturaleza de éstas.
- B.- Su modificación y reajuste se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes para la tramitación y aprobación de las citadas Ordenanzas.

8.- Otras determinaciones del Plan General.

- A.- Las restantes determinaciones contenidas en este Plan General tienen, en cada caso, la naturaleza y el rango normativo propio de las mismas. Su modificación o complementación se adecuará a los condicionantes propios de dicho rango, y requerirá la formulación del expediente oportuno en cada caso.
- B.- Las determinaciones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como un reflejo o ilustración de las mismas.

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

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

Su modificación o complementación se adecuará a los requisitos establecidos en cada caso para ese tipo de determinaciones.

- C.- Las determinaciones contenidas en este Plan General podrán ser modificadas o complementadas mediante las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo siempre que incidan en materias propias del campo de intervención de las mismas, incluidas aquellas en las que aquél prevé expresamente que éstas puedan plantear ese tipo de propuestas.



Artículo 5.- Modificación del Plan General.

1.- Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente⁽¹⁾.

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

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

2.- Incremento de la edificabilidad urbanística.

A.- Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos⁽²⁾.

B.- De conformidad con lo indicado en la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento podrá acordar el cómputo y consideración del exceso de dotación de espacios libres generales (sistema general) resultante de las previsiones de este Plan General a los efectos del cumplimiento del estándar legal establecido en esa materia en el marco de las futuras modificaciones de dicho Plan que se ajusten al conjunto de los siguientes criterios:

- * Tratarse de modificaciones que proyecten un incremento de edificabilidad que requiera la previsión de ese tipo de espacios libres generales.
- * Tratarse de modificaciones que proyecten la ordenación bien de una nueva edificabilidad residencial máxima de 2.000 m²(t), bien de una nueva edificabilidad residencial, cualquiera que sea su cuantía, que posibilite la construcción de un máximo de 20 viviendas.
- * Complementariamente, ese exceso de espacios libres podrá ser computado en un total máximo de ocho (8) expedientes de modificación que se adecuen a los criterios anteriores.

⁽¹⁾ Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 103 y 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

⁽²⁾ Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto, entre otros, en el artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones vigentes en materia de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).

En el supuesto de los expedientes urbanísticos de modificación de este Plan General en los que, por cumplirse los criterios anteriores, el Ayuntamiento acuerde actuar de conformidad con ese criterio, se entenderá cumplido el referido estándar legal. En todo caso y con ese fin, dichos expedientes deberán justificar en cada caso el cumplimiento de los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículo “35.4” del vigente Decreto de medidas urgentes, de 3 de junio de 2008).

A los efectos de la determinación de ese exceso, se tomará como referencia el estándar legal establecido en la legislación urbanística vigente.

3.- Refundición o actualización del Plan General.

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

Artículo 6.- Condiciones de revisión del Plan General.

1.- Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal tanto por razones de legalidad (cambios legislativos; adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial; etc.), como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a su revisión integral en cualquiera de los supuestos que se exponen a continuación:

A.- Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en el supuesto de producirse un incremento de la población del municipio igual o superior al 20% de la existente en el momento de la aprobación y entrada en vigor de este Plan General.

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

C.- Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a la recalificación y la clasificación urbanística de los terrenos. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en cualesquiera de los siguientes supuestos:

- * Cuando la superficie de los nuevos terrenos que, estando previamente clasificados como no urbanizables, se incorporen al área urbana (conjunto formado por los suelos urbanos) supere en un 20% la superficie de ésta, tomando como referencia a este respecto las previsiones de este Plan General.
- * Cuando se reclasifiquen como suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como suelo no urbanizable, cuya superficie excede en más de un 50% la de los clasificados de aquel modo en este Plan.



- * Cuando resulte un incremento de edificabilidad urbanística igual o superior al 25% de la totalidad de la proyectada en el conjunto del medio urbano (conformado por los suelos urbanos) por este Plan General.
 - D.- En el supuesto de ocupación, en más de un 75%, de las viviendas vacías del municipio.
 - E.- En el caso de ocupación del 75% del suelo industrial vacante calificado en este Plan General.
 - F.- Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto, se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración.
- 2.- Por su parte, se procederá a la revisión parcial de este Plan en los supuestos en los que resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de las previsiones de ordenación bien de un conjunto homogéneo del término municipal, bien de una o unas determinadas materias, siempre que dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural del ámbito y/o de las materias afectadas pero no a la del conjunto del municipio.
- Todo proyecto de revisión parcial de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos⁽¹⁾.
- 3.- A los efectos de la adopción de cualquiera de las decisiones de revisión integral o parcial anteriores se procederá a la previa evaluación, mediante la elaboración del o de los necesarios informes, tanto de la situación existente en los ámbitos y materias afectados en cada caso, como de la conveniencia o no de las citadas revisión integral o parcial.

Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

En la medida en que se estime necesaria, al tiempo que justificada, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación, en desarrollo de este Plan General, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con la finalidad de regular los criterios de intervención en esas materias, complementarios de la ordenación urbanística propiamente dicha, definida o a definir en el planeamiento urbanístico.

⁽¹⁾ Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

TITULO II

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

CAPITULO I.

LOS USOS URBANÍSTICOS

Artículo 8.- Sistematización general de los usos urbanísticos.

1.- Sistematización básica de los usos urbanísticos.

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

- * Usos residenciales.
- * 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

A.- A los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las subzonas de uso pormenorizado, los usos urbanísticos se sistematizan en las distintas modalidades que se exponen a continuación:

- * Usos característicos:
Se consideran como tales los usos característicos o predominantes en una zona global o subzona pormenorizada en atención a la naturaleza, el destino funcional, e incluso, en su caso, la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos.
- * Usos compatibles o admisibles:
Se consideran como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona global o subzona pormenorizada en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquéllos y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos.
- * Usos prohibidos.
Se consideran como tales los usos no autorizados ni autorizables en una zona global o en una subzona pormenorizada, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.



- B.- Se consideran usos asimilados a otro uso aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de ese otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las de este último⁽¹⁾.
En concreto, tienen la condición de usos asimilados los que se identifican expresamente como tales en el siguiente artículo 9.
- C.- Se consideran usos auxiliares de otros usos (principales) los vinculados a éstos en atención al servicio que les prestan. Precisamente por ello, la implantación de aquéllos ha de producirse de forma funcionalmente integrada con el uso principal, en una misma parcela⁽²⁾. A su vez, dicho uso principal podrá tener la naturaleza propia bien de un uso característico bien de un uso compatible o admisible.
- D.- Se considera que un uso tiene la condición de autónomo cuando se implanta de forma independiente.
- E.- La consideración de un uso como característico o compatible en una zona o subzona supondrá la autorización implícita en ellas de los usos que se definen como asimilados y auxiliares de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de zonas y subzonas.
- F.- Con carácter general, en una determinada zona o subzona únicamente se autorizarán como usos asimilados y auxiliares los que tengan esa condición respecto de los característicos o admisibles en ellas y en ningún caso respecto de otros que tengan esa misma condición de asimilados o auxiliares.
- G.- La aplicación de la citada condición de uso asimilado en las zonas globales y ámbitos del suelo no urbanizable queda limitada a los supuestos específicos expresamente previstos en este Plan, no autorizándose su aplicación en los restantes casos.
- H.- Además, en las diferentes zonas de uso global delimitadas en el suelo urbano del municipio, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en el contexto del correspondiente régimen urbanístico en ellas, se considerarán admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos.

Tendrán esa consideración de servicios básicos los usos dotacionales e infraestructurales necesarios para que la zona cuente con los servicios urbanos asociados a los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente al servicio de, como tales, los desarrollos urbanísticos y edificatorios tanto preexistentes y consolidados como nuevos.

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

⁽²⁾ En una zona de uso global o subzona pormenorizada determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como autónomo. Dos ejemplos de esa naturaleza están conformados por el uso de vivienda en las zonas de equipamiento, y la vivienda auxiliar de las explotaciones agrarias.

Entre ellos se consideran los siguientes:

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

Por su parte, la implantación con carácter autónomo y/o no vinculado a otros usos autorizados de esos usos básicos en zonas globales rurales se entenderá asociada, entre otros extremos y por un lado, a la justificación de la necesidad y/o conveniencia de su implantación en suelo no urbanizable, por otro, a la justificación del interés público de los mismos, y, por último, a su compatibilidad con el régimen urbanístico específico de cada una de dichas zonas.

3.- Condiciones aplicables a los usos autorizados (tanto característicos como compatibles).

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

En ese sentido, las actividades deberán cumplir, además de las condiciones generales de implantación de las mismas establecidas en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales, los requisitos previstos en la legislación vigente en la materia⁽¹⁾.

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

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

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

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

⁽¹⁾ En este momento, dicha legislación está conformada por, entre otras, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y las disposiciones promulgadas en su desarrollo.



4.- Usos no previstos

Tanto la sistematización de usos expuesta en este artículo, como el desarrollo que de la ella se efectúa en el siguiente artículo 9, constituyen un marco de referencia abierto y no excluyente.

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

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

Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 7 podrán reajustar y complementar dichas sistematización y regulación, siempre que se adecuen a los parámetros establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico, y contribuya a una más clara y precisa exposición del régimen de regulación de los usos urbanísticos.

Artículo 9.- Contenido de los usos urbanísticos.

1.- Uso residencial.

A.- *Uso de vivienda.*

Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra. Complementariamente:

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

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

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

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



B.- *Residencia comunitaria.*

Se entiende por uso de residencia comunitaria el alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada, y en condiciones que conlleven y garanticen su destino exclusivo o predominante a alojamiento, sin perjuicio de su complementación con otros usos auxiliares del mismo.

Se consideran como tales los conventos, residencias universitarias, colegios mayores, y otros usos de condiciones y naturaleza similares a ellos, siempre que no tengan carácter asistencial, ni reúnan las condiciones para su consideración como usos terciarios o equipamentales en las modalidades de residencias de ancianos, albergues y otros asimilables.

Tienen la condición de usos auxiliares los considerados como tales en relación con el uso de vivienda, complementados con los usos de carácter asistencial ejercidos exclusivamente por el personal de la residencia.

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

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

2.- Usos industriales.

A.- Se consideran como tales:

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



- * Las agencias de transporte por carretera y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automóvil.
- * Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- * Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo no urbanizable, y no sean consideradas como usos auxiliares o complementarios de una explotación agraria. Tienen esa condición, entre otras:
 - Las industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.
 - Las industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, etc.
 - Las industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación y que, en todo caso, se encuentren ligadas a la producción.
- * Las piscifactorías, así como otras instalaciones asimilables a las mismas.
- * Las industrias de servicio público como, en todo caso, los crematorios y, en su caso, los tanatorios, siempre que, en este último caso y en atención a sus características, no puedan/deban ser considerados como usos terciarios de carácter asistencial. También pueden ser considerados como tales las infraestructuras de servicios urbanos, en los supuestos en los que su desarrollo e implantación no responda a razones y objetivos dotacionales (a la manera de usos de servicios básicos asociados a los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente), sino a fines básicamente económicos, asociados al desarrollo y ejercicio de una actividad económica.
- * Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.
- * Las actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

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

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

- B.- Las actividades industriales que incluyan funciones de carácter comercial o terciario en general, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales o parcelas de uso característico industrial, como una actividad única, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.
- C.- En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto a las personas y al medio ambiente en general, los usos industriales se clasifican en las categorías siguientes:

* Categoría 1ª.

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

Los usos industriales de esta categoría se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

* Categoría 2ª.

Actividades industriales que, en términos generales, se estiman compatibles y autorizables junto con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de con los industriales, por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes -producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.-, y por, además, cumplir todas estas condiciones: utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV.; disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²(u) - superficie útil-; utilizar una superficie menor de 250 m²(útiles), debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.

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

* Categoría 3ª.

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



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

Los usos industriales de categoría 3ª se implantarán, salvo en los casos que expresamente se señalan, exclusivamente en zonas de uso industrial.

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

En sus variantes de estaciones de servicio (las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas) y unidades de suministro de combustible, podrán sin embargo implantarse, además, en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, calificados como sistema general viario, o colindantes con éstos.

* Categoría 4ª.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande [superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m² o de techo edificado igual o superior a 5.000 m²(t)], y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres, o, por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras.

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

Entre ellas, y con la salvedad de aquéllas que por sus características (industrias agropecuarias y otras similares) deban considerarse como industrias de categoría 5ª, se considerarán en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m²(t).

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

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



* Categoría 5ª.

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario (superficie de parcela superior a 20.000 m²) , o por su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas y, en el caso de las industrias agrarias, en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas. La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4ª, adoptándose en todo caso las medidas correctoras necesarias.

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

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

D.- Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada y de las asociadas a la superficie máxima construida (t) o útil establecida en cada caso:

* Molestias:

- Producción de ruido (exterior del local propio y vecino más afectado)
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.
- Emisión de humos.

* Nocividad e insalubridad:

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

* Peligrosidad:

- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
- Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.
- Carga de fuego.



- E.- Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en "CV" de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación.
- F.- Los límites de producción de ruidos serán en cada caso los fijados por la Administración competente en la materia.
- G.- A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o a recepción de vehículos en los talleres de reparación de los mismos. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a uso de aparcamiento auxiliar.

3.- Usos terciarios.

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

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

B.- Uso hotelero

Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues (turísticos o de otra naturaleza), aparthoteles, alojamientos turísticos, casas rurales, agroturismos, hoteles rurales, apartamento rurales, etc.

Se consideran como usos auxiliares el uso de aparcamiento que, en cualquier caso, podrá ser regulado de manera específica en cada supuesto, así como los restantes que se justifiquen debidamente. Con carácter general, no tendrá esa condición el uso de vivienda, salvo que, excepcionalmente y en atención a las características y condicionantes de la actividad hotelera, se justifique su necesidad, y se autorice expresamente su implantación en el planeamiento urbanístico (este Plan General o el planeamiento pormenorizado consolidado o promovido en su desarrollo). En estos casos, se autorizará la habilitación de, como máximo 1 vivienda/instalación hotelera, con una superficie máxima de 90 m²(t).



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

C.- Uso comercial

Los usos comerciales comprenderán:

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

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

- * **Categoría 1ª:**
Pequeño comercio de hasta 25 m² de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos como aceras, jardines, áreas peatonales y otros, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Dicha superficie podrá ser superior en el caso de su implantación en edificaciones fijas preexistentes y consolidadas. De igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca.
- * **Categoría 2ª:**
Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 25 m² (útiles) y 250 m²(útiles), compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

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

- * **Categoría 3ª:**
Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 250 m²(útiles) y 700 m²(útiles), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o

disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública, que, en su caso, podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales.

- * Categoría 4ª:
Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 700 m²(útiles) y 2.000 m²(útiles). Los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga estarán ubicados bien en el interior, bien en el exterior del local, en atención a las razones que a ese respecto y en cada caso se estimen adecuadas y justificadas. En el marco de la autorización de cada una de esas actividades comerciales, el Ayuntamiento determinará los criterios que a ese respecto se consideren convenientes. Además, en la Norma Particular de este Plan, o en el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponerse condiciones específicas en lo que a la dotación de aparcamiento se refiere.

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

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

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

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

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

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

D.- Uso de oficina.

El uso de oficinas comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o asimilable a la misma, 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, laboratorios y centros de investigación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

Se incluyen entre ellas, las actividades de carácter tecnológico (informático, biotecnológico, nuevos materiales, tecnologías ambientales, laboratorios, centros de investigación científica y tecnológica, centros formativos, nanotecnología, y cualesquiera otros similares) que, en atención a sus características y condicionantes (ausencia de emisiones contaminantes significativas; inocuidad de los productos manipulados; necesidades poco relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.) no generen particulares molestias en la zona y/o parcela en la que se puedan implantar, tanto en el supuesto de que estén destinadas de forma exclusiva a ese tipo de actividades, como en el de que convivan en ellas y en su entorno actividades de otra naturaleza, incluidos usos residenciales.

E.- Usos recreativos.

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

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

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



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

F.- Uso sanitario y asistencial

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

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

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

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

G.- Uso docente.

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

H.- Usos terciarios diversos

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

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



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

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

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

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

J.- Usos de núcleos zoológicos.

Los núcleos zoológicos a los que se hace referencia en el siguiente apartado “4.E” tendrán la consideración de usos terciarios siempre que reúnan las condiciones necesarias para su tratamiento como tales, y no como usos rurales o de equipamiento.

4.- Usos rurales y/o naturales.

A.- Se consideran como tales los usos que tienen como fin prioritario la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del territorio. Dentro de ellos se diferencian las modalidades siguientes:

- * Usos de protección y mejora ambiental.
- * Usos de ocio y esparcimiento.
- * Usos de aprovechamiento de recursos primarios.

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

Tienen esa naturaleza, entre otras, las actividades culturales, científicas, etc. que tengan como fin dichos mantenimiento y mejora del medio natural.

No incluyen edificación alguna.

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



C.- Se consideran usos de ocio y esparcimiento los que tienen como fin el uso y disfrute del medio natural, ejercidos desde la perspectiva bien del ocio y del turismo, bien de la interpretación de la naturaleza, bien con objetivos educativos o didácticos.

No incluyen edificación alguna.

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

a) Los usos de explotación agraria comunes.

Se entenderá por explotación agraria el conjunto de los 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.

Para su consideración como tales, las explotaciones agrarias deberán cumplir los correspondientes requisitos de dimensión productiva mínima, en los términos establecidos y acreditados por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en la materia. El cumplimiento de esos requisitos deberá acreditarse, en todo caso, con anterioridad a la solicitud y/o concesión de licencia municipal para su implantación.

Se considerarán actividades de producción agraria:

* Las actividades asociadas a la agricultura.

Tienen esa condición las actividades consideradas como tales en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, y, en concreto y de conformidad con lo establecido en ese Plan, las relacionadas con el cultivo de recursos vegetales no forestales: cultivos herbáceos; cultivos leñosos; horticultura; floricultura; cultivos de vivero; cultivos de setas; cultivos hidropónicos; otras actividades asimilables a las anteriores¹.

* Las actividades asociadas a la ganadería.

Tienen esa condición las actividades consideradas como tales en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, y, en concreto, las relacionadas con la cría de todo tipo de animales (vacuno, ovino, equino, porcino, caprino, avicultura, cunicultura, apicultura...), incluidas las asociadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies genéticas, complementadas con las prácticas de cultivos forrajeros, praderas y pastizales.

* Las actividades forestales.

Tienen esa condición las actividades consideradas como tales en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, y, en concreto, las que tienen como fin la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerándose como tales lo ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, que no sean objeto de cultivo agrario ni estén situados en suelo urbano. Se incluyen entre ellas las actividades destinadas a la obtención de

¹ El citado PTS fue aprobado definitivamente mediante Decreto de 16 de setiembre de 2014 (Decreto 177/2014).

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 las 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 correspondientes usos auxiliares o complementarios, y, entre otros, los que se exponen a continuación, siempre que se cumplan las condiciones que asimismo se indican:

- * Actividades de conservación del espacio natural, de protección del medio ambiente, de obtención de bienes y servicios medioambientales y de desarrollo rural.
- * Usos de transformación y venta directa en origen de los productos de la explotación
- * Vivienda auxiliar (tan sólo de actividades hortícolas y ganaderas).
- * Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación del medio natural (hípicas rurales...)
- * Construcciones e instalaciones vinculadas bien directamente a las actividades de producción agraria (almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; establos; salas de ordeño y conservación de leche; estercoleros y depósitos de purines; silos de piensos y forrajes; refugios y bordas; granjas; etc.) bien a usos auxiliares o complementarios de las citadas actividades (transformación, degustación y venta de productos en origen; producción de conservas vegetales, mermeladas...; lagares de elaboración de sidra; bodegas de producción de vino y txakoli; agroturismo; vivienda; queserías; envasado de miel; colmenares; etc.).

La autorización de todas esas construcciones e instalaciones estará condicionada al cumplimiento de, además de los fijados en el planeamiento urbanístico, los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia. En este contexto, la autorización de, en concreto, agroturismos requerirá la previa justificación de su carácter de uso auxiliar y no principal de la explotación.

Por su parte, no se considerarán como explotaciones agrarias y/o actividades vinculadas o propias de ellas las asociadas a empresas auxiliares agrarias que no poseyendo terrenos, cooperen con la producción agraria bien mediante la cesión y/o puesta a disposición, de cualquier manera, de maquinaria agrícola, forestal, etc., bien mediante la prestación de cualquier otro servicio habitualmente utilizado en las indicadas explotaciones. Y tampoco los núcleos zoológicos, con la sola excepción de las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas.

En lo referente a la autorización e implantación de todas esas actividades se ha de estar a lo establecido en el citado PTS, incluidas las modificaciones de éste que pudieran aprobarse en el futuro. Las previsiones establecidas en este Plan a ese respecto serán vigentes y de aplicación en la medida en que sean compatibles y/o complementarias de las establecidas en dicho PTS.

b) Las industrias agrarias.

Tienen esa condición las identificadas como tales industrias en el anterior apartado “2.A”.

c) Los usos de explotación agraria no profesionalizados.

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

Únicamente la guarda de aperos de labranza adscritos y propios de la explotación tendrá la condición de instalación auxiliar de esas explotaciones.

d) Los usos de explotación de carácter acuático y piscícola.

Comprenden, por un lado, las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas, así como los de primera transformación de las mismas. Y por otro, las actividades de explotación de los recursos naturales del medio acuático. Tanto aquéllas como estas actividades han de requerir la ocupación estable del territorio.

Las construcciones e instalaciones directamente relacionadas con la práctica y el desarrollo de esas actividades tienen la condición de auxiliares de ésta.

e) Los usos extractivos.

Comprenden las explotaciones encaminadas a la extracción de los recursos minerales (canteras; minas al aire libre o subterráneas; etc.), así como auxiliares de las mismas (edificaciones e instalaciones asociadas a la extracción y la primer tratamiento de los recursos geológicos de la zona, etc.).

No tienen esa condición de usos auxiliares: la vivienda del guarda o vigilante; las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aun cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse; esas centrales se considerarán en todo caso como usos industriales de categoría 5ª.

E.- Los usos de los núcleos zoológicos.

Comprenden los usos asociados a ese tipo de núcleos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones de aplicación en la materia¹.

¹ En este momento se ha de estar a ese respecto a lo establecido, en concreto, en el Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos. De conformidad con lo establecido en él, se considera núcleo zoológico todo centro, establecimiento y/o instalación que aloje, mantenga, críe y/o venda animales, sea ésta su actividad principal o no e independientemente de que tenga finalidad mercantil.

Tienen esa condición, entre otros:

- * Los usos asociados a los establecimientos cuya actividad principal es la de albergar especímenes de fauna silvestre, exótica o autóctona, con fines científicos, recreativos o culturales: centros de recuperación de especies animales; parques zoológicos; reservas zoológicas; exposiciones zoológicas itinerantes; circos y colecciones zoológicas privadas, etc.
- * Los usos asociados a los establecimientos cuya actividad principal es la de albergar animales domésticos de compañía y aquellos no contemplados en el párrafo anterior: perreras que alberguen un número igual o superior a 10 perros mayores de 1 año de edad y/o dispongan de instalaciones de más de 20 m² de superficie; residencias de animales; escuelas de adiestramiento canino; centros de recogida de animales; etc.

Sin perjuicio de su consideración como usos terciarios o equipamentales, podrán tener ese tratamiento los usos asociados a establecimientos e instalaciones que ofrecen servicios de práctica de equitación: picaderos; cuadras deportivas; hipódromos; escuelas de equitación; etc.

Su consideración y tratamiento como usos rurales requerirá la previa justificación de dicha naturaleza y/o de la necesidad de su instalación en el suelo no urbanizable, incluida la presentación, en su caso, de la correspondiente acreditación emitida por la Administración competente en la materia.

En caso contrario dichos usos tendrán la naturaleza y el tratamiento propio de los usos terciarios y/o de equipamiento.

5.- Usos de comunicaciones.

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

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

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

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

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

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.



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

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

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

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

Dicho uso incluye tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.

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

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

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

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

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

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



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

6.- Usos de espacios libres.

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

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

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

B.- Se distinguen las siguientes modalidades:

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

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

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

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

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

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

- D.- El uso de espacios libres rurales es el propio de los terrenos de titularidad pública ubicados en el medio rural y destinados al ocio y expansión de la población en ese medio.

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

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

- E.- El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter. Es el caso de, entre otros: los cauces fluviales, embalses, etc. y las zonas situadas en sus márgenes; las zonas de montaña; los parques naturales o, cuando menos, determinadas partes de los mismos; las áreas de interés natural, etc.

7.- Usos de equipamiento comunitario.

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

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

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

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

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

- * Uso de equipamiento docente.
- * Uso de equipamiento deportivo.
- * Uso de equipamiento institucional.
- * Uso de equipamiento sanitario.
- * Uso de equipamiento asistencial.
- * Uso de alojamiento dotacional.
- * Uso de equipamiento sociocultural.
- * Uso de equipamiento socio-recreativo.
- * Uso de equipamiento religioso.
- * Uso de equipamiento de servicios públicos.
- * Usos de equipamiento de núcleos zoológicos.



C.- Uso de equipamiento docente

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

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

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

D.- Uso de equipamiento deportivo.

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

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

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

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

E.- Uso de equipamiento institucional.

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

F.- Uso de equipamiento sanitario.

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

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



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

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

G.- Uso de equipamiento asistencial.

Comprende los usos de asistencia a sectores o colectivos desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares (alojamiento, sanitario...), ejercido sin fines lucrativos y, sin perjuicio de la salvedad a la que se alude más adelante, en régimen de titularidad pública.

Tienen esa condición, entre otros, los hogares de jubilados, las residencias de ancianos y personas desvalidas, los albergues y hogares del transeúnte, las residencias o alojamientos para mujeres afectadas por la violencia de género, etc., siempre que se desarrollen en las condiciones antes expuestas.

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

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

H.- Uso de alojamiento dotacional.

El uso de alojamiento dotacional comprende el uso de esa naturaleza regulado en la legislación vigente⁽¹⁾ con la finalidad de dar respuesta a las necesidades de alojamiento de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento de carácter transitorio; se desarrolla en régimen de titularidad pública y sin fines lucrativos. En todo caso, no se trata de un estándar de aplicación preceptiva sino optativa en el municipio de Soraluze.

I.- Uso de equipamiento sociocultural.

Comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios de música y otros, desarrollados sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

⁽¹⁾El uso y el estándar de alojamiento dotacional son los regulados en los artículos 17, 81, etc. de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

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

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

J.- Uso de equipamiento socio-recreativo.

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

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

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

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

K.- Uso de equipamiento religioso.

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

L.- Uso de equipamiento de servicios públicos.

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

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

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

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

M.- Usos de equipamiento de núcleos zoológicos.

Los núcleos zoológicos a los que se hace referencia en el anterior apartado “4.E” tendrán la consideración de usos de equipamiento siempre que, en atención a sus características, a las pautas de desarrollo de las mismas, etc. reúnan las condiciones necesarias para su tratamiento como tales, y no como usos rurales o terciarios.

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

8.- Usos de infraestructuras de servicios.

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

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

B.- Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

Comprende: los embalses; las estaciones depuradoras; los depósitos de almacenamiento y distribución; las arterias de abastecimiento y redes de distribución; los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

Se incluirán, en su caso, en esta modalidad de uso las placas solares y las restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria, siempre que, en atención a su naturaleza, deban ser consideradas como tales infraestructuras de servicios.

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

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



- D.- Uso de infraestructuras de producción y suministro eléctrico.
Comprende: las estaciones y subestaciones de distribución; los centros de transformación; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público; las instalaciones de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético (placas fotovoltaicas y solares; instalaciones eólicas; etc.); los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.
- E.- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
Comprende: las centrales telefónicas; las emisoras y centros de producción de radio y T.V.; las antenas de todo tipo; y los correspondientes usos auxiliares y redes de los anteriores.
- F.- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
Comprende los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.
Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo (gasoil o fuel-oil) y los de gases licuados.
Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.
- G.- Uso de infraestructuras de gestión de residuos.
Comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como los “garbigunes”, las plantas de almacenaje y tratamiento de una u otra modalidad y naturaleza (planta de compostaje; incineradora; vertedero; estaciones de transferencia; etc.), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.
- H.- La implantación de los usos de infraestructuras de servicios urbanos puede ser planteada:
- * Con carácter dotacional, al servicio de los desarrollos urbanísticos y edificatorios tanto preexistentes y consolidados como nuevos. Consideradas desde esta perspectiva, tienen la condición propia de los usos de servicios básicos, ordenados con el fin de que los citados desarrollos cuenten con los correspondientes y necesarios servicios de esa naturaleza, dando respuesta a las exigencias mínimas derivadas de los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente.
En ese caso, sin perjuicio de las correspondientes y justificadas salvedades, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como los propios terrenos vinculados a las mismas conforme a lo establecido en el planeamiento, serán de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbanos del municipio.
Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los correspondientes servicios será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.
Las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan determinarán con la debida precisión el régimen material y jurídico de implantación de dichas infraestructuras, pudiendo, en ese contexto y previa la debida justificación, acordarse el reajuste de los criterios expuestos en los párrafos anteriores.
-



- * Como actividad económica autónoma, siempre que su implantación y desarrollo no responda al carácter y/o enfoque dotacional anterior. En este caso, podrán ser consideradas bien como usos de infraestructuras de servicios, bien como uso industrial de servicio público.

En ese contexto, las infraestructuras de servicios urbanos, consideradas en todas sus modalidades, incluyen todo tipo de elementos, instalaciones y mecanismos medioambiental y bioclimáticamente justificados y razonados.

- I.- 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 delimitadas en los suelos urbano del municipio sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento, salvo los que tengan un carácter auxiliar de otros usos principales autorizados, se justifique la necesidad de su implantación, y se garantice la adecuación de dicha implantación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia; estos últimos se entenderán autorizados de manera directa.

Por su parte, la implantación con carácter autónomo y/o no vinculado a otros usos autorizados de esas redes, servicios, instalaciones, etc. en zonas globales rurales se entenderá asociada, entre otros extremos y por un lado, a la justificación de la necesidad y/o conveniencia de su implantación en suelo no urbanizable, por otro, a la justificación del interés público de los mismos, y, por último, a su compatibilidad con el régimen urbanístico específico de cada una de dichas zonas.

Se entenderán igualmente autorizadas (en las condiciones propias de, en cada caso, el medio urbano y el medio rural) las instalaciones exigidas y/o justificadas desde la perspectiva de la generación y ahorro de agua, energía, etc. (placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; plantas de cogeneración; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético en materia de iluminación,...). Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán tanto en la calificación estructural como pormenorizada únicamente cuando deban ocupar el suelo, sobre rasante, de forma predominante, y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

Las precisas condiciones de implantación espacial, material y jurídica de las citadas infraestructuras de servicios serán las fijadas en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

Se procederá, como criterio general, al soterramiento de las correspondientes instalaciones eléctricas, telefónicas, etc. tanto existentes como proyectadas. En el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada de los desarrollos planteados en este Plan General se definirán las medidas específicas que, a ese respecto

y en cada caso, se estimen oportunas. Con carácter general, los costes de ejecución de las actuaciones necesarias para proceder al indicado soterramiento serán considerados como cargas propias de los titulares de esas instalaciones e infraestructuras. Excepcionalmente, en los supuestos en los que no proceda la solución anterior, dicho abono podrá ser considerado como carga de urbanización del desarrollo urbanístico que justifique y/o requiera dicho soterramiento.



CAPITULO II. LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Sección Primera. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL, Y DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO MATERIAL DE LAS ZONAS GLOBALES.

Artículo 10.- Las zonas globales y su sistematización.

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

- A.- ZONA DE USO RESIDENCIAL.
- B.- ZONA DE USO INDUSTRIAL.
- C.- ZONA DE USO TERCIARIO.
- D.- ZONAS RURALES.
 - * D.1. Especial Protección
 - * D.2. Agroganadera y Campiña.
 - D.21 Alto valor estratégico.
 - D.22 Paisaje rural de transición.
 - * D.3. Forestal.
 - * D.4. Mejora ambiental.
 - * D.5. Protección de Aguas Superficiales.
- E.- RED VIARIA (S.G.).
- F.- ESPACIOS LIBRES (S.G.).
 - * F.1. Espacios libres urbanos (S.G.).
 - * F.2. Cauces y márgenes (S.G.) (medio urbano).
- G.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.).
- H.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (S.G.).

Artículo 11.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “A. Zona de uso residencial”.

1.- Definición.

Zonas configuradas por la presencia y/o proyección de, preferentemente, asentamientos residenciales que pueden responder a pautas morfológicas diversas (asentamientos antiguos; ensanches y/o nuevos desarrollos con presencia de tipologías edificatorias de manzana, bloques exentos de densidad intensiva, media o baja, etc.), y en las que se consolidan edificaciones preexistentes y/o se proyectan nuevas edificaciones.

2.- Régimen general de edificación.

El régimen de edificación es el establecido, complementariamente, por un lado, en este mismo documento (Capítulos I y II, etc. del Título II) y, por otro, en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan (apartado 1 del epígrafe III).



3.- Régimen general de uso.

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

A.- Usos característicos: usos residenciales.

B.- Usos compatibles o admisibles:

- * En parcelas o subzonas pormenorizadas de tipología “a. Parcela Residencial”: usos autorizados en ellas de conformidad con los criterios expuestos en este documento y/o en el planeamiento de desarrollo.
- * En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
 - Usos industriales, en parcelas en las que en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado se destinen expresamente a esos usos y/o se autoricen los mismos
 - Usos terciarios, en parcelas en las que en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado se destinen expresamente a esos usos y/o se autoricen los mismos.
 - Uso de equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con el uso característico.
 - Uso de aparcamiento.
- * En parcelas y espacios destinados total y/o preferentemente a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo su rasante: los usos dotacionales públicos (comunicaciones, aparcamiento, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona; excepcionalmente, usos terciarios y equipamentales privados o patrimoniales (lucrativos), en los supuestos previstos bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

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

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

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística (lucrativa) sobre rasante destinada en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la misma.

5.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los correspondientes efectos, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Eso sí, con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Por su parte, la citada salvedad está asociada a las dos situaciones y/o tipos de previsiones que se exponen a continuación, que a todos los efectos han de considerarse compatibles con la indicada condición:

- * La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.
- * La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Además, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta zona, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo predominante en la misma se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 12.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “B. Zona de uso industrial”.

1.- Definición.

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

2.- Régimen general de edificación.

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

3.- Régimen de uso.

A.- Usos característicos: industria, en todas sus categorías.

En todo caso, a los efectos de la implantación y autorización de unas u otras categorías concretas de esos usos se estará a lo establecido en cada supuesto bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

B.- Usos compatibles o admisibles:

- * En parcelas industriales: los autorizados con carácter general en las parcelas pormenorizadas de tipología “b Parcela industrial”, en las condiciones establecidas tanto en este Plan General, como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

- * En otro tipo de parcelas y espacios:
 - Viviendas autónomas: exclusivamente en edificios preexistentes, ya destinados a ese uso con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y consolidados por él o por el planeamiento promovido en su desarrollo.
 - Usos terciarios: en parcelas que, sea en este Plan General o en el planeamiento promovido en su desarrollo se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos, bien, simplemente, se autoricen.
 - Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos característicos.
 - Aparcamiento.

- * En parcelas y espacios destinados total y/o preferentemente a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo su rasante: los usos dotacionales públicos (comunicaciones, aparcamiento, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona; excepcionalmente, usos terciarios y equipamentales privados o patrimoniales (lucrativos), en los supuestos previstos bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

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

4.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a usos compatibles con el industrial.

Sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, de la totalidad de la edificabilidad urbanística (lucrativa) prevista sobre rasante en el conjunto de las zonas globales industriales de esta tipología ordenadas en cada ámbito urbanístico delimitado en este Plan General, el porcentaje máximo a destinar, sobre rasante, a usos autorizados diversos del industrial será equivalente al 40%.

5.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Sin perjuicio de salvedades como la que se expone a continuación, esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Por su parte, la citada salvedad está asociada a las dos situaciones y/o tipos de previsiones que se exponen a continuación, que a todos los efectos han de considerarse compatibles con la indicada condición:

- * La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.
- * La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido o a promover en su desarrollo, así como el consolidado por el mismo.

Además, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta zona, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo predominante en la misma se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 13.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “C. Zona de uso terciario”.

1.- Definición.

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

2.- Régimen general de edificación.

Zona destinada a implantación de edificaciones de régimen singularizado, acorde con las características y necesidades propias de los usos terciarios, que responden al régimen específico establecido para ellas bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo.

3.- Régimen general de uso.

A.- Usos característicos: terciarios en todas sus modalidades.

En todo caso, su dimensionamiento máximo ha de entenderse limitado por lo establecido, además de en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este mismo Plan, en el vigente Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, aprobado definitivamente mediante Decreto de 21 de diciembre de 2004. En concreto, ese dimensionamiento máximo ha de entenderse fijado en los términos establecidos en el artículo 14 de las Normas de Ordenación de ese Plan.

B.- Usos compatibles o admisibles:

- * En parcelas pormenorizadas de tipología "c. Parcela terciaria": los usos autorizados con carácter general en ellas.
- * En otro tipo de espacios y parcelas:
 - Uso de vivienda
 - . Vivienda autónoma: en edificios existentes y consolidados por el planeamiento urbanístico vigente (incluido este Plan o el promovido en su desarrollo), al tiempo que destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan; en nuevas edificaciones, en los supuestos así previstos bien en este Plan (Normas Particulares), bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.
 - Vivienda auxiliar de otros usos autorizados: en los casos en los que sea expresamente autorizada en la correspondiente Norma Particular de este Plan y/o en el planeamiento promovido en su desarrollo.
 - Residencia comunitaria: en los casos en que expresamente se autorice en la correspondiente Norma Particular del ámbito y/o en el planeamiento pormenorizado.
Los usos de esa naturaleza preexistentes se entenderán consolidados, salvo en los supuestos en los que sean incompatibles con el régimen urbanístico planteado bien en este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo.
 - Industriales de las categorías 1ª y 2ª, así como, en su caso, de otras, siempre que, en función del nivel tecnológico y de las propias características de la actividad, por la ausencia de emisiones contaminantes y limitada relevancia de las operaciones de movimiento y almacenamiento de mercancías, permitan un elevado nivel de calidad urbana y ambiental en su implantación, resultando compatibles con los usos característicos.
 - Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos característicos.
 - Aparcamiento.
- * En parcelas y espacios destinados total y/o preferentemente a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo su rasante: los usos dotacionales públicos (comunicaciones, aparcamiento, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona; excepcionalmente, usos terciarios y equipamentales privados o patrimoniales (lucrativos), en los supuestos previstos bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

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

4.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a usos compatibles con los característicos de la zona.

Sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, de la totalidad de la edificabilidad urbanística (lucrativa) prevista sobre rasante en el conjunto de las zonas globales de esta tipología ordenadas en cada ámbito urbanístico delimitado en este Plan General, el porcentaje máximo a destinar, sobre rasante, a usos diversos de los característicos de la misma será equivalente al 40%.

5.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Sin perjuicio de salvedades como la que se expone a continuación, esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Por su parte, la citada salvedad está asociada a las dos situaciones y/o tipos de previsiones que se exponen a continuación, que a todos los efectos han de considerarse compatibles con la indicada condición:

- * La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.
- * La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido o a promover en su desarrollo, así como el consolidado por el mismo.

Artículo 14.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales "D. Zonas rurales".

1.- Modalidades de zonas globales rurales.

Se diferencian las diversas modalidades de zonas rurales siguientes:

- * D.1. Especial Protección
- * D.2. Agroganadera y Campiña.
 - D.21 Alto valor estratégico.
 - D.22 Paisaje rural de transición.
- * D.3. Forestal.
- * D.4. Mejora ambiental.
- * D.5. Protección de Aguas Superficiales.

2.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.1 Especial Protección".

A.- Definición.

Se consideran como tales las zonas identificadas y delimitadas en el plano "II.1" del documento 4 de este Plan General.

Se corresponden, en concreto, con: el Área de Interés Naturalístico de Karakate-Irukurutzeta-Agerre-Buru (AIN); masas arbóreas de interés singular identificadas en el citado plano.

B.- Régimen general de edificación.

- * El régimen de edificación del Área de Interés Naturalístico de Karakate-Irukurutzeta-Agerre-Buru será el que se determine en el correspondiente Plan de Ordenación y Gestión (POG).
En tanto en cuanto se promueva ese Plan, se prohíbe la construcción de edificaciones en el AIN, con la sola excepción de las que estén precisa y debidamente justificadas por razones asociadas a la preservación y al mantenimiento del área en condiciones adecuadas.
- * No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en las restantes zonas de especial protección, con la sola excepción de las que estén precisa y debidamente justificadas por razones asociadas a su preservación y mantenimiento en condiciones adecuadas.
- * Se consolidan las edificaciones existentes en esta zona, con excepción de las que el citado POG declare fuera de ordenación y/o no acordes con sus propuestas.

C.- Régimen general de uso.

- * El régimen de uso del Área de Interés Naturalístico de Karakate-Irukurutzeta-Agerre-Buru será el que se determine en el correspondiente Plan de Ordenación y Gestión (POG).
En tanto en cuanto se promueva ese Plan, se autorizan, exclusivamente, los usos que estén debidamente justificados por razones asociadas al mantenimiento del área en condiciones adecuadas, así como a la preservación de sus valores y elementos de interés.
- * En las restantes partes de las zonas de especial protección se autorizan, exclusivamente, los usos que estén debidamente justificados por razones asociadas a su mantenimiento en condiciones adecuadas, así como a la preservación del arbolado de interés.
- * En ese contexto y en la medida en que sean compatibles con los criterios anteriores, se autorizan:
 - Usos mejora ambiental.
 - Actividades ganaderas extensivas y forestales condicionadas a la no perturbación de los elementos protegidos y siempre que sean compatibles con los mismos.
 - Usos de recreo extensivo.
 - Se consolidan las infraestructuras existentes en sus actuales condiciones, autorizándose una mejora de la infraestructura de transporte, viales, en aras a una mayor seguridad del tráfico.
 - Actuaciones de adecuación de caminos o senderos exclusivamente peatonales.
 - Actividades cinegéticas y piscícolas.
 - Se prohíben los restantes usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.



- * Se consolidan las edificaciones existentes en esta zona con los usos vinculados a ellas, con excepción de las que el citado POG declare fuera de ordenación y/o no acordes con sus propuestas.

D.- Régimen jurídico.

El régimen jurídico, privado o público, de los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, será el resultante de las previsiones contenidas en ellos.

Los restantes ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o asimilable al mismo, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de, por un lado, el destino urbanístico de la misma, y, por otro, su titularidad.

3.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.21 Alto valor estratégico".

A.- Definición.

Se corresponde con terrenos que, en el marco del municipio de Soraluze, tienen un singular valor agrario, pese a su condición de suelos de clase agrológica IV. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1" incluido en el documento 4 de este Plan.

B.- Régimen general de edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes. No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones salvo las siguientes:

- * Construcciones e instalaciones destinadas a usos estrictamente agrarios, justificadas por razones asociadas a la adecuada utilización y explotación agraria de los terrenos integrados en esta zona.
- * Instalaciones de infraestructuras de transporte, así como de tendidos aéreos y soterrados y las instalaciones de carácter no lineal tipo B, en condiciones que garanticen la compatibilidad y/o el respeto de los elementos de interés de la zona, y de los objetivos planteados en la misma.
- * Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento o servicio de obras públicas cuyo emplazamiento en esta zona se considere, previa justificación, imprescindible.

La autorización e implantación de esas construcciones e instalaciones deberá ser planteada, en todo caso, en condiciones que garanticen la consecución de los objetivos previstos en la zona.

C.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos: usos de producción agraria asociados, en concreto, a la agricultura.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Usos de mejora ambiental.
 - Usos de ocio y esparcimiento.



- Usos de producción agraria asociados, en concreto, a la ganadería, en la medida en que sean compatibles con la preservación del valor agrario de los terrenos.
- Infraestructuras, en la medida en que sean compatibles con la preservación del valor agrario de los terrenos.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a industrias agrarias, previa justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, así como de su compatibilidad con el régimen urbanístico de esta zona.
- Uso de vivienda auxiliar de explotaciones agrarias en construcciones preexistentes y consolidadas, ejecutadas previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y destinadas con anterioridad a ese uso.
- Uso de vivienda autónoma en construcciones preexistentes y consolidadas, ejecutadas previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y destinadas con anterioridad a ese uso.
- Otros usos autorizados en suelo no urbanizable (terciarios, equipamiento, núcleos zoológicos...), exclusivamente en construcciones preexistentes y consolidadas, ejecutadas previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y destinadas con anterioridad a ese uso, previa justificación de su interés público, así como de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

* Usos prohibidos: los restantes no incluidos en las modalidades anteriores.

D.- Régimen jurídico.

Los ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de bienes de uso privado y/o asimilable al mismo, sin perjuicio de aquellos que, estando integrados en la misma, sean de titularidad pública.

4.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “D.22 Paisaje rural de transición”.

A.- Definición.

Esta zona se corresponde con suelos de capacidad agraria moderada y/o baja debido a las limitaciones impuestas principalmente por la pendiente (en bastantes casos se supera el 30%), el drenaje y las propiedades químicas. Tanto por su posición topográfica como por su escasa profundidad, reserva hídrica y fertilidad, se trata de suelos de alta fragilidad a los efectos de su utilización.

B.- Régimen general de edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes bien con su destino a los usos actuales, bien a los que se exponen a continuación.

No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones salvo las siguientes:

- * Construcciones e instalaciones destinadas a usos estrictamente agrarios, justificadas por razones asociadas a la adecuada utilización y explotación agraria de los terrenos integrados en esta zona.



- * Construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias.
- * Instalaciones de infraestructuras de transporte, así como de tendidos aéreos y soterrados y las instalaciones de carácter no lineal tipo B, en condiciones que garanticen la compatibilidad y/o el respeto de los elementos de interés de la zona, y de los objetivos planteados en la misma.
- * Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento o servicio de obras públicas cuyo emplazamiento en esta zona se considere, previa justificación, imprescindible.
- * Construcciones e instalaciones vinculadas a industrias agrarias, previa justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable.
- * Construcciones destinadas a usos terciarios, de equipamiento, etc., previa justificación de su interés público, así como de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable.
- * Una nueva chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos.

C.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos: usos de producción agraria asociados, en concreto, a la agricultura.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Usos de mejora ambiental.
 - Usos de ocio y esparcimiento.
 - Usos de producción agraria asociados, en concreto, a la ganadería, en la medida en que sean compatibles con la preservación del valor agrario de los terrenos.
 - Infraestructuras, en la medida en que sean compatibles con la preservación del valor agrario de los terrenos.
 - Industrias agrarias, previa justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable.
 - Uso de vivienda auxiliar de explotaciones agrarias bien en construcciones preexistentes y consolidadas, ejecutadas previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y destinadas con anterioridad a ese uso, bien en nuevas construcciones.
 - Uso de vivienda autónoma, exclusivamente en construcciones preexistentes y consolidadas, ejecutadas previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y destinadas con anterioridad a ese uso.
 - Otros usos (terciarios, de equipamiento, núcleos zoológicos...) previa justificación de su interés público, así como de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable.
- * Usos prohibidos: los restantes no incluidos en las modalidades anteriores.

D.- Régimen jurídico.

Los ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de bienes de uso privado y/o asimilable al mismo, sin perjuicio de aquellos que, estando integrados en la misma, sean de titularidad pública.



5.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “D.3 Forestal”.

A.- Definición.

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

Su función está asociada a la protección y/o producción forestal, planteándose como objetivos la incentivación de actividades forestales, el mantenimiento y/o renovación de masas arbóreas, y la recuperación de variedades autóctonas.

B.- Régimen general de edificación.

- * Se autoriza la implantación de instalaciones de infraestructuras de transporte, así como de tendidos aéreos y soterrados y las instalaciones de carácter no lineal tipo B, en condiciones que garanticen la compatibilidad y/o el respeto de los elementos de interés de la zona, y de los objetivos planteados en la misma.
- * Se autoriza la implantación de nuevas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento o servicio de obras públicas cuyo emplazamiento en esta zona se considere, previa justificación, imprescindible. Dicha implantación deberá ser planteada, en todo caso, en condiciones que garanticen la consecución de los objetivos previstos en la misma.
- * Se consolidan las edificaciones preexistentes vinculadas a usos característicos y admisibles.
- * Se autoriza la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a usos estrictamente forestales, justificadas por razones asociadas a la adecuada utilización y explotación forestal de los terrenos integrados en esta zona.
- * Se autorizan construcciones e instalaciones destinadas a industrias agrarias de carácter forestal.
- * Se autoriza la implantación de una nueva chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos.
- * Se prohíbe la ejecución de nuevas construcciones e instalaciones diversas de las anteriores, incluidas bordas o refugios de montaña.

C.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos: usos forestales.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Usos agrícolas y ganaderos de carácter extensivo, siempre que no conlleven impactos negativos sobre el suelo y la vegetación de la zona.
 - Usos de recreo extensivo.
 - Actividades cinegéticas y piscícolas reguladas.
 - Uso de vivienda (auxiliares de explotaciones agrarias y autónomas), exclusivamente en construcciones preexistentes y consolidadas, ejecutadas previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y destinadas con anterioridad a ese uso.
 - Usos de industria agraria de carácter forestal.
 - Otros usos (terciarios, de equipamiento, núcleos zoológicos...) previa justificación de su interés público, así como de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan.
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.



D.- Régimen jurídico.

Los ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de bienes de uso privado y/o asimilable al mismo, sin perjuicio de aquellos que, estando integrados en la misma, sean de titularidad pública.

6.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.4 Mejora Ambiental".

A.- Definición.

Se corresponde con las zonas de mejora ambiental identificadas como tales en el plano "II.1 del documento 4 de este Plan por corresponderse con: espacios que, aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, pero de carácter reversible; ámbitos degradados por la acción antrópica que presentan un potencial de recuperación.

B.- Régimen general de edificación.

- * Se autoriza la implantación de instalaciones de infraestructuras de transporte, así como de tendidos aéreos y soterrados y las instalaciones de carácter no lineal tipo B, en condiciones que garanticen la compatibilidad y/o el respeto de los objetivos de mejora ambiental de la zona, y de los objetivos planteados en ella.
- * Se autoriza la implantación de nuevas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento o servicio de obras públicas cuya emplazamiento en esta zona se considere, previa justificación, imprescindible. Dicha implantación deberá ser planteada, en todo caso, en condiciones que garanticen la consecución de los objetivos previstos en ella.
- * Se consolidan las edificaciones preexistentes vinculadas a usos característicos y admisibles.
- * Construcciones e instalaciones destinadas a usos estrictamente agrarios, justificadas por razones asociadas a la adecuada utilización y explotación agraria de los terrenos integrados en esta zona.
- * Se autoriza la construcción de una nueva chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos.
- * Se prohíbe la ejecución de nuevas construcciones e instalaciones diversas de las anteriores, incluidas bordas o refugios de montaña.

C.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos: usos de protección y mejora ambiental.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Usos agrarios de carácter extensivo, siempre que no conlleven impactos negativos sobre el suelo y la vegetación de la zona.
 - Usos de recreo extensivo.
 - Actividades cinegéticas y piscícolas reguladas.



- Uso de vivienda en construcciones preexistentes y consolidadas, ejecutadas previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y destinadas con anterioridad a ese uso.
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D.- Régimen jurídico.

Los ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de bienes de uso privado y/o asimilable al mismo, sin perjuicio de aquellos que, estando integrados en la misma, sean de titularidad pública.

7.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “D.5 Protección de Aguas Superficiales”.

A.- Definición.

Esta zona está conformada por los ríos y regatas que discurren por los terrenos y ámbitos del municipio clasificados como suelo no urbanizable, y sus correspondientes zonas de protección, identificados por el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV.

En consonancia con ello, el régimen urbanístico de esta zona, incluidas las condiciones de edificación y uso de la misma, ha de entenderse supeditado a lo establecido en ese PTS.

B.- Régimen general de edificación.

Se autoriza la construcción de edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en el citado Plan Territorial Sectorial.

C.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos: actividades de conservación y mejora ambiental.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Usos de explotación de recursos primarios, exceptuando las industrias agrarias.
 - Usos de infraestructuras con las distancias establecidas en el P.T.S. de ordenación de márgenes de ríos y arroyos.
 - Usos utilidad pública e interés social.
 - Usos de ocio y esparcimiento.
- * Usos prohibidos: los restantes usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores, incluidos los vertederos y escombreras de residuos sólidos.

D.- Régimen jurídico.

Los márgenes de protección de los cauces tienen la condición propia de una zona de uso privado y/o asimilable al mismo, salvo en los supuestos y tramos en los que las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico y/o en los instrumentos de ordenación territorial, conlleven su consideración como ámbitos de uso público.



Artículo 15.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “E. Red viaria (S.G.).

1.- Definición.

Esta zona se corresponde con el conjunto de las infraestructuras viarias de carácter estructural del municipio, destinadas tanto a vehículos motorizados, como a modos de movilidad de otra naturaleza (bicicleta, peatón).

2.- Régimen de edificación.

Zona en la que no se autorizan edificaciones e instalaciones, con excepción de los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las redes viarias.

3.- Régimen de uso.

* Uso característico.

- Circulación rodada (motorizada, ciclista...) y peatonal.
- Aparcamiento público, sobre y bajo rasante.

* Usos compatibles o admisibles:

- Usos auxiliares de los usos característicos; paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; estaciones de servicio; unidades de suministro de combustible y otros similares.
- Usos de espacios libres y de equipamiento compatibles con los usos característicos, en subzonas pormenorizadas ordenadas dentro de esta zona y destinadas a aquellos usos.
- Se autoriza la implantación de aparcamientos privados bajo la rasante de esta zona global, con carácter excepcional y previa justificación de su conveniencia y/o necesidad.
- Infraestructuras de servicios, preferentemente bajo rasante y, excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia y necesidad, sobre rasante.
- Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad y/o idoneidad al tiempo que de su compatibilidad con los usos característicos de esta zona, exclusivamente bajo la rasante de la misma, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
 - Usos de actividades económicas, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria, en edificaciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.
 - Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria, en edificaciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

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



4.- Régimen jurídico.

Se trata de una zona de titularidad pública (Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamiento de Soraluze).

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de estas zonas usos y edificaciones autorizados en ellas y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento, aparcamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

Artículo 16.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “F. Espacios Libres (S.G.)”.

1.- Modalidades de zonas globales rurales.

Se diferencian las diversas modalidades de zonas rurales siguientes:

- * F.1. Espacios libres urbanos (S.G.).
- * F.2. Cauces y márgenes (S.G.) (medio urbano).

2.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)”.

A.- Definición.

Esta zona se corresponde con el conjunto de los espacios libres urbanos del municipio, integrados en la red de sistemas generales de esa naturaleza, computados a los efectos del cumplimiento del estándar establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

B.- Régimen general de edificación.

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

Complementaria al tiempo que excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se autoriza la ejecución de:

⁽¹⁾Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.



- * Sobre rasante, exclusivamente, nuevas edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales, de limitada extensión y dimensionamiento, vinculadas y/o al servicio de los usos característicos y admisibles en esta zona.
- * Bajo rasante, nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado C, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

C.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos: usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Sobre rasante:
 - . Usos comerciales de 1ª categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos, como kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.
 - . Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
 - . Usos de aparcamiento en superficie.
 - Bajo rasante:
 - . Infraestructuras de servicios urbanos.
 - . Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de zona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
 - * Usos terciarios.
 - * Usos de equipamiento.
 - * Usos de aparcamiento.
 - Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios urbanos, tanto sobre como bajo rasante, en la medida en que sean compatibles con el destino preferente de la zona (espacio libre).
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

D.- Régimen jurídico: titularidad pública.



3.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “F.2 Cauces y márgenes (S.G..)” (medio urbano).

A.- Definición.

Zona conformada por los cauces fluviales de carácter estructural de Soraluze, así como por sus márgenes, a su paso por el medio urbano del municipio (conformado por el conjunto de los terrenos y ámbitos clasificados como suelo urbano).

B.- Régimen general de edificación.

Zona en la que se autorizan las construcciones permitidas por las disposiciones legales reguladoras de la misma, incluido el Plan Territorial Sectorial vigente en la materia.

Se autorizan, asimismo, las construcciones que, de conformidad con lo establecido en ese PTS, se prevén tanto en este Plan como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

C.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos: cauces fluviales.
- * Usos compatibles o admisibles: los autorizados por las disposiciones legales reguladoras de dichos cauces, tanto en ellos como en sus márgenes;
- * Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

D.- Régimen jurídico.

El régimen jurídico de esta zona es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de la misma.

Artículo 17.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “G. Equipamiento comunitario (S.G.)”.

1.- Definición.

Esta zona se corresponde con los ámbitos del municipio asociados, desde la perspectiva de la ordenación estructural del mismo, a usos de equipamiento comunitario

2.- Régimen de edificación.

Zona destinada a la implantación de equipamientos comunitarios que respondan al régimen de edificación singularizado establecido bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, en atención a las necesidades y a los objetivos específicos planteados en cada caso.

3.- Régimen de uso:

- * Usos característicos: usos de equipamiento comunitario, en todas sus modalidades.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Uso de vivienda, como auxiliar de los usos característicos, con un máximo de a vivienda.

- Otros usos autorizados en las parcelas pormenorizadas de tipología “g”.
 - Aparcamiento.
 - Otros usos auxiliares, en los términos y con el alcance establecidos en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, y/o en el planeamiento promovido en su desarrollo.
 - Usos de infraestructuras de servicios urbanos, tanto sobre como bajo rasante, en la medida en que sean compatibles con el destino preferente de la zona (equipamiento comunitario).
 - Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

4.- Régimen jurídico:

Se trata de una zona de titularidad pública o privada, en atención a las características y condicionantes resultantes del planeamiento urbanístico (este mismo Plan y/o el promovido en su desarrollo), así como de su ejecución.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en zonas de titularidad predominantemente pública, tanto sobre como bajo rasante, usos, locales y/o edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad privada.

De igual manera, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en zonas de titularidad predominantemente privada, tanto sobre como bajo rasante, usos, locales y/o edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad pública.

Para ello, siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

Artículo 18.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “H. Infraestructuras de Servicios Urbanos (S.G.)”.

1.- Definición.

Esta zona se corresponde con los ámbitos del municipio asociados, desde la perspectiva de la ordenación estructural del mismo, a infraestructuras de servicios urbanos.

2.- Régimen de edificación.

Zona destinada a la implantación de infraestructuras de servicios específicos, definidas de manera particularizada para cada ámbito y responderán, así mismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite bien a la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien al planeamiento promovido en su desarrollo.



3.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios en sus distintas modalidades.
- * Usos compatibles o admisibles: usos auxiliares de los característicos.
- * Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

4.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público o privado, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Complementariamente, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como los propios terrenos integrados en la zona, serán, con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes y justificadas salvedades, de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbano del municipio.

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

Sección Segunda.
CRITERIOS FORMALES REGULADORES DEL RÉGIMEN
DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 19.- El régimen de la calificación global y su determinación.

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

- * El conjunto de las previsiones contenidas en el Título Segundo de este documento.
- * Los apartados 1 y 2 del documento “2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos” de este Plan General.
- * Los planos “II.1. Zonificación Global (Término Municipal)” y “II.2. Zonificación Global (Medio Urbano)” incluidos en el documento “4. Planos” de este Plan General.



Artículo 20.- Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración del planeamiento de desarrollo.

1.- Criterios generales.

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

También tienen ese mismo rango los criterios de reajuste de dicho régimen expuestos en los siguientes apartados de este artículo.

Precisamente por ello, los reajustes de las previsiones de calificación global establecidas en este Plan que se adecuen a esos criterios no supondrán una alteración del régimen establecido a ese respecto en el mismo, y, en consonancia con ello, no requerirán la formulación de un expediente de modificación de dicho Plan.

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

2.- Ajustes en la delimitación de los suelos urbano y no urbanizable.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano podrá introducir ajustes en la delimitación de los terrenos clasificados bien de esa manera bien como suelo no urbanizable.

Con carácter general, las afecciones resultantes de esos ajustes no podrán suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de esas clases de suelo superior al 5% de la superficie de cada una de ellas, afectada en cada caso por el citado planeamiento de desarrollo.

3.- Ajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbanos.

Sin perjuicio de las salvedades referidas a las cuestiones reguladas en el siguiente apartado 5 de este artículo, en base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano podrá introducir ajustes en la delimitación de las zonas globales, incluidos sistemas generales, diferenciadas y delimitadas por dicho Plan bien dentro del ámbito objeto del citado planeamiento pormenorizado, bien en su borde exterior.

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

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



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

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

Como aplicación específica de ese criterio, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las carreteras (puestos de socorro, paradas de autobuses, áreas de ocio, etc.) en suelos externos a los calificados expresamente como sistema general viario y colindantes con ellos, aun cuando no esté expresamente autorizada su implantación en dichos suelos. A los efectos correspondientes, esa implantación de los referidos elementos será considerada como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente. La implantación de estaciones de servicio requerirá, en todo caso, la formulación del correspondiente plan especial de ordenación, complementada con la correspondiente justificación de las mismas.

Las citadas salvedades inciden en terrenos integrados bien en zonas globales de protección especial (zonas de tipología "D.11" y "D.12"), de protección de aguas superficiales (zona de tipología "D.20") o de interés agrario (zona de tipología "D.30"), bien en ámbitos afectados por alguno de los condicionantes superpuestos a la ordenación regulados en este Plan General. En esos casos, la viabilidad o inviabilidad de ese tipo de afecciones será analizada en el contexto del régimen regulador de las citadas zonas y condicionantes, procediéndose a su autorización tan sólo en el supuesto de justificarse que aquéllas son compatibles con el correspondiente régimen de protección y/o tratamiento de los terrenos afectados. En el supuesto de incompatibilidad se entenderán prohibidos los citados ajustes.

- B.- Con las mismas salvedades expuestas en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado 5 de este mismo artículo, las afecciones derivadas de los elementos de los sistemas generales de comunicación y de las infraestructuras de servicios urbanos en terrenos integrados en otras zonas globales del suelo no urbanizable podrán exceder del citado 5% siempre que las mismas sean debidamente evaluadas y justificadas en el correspondiente planeamiento especial a promover con ese fin.

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

5.- Régimen general de determinación del trazado de los viales integrados en la red del sistema general viario del municipio, como de los criterios de intervención y tratamiento de los mismos.

La determinación del trazado preciso y definitivo de nuevos viales integrados en la red del sistema general (S.G.) viario del municipio, y la remodelación, modificación, etc. de los preexistentes de esa misma naturaleza, se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- * En lo referente a viales integrados en la red de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, serán de aplicación las propuestas establecidas a ese respecto en los correspondientes planes y proyectos específicos (instrumentos de ordenación territorial; proyectos de construcción; etc.) promovidos por la citada Administración, y aprobados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.
- * En lo referente al viario restante, en todos aquellos supuestos en los que el mismo incida en ámbitos y subámbitos urbanísticos que deban ser objeto de planeamiento especial o parcial a promover en desarrollo de este Plan General, las propuestas de intervención en las citadas materias serán las que determine aquel planeamiento. Se entenderá a este respecto que las previsiones contenidas y grafiadas en esas materias en este Plan General tienen un carácter conceptual al tiempo que orientativo, y no físico o de trazado preciso y definitivo, siendo éste el que se determine en dicho planeamiento de desarrollo. Este criterio será de aplicación tanto en los suelos urbanos, como en el no urbanizable.

Los criterios anteriores serán de aplicación en todo tipo de infraestructuras viarias, cualquiera que sea la modalidad y/o naturaleza de las mismas (redes peatonales y ciclistas; viario para vehículos motorizados; calles y carreteras; etc.), así como la clase de suelo en la que incidan.

En consonancia con lo indicado, las modificaciones que los citados instrumentos de ordenación territorial, proyectos de construcción y planeamiento de desarrollo puedan introducir en el trazado de las citadas infraestructuras viarias no serán consideradas como modificaciones de carácter estructural, y no requerirán la formulación de un expediente de modificación del planeamiento general.

En todo caso, el tratamiento de los espacios y elementos a preservar, así como los afectados por alguno de los condicionantes superpuestos a la ordenación regulados en este Plan se adecuará a los criterios establecidos bien en este Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, bien en las disposiciones y los planes específicos reguladores de los mismos.

6.- Régimen urbanístico de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas destinadas a equipamiento comunitario de titularidad pública y privada.

A.- Con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, las previsiones reguladoras del régimen urbanístico tanto de las zonas globales de tipología “G. Equipamiento comunitario”, como de las parcelas pormenorizadas de tipología “g. Equipamiento comunitario”, y/o partes de las mismas, de titularidad pública y que tengan la naturaleza propia de los bienes de dominio público, tienen el rango normativo propio de las determinaciones reguladoras de la ordenación pormenorizada y no así de la ordenación estructural.

En concreto, tiene el rango propio de la ordenación pormenorizada el conjunto de las previsiones reguladoras de, entre otras, las siguientes cuestiones: la edificabilidad física proyectada; los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas), sin perjuicio de su posible reajuste mediante Estudios de Detalle, dentro del campo de intervención propio de los mismos.

En consonancia con ello, se ha de considerar que las previsiones reguladoras de la edificabilidad y de la forma de la edificación incluidas en el apartado 1 del epígrafe III del documento “A.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos” de este Plan General no inciden en las indicadas zonas globales y parcelas pormenorizadas destinadas a usos de equipamiento de titularidad pública.

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas, entre otros extremos, a la edificabilidad urbanística (lucrativa) prevista, en su caso, en dichas zonas, que, en cuanto que tal, deberá tener la correspondiente cobertura en el marco de la correspondiente ordenación estructural.

- B.- Por su parte, las previsiones reguladoras del régimen urbanístico de las zonas globales de tipología “G. Equipamiento comunitario”, y de las parcelas pormenorizadas de tipología “g. Equipamiento comunitario”, y/o las partes de las mismas, de titularidad privada y/o asimilable a la misma tienen la naturaleza y el rango normativo propios de las determinaciones reguladoras de, respectivamente, la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, en los términos y con el alcance establecidos para una y otra en este Plan General.

En consonancia con ello, se ha de considerar que las previsiones reguladoras de la edificabilidad y de la forma de la edificación contenidas en el apartado 1 del epígrafe III del documento “A.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos” de este Plan General determinan el régimen de ordenación estructural de las indicadas zonas globales destinadas a usos de equipamiento de titularidad privada.

- 7.- Ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto de planeamiento urbanístico a promover en desarrollo de este Plan General.

El área y/o ámbito objeto de, en cada caso, el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General será, en principio, el previsto en éste.

En todo caso, siempre que la consecución de objetivos debidamente razonados lo justifique, dicho planeamiento de desarrollo podrá extenderse más allá del indicado ámbito, en los términos y con el alcance que, en base a las correspondientes razones, se determinen en cada caso en el marco de la elaboración de dicho planeamiento de desarrollo. En concreto, la consecución de objetivos asociados a la correcta integración de la ordenación urbanística del ámbito en su entorno, a la solución de problemas de borde, a la correcta determinación de la ordenación de espacios limítrofes en coherencia con la planteada para el ámbito, o cualesquiera otras razones relacionadas con la correcta ordenación urbanística del ámbito y su entorno, podrán justificar la previsión de ese tipo de ajustes.

- 8.- Ajustes referentes al régimen general de usos establecido en el Capítulo I del Título II de este documento.

Siempre que la consecución de objetivos debidamente razonados, asociados a la determinación de la ordenación urbanística prevista en cada caso, lo justifique, el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General podrá reajustar, adaptar, complementar, etc. el régimen general de usos urbanísticos expuesto en el Capítulo Primero del Título Segundo de estas Normas Particulares



9.- Otras cuestiones.

Las propuestas urbanísticas resultantes de las previsiones expuestas en los apartados anteriores en materia de, por un lado, delimitación tanto de los ámbitos objeto de planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General como de las zonas globales, y, por otro, de clasificación urbanística, serán consideradas, a todos los efectos, como propias del presente Plan e incorporadas a su contenido.

En ese contexto, dichas propuestas no serán consideradas como modificaciones de este Plan General, ni siquiera las que afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y la evaluación ambiental de las mismas se entenderá efectuada a todos los efectos en el marco del presente Plan.

Se considerará, a ese respecto, que el conjunto de las previsiones expuestas en los anteriores apartados, así como de las propuestas resultantes de los mismos, tienen la condición y la naturaleza propia de los criterios regulados en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (artículo “53.1.h”).

TÍTULO III.
LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO I.
SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 21.- Las subzonas pormenorizadas y su sistematización.

- 1.- Se denomina subzona pormenorizada a cada una de las parcelas y/o espacios resultantes de la calificación urbanística pormenorizada planteada tanto en este Plan General como en el planeamiento de desarrollo del mismo, incluido el preexistente y consolidado por dicho Plan.
- 2.- El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano, y se sistematiza mediante la diferenciación de los siguientes tipos básicos de subzonas de uso pormenorizado:
 - * a. Parcela Residencial.
 - * b. Parcela Industrial.
 - * c. Parcela Terciaria.
 - * e. Red viaria.
 - * f. Espacio Libre.
 - * g. Equipamiento Comunitario.
 - * h. Infraestructuras de servicios urbanos.
 - * i. Parcela de garaje.



- 3.- Las subzonas de uso pormenorizado mencionadas en el apartado anterior contienen, a su vez y en su caso, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen específico y diferenciado de edificación y uso:
- a. Parcelas Residenciales.
 - * a.1. Parcela residencial de Casco Histórico.
 - * a.2. Parcela residencial común.
 - b. Parcela Industrial.
 - c. Parcela Terciaria.
 - e. Red viaria.
 - f. Espacios Libres.
 - * f.1. Espacios Libres Urbanos.
 - * f.2. Espacios Libres Urbanos Comunes.
 - * f.3. Cauces fluviales.
 - g. Equipamiento Comunitario.
 - h. Infraestructuras de servicios urbanos.
 - i. Parcela de garaje.
- 4.- El planeamiento de desarrollo podrá definir nuevas variantes de subzonas de uso pormenorizado establecidas en función de la asignación a las mismas de condiciones particulares de edificación y uso.
- 5.- El régimen general de edificación, uso y dominio de las citadas subzonas pormenorizadas es el establecido para cada una de ellas en este Plan General, complementado y/o reajustado, en su caso, por el planeamiento de desarrollo del mismo, incluido el preexistente y consolidado por dicho Plan.

Su rango y naturaleza normativos son los resultantes de los criterios expuestos en el siguiente artículo 33 de este documento.

Artículo 22.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.1 Parcela residencial de Casco Histórico”.

1.- Régimen de Edificación.

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales antiguos objeto de protección y preservación en base a sus especiales valores de interés histórico-arquitectónico y cultural, en los que, frente a intervenciones de sustitución y nueva planta, ha de prevalecer el mantenimiento de la morfología urbana y la tipología arquitectónica, mediante procesos de rehabilitación, para la puesta en valor de su patrimonio edificado y urbanizado de valor relevante.

Los citados objetivos de protección no excluyen la posibilidad de sustitución de unidades edificatorias, o parte de ellas, siempre que no se encuentren catalogadas (por resultar discordantes, constituir añadidos degradantes o encontrarse en estado ruinoso), o la posible ocupación o colmatación de parcelas parcialmente inedicadas, cuando así se determine bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo del mismo.



El régimen de edificación de dichas parcelas es el establecido bien en aquellas Normas Particulares, bien en este planeamiento de desarrollo.

2.- Régimen de Uso.

Será de aplicación en estas parcelas el régimen de uso establecido para las parcelas pormenorizadas de tipología “a.2”, con la limitación de implantación de usos industriales únicamente en su categoría 1ª, sin perjuicio de las limitaciones, reajustes o complementaciones que se establezcan bien en la Norma Particular del correspondiente ámbito, bien en el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan.

3.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso privado y/o asimilable al mismo.

En todo caso, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

El ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo predominante en la misma, se entenderá extendido al conjunto del vuelo y del subsuelo asociado a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de la parcela. Así, ese régimen privado y/o asimilable se entenderá extendido al conjunto espacial configurado por los parámetros formales (altura, número de plantas de edificación...) máximos reguladores de las construcciones autorizadas en cada caso, extendidos a la totalidad de cada parcela, incluidas las partes de la misma no edificables sobre y/o bajo rasante.

Artículo 23.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.2 Parcela residencial común”.

1.- Régimen general de edificación:

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas.

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

⁽¹⁾ Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Las edificaciones podrán destinarse parcial y/o totalmente a usos no residenciales en los supuestos y condiciones autorizados tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo, incluido el preexistente y consolidado por dicho Plan.

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 reguladoras del perfil y de la altura máximos, sobre rasante, de las edificaciones serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular, y/o en el planeamiento pormenorizado. Por su parte, sin perjuicio de que en la Norma Particular o planeamiento de desarrollo correspondiente se proceda a su reajuste, las condiciones reguladoras de la edificación autorizada bajo rasante son las establecidas en este documento (artículo 39).

Los espacios resultantes por encima del perfil máximo autorizado sobre rasante se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores. Esos 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 de techo autorizada.

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

La regulación de la forma de la edificación, incluida 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 este Plan General, y en el planeamiento y Ordenanzas que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.

2.- Régimen general de uso.

A.- Usos característicos: residenciales.

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

B.- Usos compatibles o admisibles:

- * Terciarios, en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales (en las categorías que se indican más adelante), terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.
En todo caso, no se autoriza la implantación de salas de fiestas, discotecas y otros usos similares, que tendrán la condición de usos prohibidos en estas parcelas.
La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.
Se autoriza, con carácter general, la implantación de los usos comerciales de las categorías 1ª, 2ª y 3ª.
A su vez, la posible implantación de usos comerciales de 4ª categoría se supedita a la previa tramitación y aprobación de un Plan Especial que justifique y legitime su oportunidad, y determine las condiciones de intervención en materia de tráfico, aparcamiento, etc., dando respuesta a las afecciones que su implantación pudiera conllevar.
Se prohíbe la autorización de usos comerciales de carácter cotidiano de 4ª categoría. A tal efecto se entienden por usos comerciales de carácter cotidiano aquellos que se corresponden con el sector de la alimentación tales como supermercados, fruterías, panaderías... A diferencia de éstos, no se incluyen entre aquellos los comercios de equipamientos para el hogar y la persona, de cultura y ocio, de venta de vehículos, embarcaciones, maquinaria, carburantes, artículos de saneamiento, ferretería o bricolaje, u otros
Se prohíbe expresamente la implantación de usos comerciales de 5ª categoría.

- * Industriales:
 - 1ª categoría: como usos asimilados al de vivienda.
 - 2ª categoría: exclusivamente cuando se autorice su implantación en la correspondiente Norma Particular, o en el planeamiento de desarrollo.
 - Excepcionalmente, siempre que se autorice de forma expresa en la correspondiente Norma Particular del ámbito, podrán implantarse usos industriales de categoría 3ª, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma. Su autorización e implantación se supeditará, en todo caso, 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.

- * Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos.

- * Aparcamiento.

- * Infraestructuras de servicios urbanos.
Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación,...).

C.- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores; forman parte de éstos, en todo caso, los usos comerciales de 5ª categoría.

D.- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones establecidas tanto en este Plan General, incluido este mismo documento (Capítulo Segundo del Título Tercero, etc.), como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

3.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso privado y/o asimilable al mismo.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a ellos. Para esos y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

El ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo predominante en la misma, se entenderá extendido al conjunto del vuelo y del subsuelo asociado a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de la parcela. Así, ese régimen privado y/o asimilable se entenderá extendido al conjunto espacial configurado por los parámetros formales (altura, número de plantas de edificación...) máximos reguladores de las construcciones autorizadas en cada caso, extendidos a la totalidad de cada parcela, incluidas las partes de la misma no edificables sobre y/o bajo rasante.

Artículo 24.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “b. Parcela industrial”.

1.- Régimen de edificación

- * Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones industriales, 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 bien en las correspondientes Normas Particulares, bien en el planeamiento de desarrollo, bien en los proyectos que se promueva a los efectos de la ejecución de la ordenación propuesta (proyectos de equidistribución, etc.). La parcela mínima reunirá, en todo caso, condiciones para acoger un local o pabellón de 200 m²(t) (sin perjuicio de su posible división en partes o fincas diferenciadas).

¹ Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.



- * 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), así como del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos bien en este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo, bien en las Ordenanzas municipales, bien en otros documentos.
- * Las condiciones de perfil y altura máxima autorizadas serán las establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo, atendiendo a las características y necesidades funcionales del tipo de industria a implantar en cada uno de los ámbitos.
- * Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, como las de ocupación o retiro, entre otras, serán las establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el 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, 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 en la legislación vigente, en este Plan, y en el planeamiento, ordenanzas, etc. que se promuevan en su desarrollo.

2.- Régimen de uso.

A.- Usos característicos: industriales.

B.- Usos compatibles o admisibles:

* Residenciales:

- Se autorizan, 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.
- Excepcionalmente, se autorizan en edificaciones existentes y consolidadas que cuenten con dichos usos con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan.

* Terciarios.

- Hoteleros, cuando se autoricen expresamente bien en la Norma Particular correspondiente, bien en el planeamiento de desarrollo.
- Comerciales, en las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
La autorización de usos comerciales de 5ª categoría se condiciona a la previa elaboración y aprobación de un Plan Especial que justifique y legitime su oportunidad, incluso en lo referente a la determinación de las condiciones de intervención en materia de tráfico, aparcamiento, etc., dando respuesta a las afecciones que su implantación pudiera conllevar.



Se prohíbe la autorización de usos comerciales de carácter cotidiano de 3ª, 4ª y 5ª categoría. A tal efecto se entienden por usos comerciales de carácter cotidiano aquellos que se corresponden con el sector de la alimentación tales como supermercados, fruterías, panaderías... A diferencia de éstos, no se incluyen entre aquellos los comercios de equipamientos para el hogar y la persona, de cultura y ocio, de venta de vehículos, embarcaciones, maquinaria, carburantes, artículos de saneamiento, ferretería o bricolaje, u otros

- Oficinas.
- Recreativos.
- * Equipamiento comunitario.
En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- * Aparcamiento.
- * Infraestructuras de servicios urbanos.
Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación,...).

C.- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

D.- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones establecidas tanto en este Plan General, incluido este mismo documento (Capítulo Segundo del Título Tercero, etc.), como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

3.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso privado y/o asimilable al mismo.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

El ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo predominante en la misma, se entenderá extendido al conjunto del vuelo y del subsuelo asociado a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de la parcela. Así, ese régimen privado y/o asimilable se entenderá extendido al conjunto espacial configurado por los parámetros formales (altura, número de plantas de edificación...) máximos reguladores de las construcciones autorizadas en cada caso, extendidos a la totalidad de cada parcela, incluidas las partes de la misma no edificables sobre y/o bajo rasante.

¹ Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Artículo 25.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “c. Parcela terciaria”.

1.- Régimen de Edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la Norma Particular correspondiente, bien en el planeamiento de desarrollo, en atención a 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 en la legislación vigente, en este Plan, en el planeamiento y ordenanzas y restantes proyectos a promover en su desarrollo, etc.

2.- Régimen de Uso.

A.- Usos característicos: terciarios.

Se autoriza, con carácter general, la implantación de usos comerciales de 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categorías.

La autorización de usos comerciales de 5ª categoría se condiciona a la previa elaboración y aprobación de un Plan Especial que justifique y legitime su oportunidad, incluso en lo referente a la determinación de las condiciones de intervención en materia de tráfico, aparcamiento, etc., dando respuesta a las afecciones que su implantación pudiera conllevar.

B.- Usos compatibles o admisibles:

* Vivienda:

- Se autoriza, 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.
- Excepcionalmente, se autoriza en las edificaciones existentes que, estando destinadas total o parcialmente a dichos usos, esta Plan y/o el planeamiento convalidado o a promover en su desarrollo consolide.

* Residencia comunitaria, en los supuestos expresamente previstos bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo; los usos de esa naturaleza preexistentes se entenderán consolidados, salvo en el caso de que sean incompatibles con el régimen urbanístico planteado bien en este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo.

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

* Aparcamiento.

* Infraestructuras de servicios urbanos.

Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación,...).

C.- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

3.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso privado y/o asimilable al mismo.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

El ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo predominante en la misma, se entenderá extendido al conjunto del vuelo y del subsuelo asociado a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de la parcela. Así, ese régimen privado y/o asimilable se entenderá extendido al conjunto espacial configurado por los parámetros formales (altura, número de plantas de edificación...) máximos reguladores de las construcciones autorizadas en cada caso, extendidos a la totalidad de cada parcela, incluidas las partes de la misma no edificables sobre y/o bajo rasante.

Artículo 26.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas y/o espacios de tipología "e. Red viaria".

1.- Régimen de edificación.

Subzonas 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.

2.- Régimen de uso.

A.- Usos característicos:

- * Circulación rodada (motorizada, ciclista...) y peatonal.
- * Aparcamiento público sobre y bajo rasante.

B.- Usos compatibles o admisibles:

- * Usos auxiliares de los usos característicos: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento y otros similares.
- * Usos de espacios libres y de equipamiento compatibles con los usos característicos, en subzonas pormenorizadas ordenadas dentro de esta zona y destinadas a aquellos usos.
- * Infraestructuras de servicios urbanos.

¹ Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

- * Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad y/o idoneidad al tiempo que de su compatibilidad con los usos característicos de esta subzona, exclusivamente bajo su rasante, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada (incluido estudio de detalle), salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
- Usos terciarios, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
 - Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
 - Aparcamiento privado bajo rasante.

En todo caso, la implantación de esos usos deberá estar expresamente prevista en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, previa justificación de su idoneidad, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural. Además, las afecciones derivadas de, en concreto, la implantación de usos terciarios y de equipamiento, así como de las correspondientes edificaciones, deberán ser en todo caso colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta subzona.

- C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.
- D.- La autorización o prohibición de esos usos estará en todo caso supeditada a lo establecido a ese respecto en las disposiciones reguladoras de las citadas carreteras, y a su autorización o prohibición por la Administración competente en la materia.

3.- Régimen jurídico.

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

En todo caso, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia viaria, el planeamiento urbanístico (incluidos estudios de detalle) podrá ordenar bajo rasante en esta subzona usos y/o edificaciones de titularidad privada, complementados con la correspondiente edificabilidad urbanística (lucrativa). Para ello, siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la subzona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en, entre otros, los artículos 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Artículo 27.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “f.1 Espacios Libres Urbanos”.

1.- Definición.

Tienen esta condición los espacios libres que reúnan las características (dimensionamiento, etc.) establecidas en las disposiciones vigentes a los efectos de la ordenación de la red de ese tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes estándares urbanísticos legales.

2.- 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.

Complementaria al tiempo que excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se autorizan, bajo rasante, edificaciones e instalaciones destinadas a los usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado 3, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En ese contexto, las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a usos terciarios y de equipamiento autorizadas deberán ser en todo caso colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta subzona.

3.- Régimen de Uso.

A.- Usos característicos: uso de espacios libres urbanos.

B.- Usos compatibles o admisibles:

* Sobre rasante:

- Terciarios, en las modalidades de usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios asimilados a los anteriores, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal, como los Kioscos.
- Equipamiento, con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

* Bajo rasante:

- Infraestructuras de servicios urbanos.
- Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de zona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
 - . Usos terciarios.
 - . Usos de equipamiento.



- . Usos de aparcamiento.
- . Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

- * Infraestructuras de servicios urbanos.
Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios urbanos, tanto sobre como bajo rasante, en la medida en que sean compatibles con el destino preferente de la zona (espacio libre).

C.- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

4.- Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una subzona de titularidad y uso público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de estas subzonas usos y edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la subzona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

Artículo 28.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “f.2 Espacios Libres Urbanos Comunes”.

1.- Definición.

Tendrán esta condición los espacios libres calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de dimensionamiento y/o cualificación, etc., establecidas en las disposiciones vigentes a los efectos de la ordenación de la red pública de ese tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes estándares urbanísticos legales, y que, precisamente por ello, no son computables a esos efectos.

2.- Régimen general de edificación.

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

⁽¹⁾Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y conveniencia, así como de su compatibilización con los usos característicos de esta subzona, se autoriza la construcción, exclusivamente bajo rasante, de edificaciones e instalaciones destinadas a otros usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado 3, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En ese contexto, las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a usos terciarios y de equipamiento autorizadas deberán ser en todo caso colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta zona.

3.- Régimen general de uso.

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

A.- Usos característicos: usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

B.- Usos compatibles o admisibles:

* Sobre rasante:

- Usos comerciales de 1ª categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos, en las condiciones siguientes:
 - . La superficie útil destinada a los mismos no podrá ser superior a 25 m²(u) en los supuestos de implantación de los mismos en construcciones provisionales nuevas o preexistentes.
 - . Dicha superficie podrá ser superior a la citada en los supuestos de implantación de los mismos en edificaciones fijas preexistentes que reúnan las condiciones adecuadas para su implantación.
- Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
- Usos de aparcamiento en superficie.

* Bajo rasante:

- Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad pública e instalaciones vinculadas a las mismas, exclusivamente bajo la rasante de esta subzona.
- Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
 - . Usos terciarios.
 - . Usos de equipamiento.
 - . Usos de aparcamiento.
 - . Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

* Infraestructuras de servicios urbanos.

Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios urbanos, tanto sobre como bajo rasante, en la medida en que sean compatibles con el destino preferente de la zona (espacio libre).



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

4.- Régimen jurídico.

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

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujeto al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la subzona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

Artículo 29.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas “f.3 Cauces fluviales”.

1.- Definición.

Subzona conformada por los cauces de agua ubicados en el medio urbano (conformado por los suelos urbanos) delimitado en este mismo Plan General.

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como, en su caso, en el también vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica.

2.- Régimen general de edificación.

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

3.- Régimen general de uso.

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

A.- Usos característicos:

- * Usos de elementos territoriales.
- * Usos de protección ambiental.

⁽¹⁾Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.



B.- Usos compatibles o admisibles:

- * Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- * Usos de espacios libres, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- * Usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- * Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

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

4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta subzona pormenorizada es de titularidad pública.

Artículo 30.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “g. Equipamiento Comunitario”.

1.- Régimen de Edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo, en atención a 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.

2.- Régimen de Uso.

A.- Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

B.- Usos admisibles:

- * Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (como máximo, una vivienda por equipamiento).
- * Residencia comunitaria, en los supuestos expresamente previstos bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo; los usos de esa naturaleza preexistentes se entenderán consolidados, salvo en el caso de que sean incompatibles con el régimen urbanístico planteado bien en este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo.
- * Terciarios, en las modalidades compatibles y complementarias de los usos característicos.



- * Aparcamiento.
- * Infraestructuras de servicios urbanos.
Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación,...).

C.- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

3.- Régimen jurídico.

Esta parcela tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada de los equipamientos preexistentes y/o proyectados, y de su titularidad.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de titularidad predominantemente pública, tanto sobre como bajo rasante, usos, locales y/o edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad privada.

De igual manera, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de titularidad predominantemente privada, tanto sobre como bajo rasante, usos, locales y/o edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad pública.

Para ello, siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la parcela vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada⁽¹⁾.

Artículo 31.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “h. Infraestructura de servicios urbanos”.

1.- Definición.

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

2.- Régimen general de edificación.

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

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



3.- Régimen general de uso.

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

4.- Régimen jurídico.

Esta subzona pormenorizada será, según los casos, de titularidad bien pública bien privada.

Siempre que se trate de subzonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como a los propios terrenos integrados en la subzona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los citados servicios será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan (artículo 7 de este documento) determinarán el régimen jurídico preciso de esta tipología de subzona, pudiendo, en ese contexto y previa la debida justificación, plantear el reajuste de los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

Artículo 32.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “i. Parcela de garaje”.

1.- Definición.

Parcelas destinadas a usos de aparcamiento, en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente ordenación pormenorizada.

2.- Régimen general de edificación.

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

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

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

3.- Régimen general de uso.

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

A.- Usos característicos: uso de aparcamiento, tanto sobre como bajo rasante.

B.- Usos compatibles o admisibles:

- * Usos de espacios libres públicos o privados en superficie, siempre que la edificación se proyecte bajo rasante y, mediante los mecanismos legales que en cada caso se estimen adecuados, aquéllos sean compatibles con ésta.
- * Otros usos dotacionales siempre que sean compatibles con los usos característicos.
- * Usos industriales de 1ª y 2ª categorías, así como de 3ª en la modalidad de estación de servicios, siempre que sean compatibles con los usos característicos y su implantación esté prevista expresamente en la correspondiente ordenación pormenorizada.
- * Usos comerciales de 1ª categoría, hasta un máximo de 25 m²(t).

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

4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o asimilable al mismo (patrimonial). En todo caso, esa titularidad será complementada con las servidumbres o medidas que se estimen adecuadas para la implantación de instalaciones, etc. autorizados.

En lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo, se extenderá a, exclusivamente, aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 33.- Vinculación normativa y régimen de tolerancia y/o reconsideración de las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada.

1.- Las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada establecidas en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada. Esas determinaciones son, entre otras, las siguientes:

- * Las incluidas en el Título III de este documento.
- * Las incluidas en el apartado "1. Calificación pormenorizada" del epígrafe "IV. Régimen urbanístico pormenorizado" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento "2.2" de este Plan General.
- * Las incluidas en los planos "III.1. Zonificación Pormenorizada" del documento "4. Planos" de este Plan General.



- 2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en este Plan General podrán ser reajustadas y/o complementadas por el planeamiento de desarrollo del mismo (planes especiales y parciales) que, siempre que se estime conveniente y justificado, podrá incluso regular nuevas variantes de subzonas pormenorizadas.
- 3.- El conjunto de las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada, incluidas las que determine el citado planeamiento de desarrollo, deberán ser objeto de un tratamiento y una regulación global unitarios y coordinados.

En consonancia con ello, todo reajuste o complementación de las previsiones reguladoras de la calificación pormenorizada deberán ser objeto de la correspondiente evaluación y justificación desde, entre otras, la perspectiva de su compatibilidad, coordinación y sintonía en el marco global del conjunto de las previsiones reguladoras de la calificación pormenorizada vigentes.

- 4.- Los planes especiales y parciales a promover en desarrollo de este Plan General en los correspondientes Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos a los efectos de la determinación de su específica ordenación pormenorizada adecuarán esta ordenación al régimen general de calificación pormenorizada establecido en este Plan.

En todo caso, en consonancia con lo indicado, en el contexto de la adecuada consideración global del mismo y de sus afecciones en él, dichos planes especiales y parciales podrán reajustar y complementar el indicado régimen de calificación pormenorizada.

- 5.- En todo caso, las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, podrán modificarse mediante la formulación de Estudios de Detalle en los términos y con el alcance expuestos en el artículo 117 de este documento.
- 6.- Se entenderá, con carácter general, que las soluciones de configuración, trazado y determinación de las rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios, generales y locales, podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas tanto en el artículo 20 de este documento, como en este mismo artículo.

CAPÍTULO II.

RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

Artículo 34.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.

1.- Criterios generales

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



- B.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.
- C.- La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables, podrá ser definida bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.
- D.- La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.
- E.- La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista sobre y bajo la rasante de zonas y parcelas clasificadas como suelo urbano.

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

- F.- En los supuestos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas (ocupación en planta, y altura y número de plantas de la edificación) se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General, desarrollados y/o complementados, en su caso, por el planeamiento promovido en su desarrollo.
- G.- Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas (edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación) se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

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

- H.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y de las parcelas pomenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales tienen, con carácter general y a todos los efectos, la naturaleza propia de las previsiones reguladoras de la ordenación pomenorizada y no de la ordenación estructural.
- I.- La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la resultante de los criterios establecidos en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo. Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, la edificabilidad resultante de esos criterios podrá ser reajustada al alza mediante la formulación del correspondiente planeamiento pomenorizado.



2.- Edificabilidad urbanística.

- A.- Con carácter general, se considerará como edificabilidad urbanística la asignada, tanto sobre como bajo rasante, a las parcelas "a" -uso residencial-, "b" -uso industrial-, "c" -uso terciario-, "g" -equipamiento comunitario de titularidad privada-, "h" -exclusivamente en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas- e "i", delimitadas en suelo urbano.

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

- B.- Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las construcciones previstas en las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales públicos calificados como subzonas "e" -red viaria-, "f" -espacios libres-, "g" -equipamiento comunitario de titularidad pública y/o asimilable a la misma- y "h" -en la modalidad de infraestructuras de servicio públicas-.

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

- C.- También será considerada como tal edificabilidad urbanística la vinculada a usos y/o edificaciones de titularidad privada y/o asimilable a la misma autorizados, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, tanto sobre como bajo la rasante de las subzonas mencionadas en el anterior apartado B⁽¹⁾.

- D.- En los ámbitos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado, sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de edificabilidad mínima y máxima, en los que se diferencien zonas globales lucrativas de tipología diversa (residenciales, industriales, terciarios, equipamientos, etc.), y conformen un ámbito unitario a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, incluida la formulación del correspondiente planeamiento a promover con ese fin, cada una de esas zonas será objeto de consideración diferenciada a los efectos del cumplimiento de dichos requisitos legales.

3.- La edificabilidad bajo rasante.

- A.- Criterios generales, de aplicación en los suelos urbanos:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter general, la asociada a los siguientes criterios:

- * Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales (tipología "a"): equivalente a dos plantas bajo rasante.
- * Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "b" (uso industrial): equivalente a dos plantas bajo rasante.

⁽¹⁾ Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en, entre otros, los artículos 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

- * Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología “c” (uso terciario): equivalente a dos plantas bajo rasante.
- * Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología “g Equipamiento comunitario” de titularidad privada y pública: equivalente a dos plantas bajo rasante.
- * Edificabilidad autorizada en espacios adscritos a otras tipologías de calificación (parcelas “e”, “f”, “h” e “i”): equivalente a dos plantas bajo rasante.

Se convalida en todo caso la edificabilidad asociada a plantas bajo rasante existentes en parcelas y edificaciones consolidadas por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, que superen las mencionadas.

B.- Criterios complementarios:

- a) Los criterios generales expuestos en el anterior apartado A se entenderán complementados, bien al alza, bien a la baja, en los términos establecidos en las Normas Particulares de los correspondientes ámbitos urbanísticos, con el rango normativo propio de dicha determinación (carácter estructural y/o pormenorizado en el supuesto de reunir las condiciones propias para su consideración como edificabilidad urbanística; carácter pormenorizado en el supuesto de no tener la naturaleza propia de esa edificabilidad).
- b) Los criterios reguladores de la edificabilidad bajo rasante expuestos en el anterior apartado A podrán ser reajustados al alza o a la baja en el contexto de la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, en atención a razones constructivas, geotécnicas, de configuración de la parcela u otras asimilables a las anteriores, debidamente justificadas.
- c) Los criterios reguladores de la edificabilidad bajo rasante en espacios de carácter dotacional público establecidos en el Plan General podrán ser reajustados bien al alza bien a la baja en el contexto del correspondiente planeamiento pormenorizado.
- d) Sin perjuicio de determinaciones más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el planeamiento de desarrollo (planes especiales y parciales), a los efectos de la determinación de la edificabilidad asociada a las mencionadas plantas bajo rasante se tomará como referencia la totalidad de la planta construible en el conjunto de la parcela neta resultante de la ordenación pormenorizada, con la salvedad referida al cumplimiento de, en su caso y siempre que estén establecidas las mismas, las previsiones reguladoras del retiro de la edificación prevista en cada caso sobre rasante, así como de cualesquiera otras que sean de aplicación.

Ese retiro no será de aplicación en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en el planeamiento vigente, se prevean y autoricen soluciones que impliquen bien la inexistencia de retiro alguno (por plantearse la construcción de sótanos unitarios afectando a dos más parcelas, o por cualquier otra razón), bien afecciones mayores o menores en dichos retiros (por plantearse elementos de conexión de los sótanos de dos o más parcelas que incidan en esos retiros, o por cualquier otra razón).



- e) De conformidad con lo establecido en el anterior apartado A, a los efectos de la determinación y del cómputo de las citadas plantas bajo rasante y de la edificabilidad asociada a ellas, se han de considerar como tales tanto las destinadas a usos principales como a usos auxiliares. En consonancia con ello, con carácter general, el número máximo de plantas bajo rasante es el vinculado y/o resultante de las previsiones expuestas en ese apartado A, sin perjuicio de su reajuste de conformidad con los criterios expuestos en este apartado B.
- f) Tratándose de edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se entenderán reajustadas en la medida y con el alcance necesarios para garantizar la consecución y materialización de los objetivos de protección establecidos en cada caso. En la medida en que el régimen de protección establecido lo justifique, la consecución de esos objetivos podrá conllevar la reducción o incluso la no autorización de la edificabilidad bajo rasante.
- g) La autorización, ejecución, adjudicación, etc. de la edificabilidad bajo rasante resultante de la aplicación de los criterios anteriores se entenderá supeditada a que los condicionantes materiales, geotécnicos, etc. de los terrenos afectados y de su entorno posibiliten su materialización, entendiéndose circunscrita la edificabilidad autorizada a la que realmente y en el contexto de esos condicionantes sea materializable.

En consonancia con ello, la edificabilidad urbanística bajo rasante definitiva y normativa a todos los efectos (determinación y ejecución de la misma; distribución entre los propietarios de los terrenos afectados; determinación, en su caso, del valor patrimonial de esos terrenos y de los derechos urbanísticos asociados a los mismos; etc.) será la resultante de la previa y rigurosa evaluación de, entre otros, los siguientes extremos:

- * La viabilidad técnica de la correspondiente edificación bajo rasante, considerada en toda su extensión y alcance, incluida la asociada a la realización de los consiguientes y rigurosos estudios geotécnicos.
- * La viabilidad de la ejecución de los accesos a dicha edificación establecidas en cada caso, bien de forma individualizada e independiente en cada edificación o parcela, bien de forma global en lo concerniente a un conjunto de parcelas y edificaciones.
- * Las condiciones asociadas, en su caso, a la catalogación de la o las correspondientes edificaciones o partes de las mismas y a la preservación de éstas.

Dicha evaluación podrá ser planteada complementaria o simultáneamente a la elaboración bien del correspondiente planeamiento pormenorizado, bien del programa de actuación urbanizadora, bien del proyecto de urbanización, bien del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación.



En todo caso, a los efectos de la adopción de las decisiones adecuadas en materia de distribución de la edificabilidad urbanística, salvo en los supuestos debidamente justificados, la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación será precedida y/o simultaneada con la elaboración del consiguiente proyecto de urbanización o estudio específico que con ese fin se estime necesario, que incluirá el debido y riguroso estudio geotécnico que permita la adopción de las indicadas decisiones.

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

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

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

- * De forma directa y expresa en superficie de techo edificable $-m^2(t)-$, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado "B".
Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos de los diferentes pisos o plantas de la edificación, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción. Se procederá a su cómputo de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el siguiente artículo de este mismo Documento.
- * Mediante su regulación indirecta a través de:
 - La regulación de la forma de la edificación.
 - La consolidación de la edificación existente.
 - Las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General.
 - Otros parámetros que se estimen adecuados y suficientemente precisos a ese respecto⁽¹⁾.

Tratándose de parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, se entenderá a todos los efectos que la edificabilidad física asociada tanto al régimen urbanístico estructural como al régimen urbanístico pormenorizado de las mismas es la resultante de las condiciones reguladoras del correspondiente régimen de catalogación, y no de las asociadas a, en su caso, el régimen general de edificación de la correspondiente zona global.

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

⁽¹⁾Es el caso de, por ejemplo, la regulación de la edificabilidad bajo rasante mediante la utilización de parámetros de referencia a la edificabilidad autorizada sobre rasante.

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza, o alternativamente, en relación a la superficie del correspondiente ámbito. En este último supuesto se procederá a la determinación del índice de edificabilidad asignado a dicho ámbito y/o zona, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito $-m^2(t)/m^2-$.

Excepcionalmente, previa justificación de su procedencia y necesidad, la citada edificabilidad podrá medirse y regularse en metros cúbicos $-m^3-$. En esos casos, se determinarán complementariamente los parámetros de conversión de dicho volumen en metros cuadrados de techo edificable⁽¹⁾.

A ese respecto, en los supuestos de, en concreto, habilitación de locales o espacios destinados a la implantación de aparcamientos robotizados, se entenderá que dos niveles o “estanterías” superpuestos de aparcamientos requieren una altura libre equivalente a una (1) planta de sótano.

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

Artículo 35.- Criterios generales reguladores del cómputo de la edificabilidad.

- 1.- Computarán con carácter general como edificabilidad física de un edificio los espacios siguientes:
- * Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m. de altura libre, computando la parte de los mismos que supere dicha altura.
 - * Los elementos macizos de la edificación.
 - * Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro $< 1,50$ m.
 - * Los huecos de ascensores.
 - * Los 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 característicos 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 aquéllos una unidad registral indivisible o, en el caso de los trasteros, cumpliendo este requisito, tengan una superficie útil superior a $15,00$ m^2 por local.

⁽¹⁾La determinación de la edificabilidad en volumen $-m^3-$ puede ser la vía adecuada en el supuesto de, por ejemplo, la promoción y construcción de edificaciones sobre o bajo rasante destinadas a aparcamientos robotizados, que conforman un sistema de almacenamiento de vehículos en “estanterías”. Las propias características de éstos hacen o pueden hacer innecesaria la construcción de forjados y/u otros elementos de construcción convencionales. En esos casos, la propia configuración física de las plantas y/o espacios de edificación destinados a dicho uso se adecuará a las características propias de dicha modalidad de aparcamiento, incluso en lo referente a su altura.

- 2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte de la edificabilidad física los espacios y elementos siguientes:
- * Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
 - * Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.
 - * Los porches de uso público en planta baja.
 - * Los altillos autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.
- 3.- Computarán con carácter general como edificabilidad física bajo rasante de un edificio los espacios computables conforme a lo expuesto en el anterior apartado 1, emplazados en las plantas de esa misma naturaleza (sótanos y semisótanos).
- 4.- Computarán con carácter general como edificabilidad física sobre rasante de un edificio los espacios computables conforme a lo expuesto en el anterior apartado 1, emplazados en las plantas de esa misma naturaleza (planta baja, entresuelo y plantas altas, incluidos áticos y bajocubiertas, siempre que, en este último caso, reúnan las condiciones para su consideración como tal planta alta conforme a lo expuesto en este documento).
- 5.- Criterios de cómputo de la edificabilidad sobre y bajo rasante.
- A.- Computarán como parte de la edificabilidad sobre rasante autorizada en cada caso las superficies de los espacios y elementos siguientes:
- * En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
 - * En las plantas bajas y semisótanos los elementos y espacios computables de ellas, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada superior a 1,20 m. A tal efecto, no se computarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.
- B.- Computará como parte de la edificabilidad bajo rasante autorizada la que, además de reunir las condiciones establecidas en este Plan para su cómputo como tal edificabilidad, no reúna las condiciones expuestas en el anterior apartado A.

CAPÍTULO III.
RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS
CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS
EN LAS PARCELAS EDIFICABLES O SUBZONAS PORMENORIZADAS,
ASÍ COMO DE ÉSTAS MISMAS.

Sección Primera.
CRITERIOS GENERALES.

Artículo 36.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.

1.- A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que se exponen a continuación tienen el significado que se indica en cada caso:

- * **Alineación de parcela:**
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 los vuelos, elementos salientes y 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 en este 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 bajo rasante situada debajo de una planta baja, un semisótano, o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. Su altura en fachada ha de ser en todo caso inferior a 1,20 m en más del 40% de su perímetro; se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores las partes afectadas por el acceso a dicha planta.
- * **Planta semisótano:**
Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de cumplirse en más de un 60% de su perímetro.
- * **Planta baja:**
Primera planta sobre rasante, sótano o semisótano, y cuyo suelo se sitúa entre -0,80 y +1,20 en relación a la rasante del punto de acceso.
Si alguna de sus fachadas se sitúa contra el terreno, sobresaliendo en planta de la edificación en altura, los locales correspondientes únicamente tendrán la consideración de planta baja en un fondo de 15 m.
- * **Entresuelo:**
Planta dispuesta directamente sobre un semisótano, con acceso directo desde el espacio exterior y cuyo suelo se sitúa a un nivel superior a 1,20 m. en relación al nivel de acceso.
- * **Planta alta:**
Planta situada por encima de la planta baja o entresuelo.
- * **Planta de ático:**
Planta alta más elevada retranqueada dos o más metros en relación a la línea de fachada, en el perímetro de fachada que se establece en cada caso.
- * **Bajocubierta:**
Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en superficie de fachada resulta inferior a 1,80 m; en caso de superar dicha altura tendrá el carácter de planta alta.



- * 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 o entreplanta:
Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de edificabilidad ni de perfil de la edificación.

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

Artículo 37.- Criterios de determinación del perfil de la edificación.

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

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

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

Artículo 38.- Criterios para la medición de la altura de edificación.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo en el caso de autorización de buhardillas, que no serán objeto de consideración.



En todo caso, a los efectos de la medición de la altura de una edificación, se estará a lo establecido bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo, en los casos en los que la misma se regule expresamente mediante su definición gráfica, o mediante el consiguiente criterio particular de medición.

Artículo 39.- Condiciones de edificación de carácter general.

1.- Construcciones bajo rasante.

A.- Con carácter general, se autoriza la construcción del número de plantas bajo rasante que se expone a continuación:

- * En parcelas residenciales (tipología “a”): dos plantas bajo rasante.
- * En parcelas de tipología “b” (uso industrial): dos plantas bajo rasante.
- * En parcelas de tipología “c” (uso terciario): dos plantas bajo rasante.
- * En parcelas de tipología “g Equipamiento comunitario” de titularidad privada y pública: dos plantas bajo rasante.
- * En espacios adscritos a otras tipologías de calificación (parcelas “e”, “f”, “h”, “i”): dos plantas bajo rasante.

Se consolidan en todo caso las plantas bajo rasante existentes en parcelas y edificaciones consolidadas que superen las mencionadas.

B.- A los efectos de la determinación del dimensionamiento y la extensión de esas construcciones se tomará como referencia la totalidad de la planta construible en el conjunto de la parcela neta resultante de la ordenación pormenorizada, con la salvedad referida al cumplimiento de, en su caso y siempre que estén establecidas las mismas, las previsiones reguladoras del retiro de la edificación autorizada en cada caso sobre rasante, así como de cualesquiera otras que sean de aplicación.

Ese retiro no será de aplicación en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en el planeamiento vigente, se prevean y autoricen soluciones que impliquen bien la inexistencia de retiro alguno (por plantearse la construcción de sótanos unitarios afectando a dos más parcelas, o por cualquier otra razón), bien afecciones mayores o menores en dichos retiros (por plantearse elementos de conexión de los sótanos de dos o más parcelas que incidan en esos retiros, o por cualquier otra razón).

C.- Complementariamente, tanto las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, como el planeamiento de desarrollo del mismo (incluido el preexistente y consolidado por dicho Plan) podrá reajustar tanto al alza como a la baja las previsiones del anterior apartado A.

D.- Se tendrán en cuenta las determinaciones del vigente Plan Hidrológico contenidas en los artículos 39 a 44 del R.D. 1/2016, o aquellas que en adelante puedan regularse al respecto en el nuevo Plan Hidrológico . A tal efecto, y con carácter general, las rasantes que resulten de realizar las mejoras hidráulicas propuestas por el Plan General no se deberán considerar mientras no se encuentren ejecutadas las obras correspondientes.



2.- Nivel del suelo acabado de la segunda planta sobre rasante.

Sin perjuicio de su reajuste, bien al alza bien a la baja en las Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo, el nivel del suelo acabado de la segunda planta sobre rasante, primera planta alta, se situará a una altura máxima de 5,00 m medidos desde la rasante del terreno urbanizado, salvo que el cumplimiento de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, o razones asociadas a la implantación de usos y actividades que lo justifiquen, justifique la autorización de alturas superiores.

De igual manera, en la medida en que se estime conveniente, las Ordenanzas municipales que, en su caso, se promuevan en desarrollo de este Plan (artículo 7 de este documento) podrán reajustar o complementar tanto al alza como a la baja la previsión anterior.

3.- Altura libre de las plantas altas.

La altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas 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, o en el caso de los procesos de rehabilitación del Casco Histórico, en los que en función del grado de protección establecido para la edificación y sus niveles de intervención permitidos, pudieran autorizarse alturas inferiores conforme a lo dispuesto en el Decreto de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, en los términos que en el mismo se establecen. Tampoco serán de aplicación en las edificaciones catalogadas en la medida en que sean incompatibles con el régimen de protección establecido para las mismas.

En la medida en que se estime conveniente, las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan (artículo 7 de este documento) podrán reajustar o complementar tanto al alza como a la baja la previsión anterior.

4.- Altura libre de las plantas bajo rasante.

La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos principales autorizados (terciarios, de equipamiento, etc.) será la necesaria y establecida en cada para la implantación de los correspondientes usos.

La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros...) será de 2,50 metros, con las salvedades que, debidamente justificadas, puedan establecer a ese respecto las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.



Sección Segunda.
CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN
Y DEL USO EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES.

Subsección 1ª.
Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables
en las parcelas residenciales (parcelas "a").

Artículo 40.- Condiciones generales.

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

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

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

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

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

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

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

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

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

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

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

En las áreas o elementos de nueva urbanización, los referidos niveles o rasantes de apoyo de la edificación serán los definidos en el marco de la ordenación pormenorizada (establecida bien en este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo) y/o en los correspondientes estudio de detalle y proyecto de obras de urbanización.

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

Artículo 41.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.1 Residencial de Casco Histórico".

- 1.- Sin perjuicio de, en su caso, las correspondientes salvedades, la edificabilidad de esas parcelas será determinada de manera indirecta, bien mediante la regulación de la forma de la edificación en base a una ordenanza particularizada para cada parcela, bien mediante la consolidación de la edificación existente, sin perjuicio de que, en su caso, deba o pueda ser objeto de reajustes o levantes; todo ello, en función de los objetivos de preservación del patrimonio edificado existente y de los valores ambientales a preservar.
- 2.- Las ordenanzas reguladoras de las condiciones de edificación de cada una de las parcelas serán las establecidas bien en la Norma Urbanística Particular de los correspondientes ámbitos, bien, en su caso, en el consiguiente planeamiento de desarrollo.

En los supuestos y temas en los que aquella Norma Particular y/o este planeamiento de desarrollo no determine las correspondientes condiciones de intervención, y/o no se disponga de este último planeamiento, serán de aplicación las establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

En consonancia con ello, las condiciones establecidas en los siguientes apartados de este artículo serán de aplicación, entre otras, en las parcelas de tipología "a.1" del ámbito "11. AldeZaharra" en la medida en que sean compatibles con el Plan Especial vigente en el ámbito, y consolidado por este Plan¹.

¹ Ese Plan Especial es, en concreto, el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Soraluze – Placencia de las Armas, aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 14 de Setiembre de 2007.

3.- Intervenciones de edificación.

La determinación de las intervenciones de edificación autorizadas o prohibidas se remite a lo establecido en las disposiciones vigentes reguladoras de las actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

4.- Alineaciones.

Las alineaciones de edificación en la totalidad de las fachadas y, en su caso, en subsuelo, son las establecidas en el planeamiento vigente, incluido el citado Plan Especial. Sin perjuicio de reajustes singularizados, esas alineaciones se corresponden con las de las edificaciones existentes y consolidadas.

5.- Parcelación.

Las intervenciones edificatorias se referirán obligatoriamente, en las manzanas de edificación, a los módulos definidos en ellas por la parcelación existente, consolidados por la disposición de los muros medianeros, y en el resto de los casos, a las parcelas aisladas, las cuales constituirán asimismo unidades de edificación independientes.

En ambos casos, las unidades citadas servirán de base para la aplicación de las condiciones de edificación establecidas.

No se autorizan agregaciones de parcelas en las operaciones de sustitución de edificaciones, salvo justificación de la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad requeridas, pudiendo el Ayuntamiento en estos casos, con carácter excepcional y mediante resolución motivada, autorizar la citada agregación.

Se autoriza, sin embargo, la agrupación de hasta dos locales en planta baja (sin que se pueda extender dicha agrupación a más locales) cuando los mismos pertenezcan a un propietario único y/o conformen una unidad funcional (comercial, etc.) y no superen los límites de superficie máxima establecidos para el uso al que se pretenda destinarlos. Con este fin se admitirá la apertura de hasta dos huecos en el muro medianero, como comunicación entre los locales.

6.- Altura y perfil de edificación máximos.

Las condiciones reguladoras de la altura y del perfil de edificación máximos son las establecidas bien en el correspondiente Plan Especial.

Las condiciones reguladoras del número de plantas autorizado bajo rasante son las expuestas en el anterior artículo 39 de este documento.

7.- Cubiertas.

La cubierta se configurará a partir de la altura de edificación correspondiente a la parcela en todas las fachadas del edificio, incluyendo las correspondientes a patios de manzana con independencia de sus dimensiones, a las fachadas a “cantones”, o a las que rematan manzanas.



En este caso, cuando así se establezca en el correspondiente Plan Especial, se admitirá que la fachada configure un hastial, siguiendo el perfil de cubierta, aunque se supere la altura de edificación establecida.

8.- Vuelos y retranqueos.

Se prohíben los retranqueos de cualquier tipo, con excepción de los porches autorizados en el correspondiente Plan Especial.

En plantas bajas, sin embargo, resuelta la fachada de acuerdo con los criterios reguladores del tratamiento estético de las edificaciones de estas parcelas establecidos en el Plan Especial, se admitirá que los huecos resultantes queden abiertos, creándose un "zaguán" o antepuerta de acceso a los locales, cuyas dimensiones serán libres, así como la disposición y características del cerramiento del local correspondiente en su interior.

9.- Patios.

Las alineaciones de fachada a los patios de manzana o cárcavas existentes se retranquearán y adecuarán a las alineaciones sustitutorias establecidas en el Plan Especial, para conformar conjuntamente un patio o cárcava de 3 m de ancho mínimo.

Se autoriza la apertura de patios interiores de parcela o mancomunados, con arreglo a las condiciones establecidas en el siguiente artículo 42 para los patios interiores en las parcelas residenciales de tipología "a.2".

10.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

En ellos se autorizan, exclusivamente, construcciones de altura inferior a 2,50 m., abiertos en sus laterales. En el caso de que se adosen los muros de separación con espacios privados no edificados colindantes, o a los cierres con el espacio público, su altura sobre la rasante del terreno en la alineación de parcela no podrá superar los 2,00 m.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el Plan Especial.

Artículo 42.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.2. Residencial común".

1.- Alineaciones.

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

2.- Parcelación.

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



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

3.- Altura y perfil máximos de la edificación.

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

Las condiciones reguladoras del número de plantas autorizado bajo rasante son las expuestas en el anterior artículo 39 de este documento.

4.- Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,50 m; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél 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).

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

- * 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 profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de la fachada, no excederá de 150 cm.
- * Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.
- * Se consolidan los vuelos preexistentes que no cumplan las condiciones anteriores.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.



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, sólo 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, incluidas las casetas de ascensores.

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. Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico, bien en las Ordenanzas que, en su caso, se promuevan en desarrollo de este Plan, en lo referente a las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

9.- Las condiciones generales reguladoras de la forma de la edificación en las parcelas residenciales de tipología "a.2" expuestas en este documento podrán ser reajustadas bien por las Normas Particulares de este mismo Plan, bien por el planeamiento de desarrollo (preexistente y consolidado o de nueva formulación), en los términos expuestos en ellos.

En consonancia con ello, las condiciones generales reguladoras de la forma de la edificación en las parcelas residenciales ordenadas por el planeamiento promovido con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan y consolidado por éste, serán las establecidas por dicho planeamiento consolidado.



Subsección 2ª.
Condiciones generales de uso de las parcelas residenciales (parcelas "a").

Artículo 43.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a").

1.- Criterios generales.

- A.- Se destinarán de forma predominante al uso de vivienda en atención a la naturaleza y a los condicionantes propios de las citadas parcelas.
- B.- Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este artículo. En cualquier caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.
- C.- Régimen general de implantación de usos en las parcelas residenciales (parcelas de tipología "a"):

* Usos residenciales.

Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en las plantas sobre rasante. Complementariamente, se autoriza su implantación en plantas de semisótano bien de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan en las que dichos usos existen y eran acordes con el planeamiento entonces vigente, bien en nuevas edificaciones en los supuestos autorizados en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo.

En todo caso, la implantación de usos residenciales en dichas plantas de semisótano ha de entenderse condicionada, entre otros extremos, a la existencia y disposición de, al menos, una fachada con una altura mínima sobre rasante de 2,50 m, así como al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, etc. reguladas para su implantación.

* Usos industriales.

Únicamente los asimilados al uso comercial, en idénticas condiciones a éste, sin que en ningún caso puedan implantarse por encima de la primera planta alta.

* Usos terciarios.

- Uso hotelero.
 - . En planta baja, entreplanta y/o primera planta.
 - . En plantas superiores a las anteriores, siempre que entre ellas no exista y/o no se mantenga usos residenciales.
 - . Ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.



- Uso comercial.
 - . En planta baja o entreplanta, sótano y semisótano con acceso independiente al de las viviendas. Podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante siempre que la actividad comercial que se desarrolle en ella esté jurídica y funcionalmente vinculada a la actividad desarrollada en la planta inmediatamente inferior, con acceso interno desde la misma e independiente, en consecuencia, de los accesos comunes a las viviendas de la edificación.
 - . En plantas superiores a las anteriores, siempre que entre ellas no existan y/o no se proyecten usos residenciales.
- Uso de oficina.
 - . En idénticas condiciones al uso comercial.
 - . En primera planta, con acceso común al de las viviendas.
 - . 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 comerciales.
 - . En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.
- * Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.
- * Aparcamiento.

Sin perjuicio de que, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo, se autorice su implantación en otros emplazamientos, los aparcamientos serán habilitados preferentemente en las plantas bajo rasante, autorizándose no obstante en las plantas bajas de las edificaciones correspondientes.

Su implantación se vinculará al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Con carácter general, se dispondrá un único acceso a 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 aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

En este sentido, cuando se considere oportuno disponer el acceso al 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.



2.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

A.- Criterio general.

Se destinarán a usos anejos y auxiliares, como garajes, trasteros, instalaciones de servicio del edificio y/o de los locales y viviendas existentes en él, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos en su caso autorizados, que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte. Los garajes y trasteros, así como los restantes debidamente justificados, podrán no tener la condición de anejos y auxiliares de los existentes sobre rasante.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

Esos locales deberán disponer de accesos independientes de los elementos de acceso a las viviendas, que cumplan con las condiciones exigidas por los documentos básicos SI (Seguridad de Incendios) SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad) y demás contenidos del C.T.E, y por el Decreto 68/2000, de 11 de abril, de accesibilidad, o normativas que las sustituyan. Estos locales deberán cumplir con las condiciones y medidas correctoras legalmente establecidas para la actividad a la que se destinen, y quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso fijadas en el Plan General. En las zonas destinadas a dependencias auxiliares tales como almacén, aseos o similares, la altura libre mínima será de 2,30 m.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

B.- Criterio complementario.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación de usos residenciales en plantas de semisótano bien de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan en las que dichos usos ya existen y eran acordes con el planeamiento entonces vigente, bien en nuevas edificaciones en los supuestos autorizados en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo.

En todo caso, la implantación de usos residenciales en dichas plantas de semisótano ha de entenderse condicionada, entre otros extremos, a la existencia y disposición de, al menos, una fachada con una altura mínima sobre rasante de 2,50 m, así como la cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, etc. reguladas para su implantación.

3.- Condiciones de uso de los locales de planta baja y entresuelo.

A.- Los locales situados en las plantas bajas y entresuelo podrán destinarse bien a usos residenciales, bien a usos auxiliares de viviendas y otros usos autorizados.



B.- Además, los locales de planta baja y entresuelo 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.

C.- En todo caso, la autorización de usos residenciales en las nuevas edificaciones resultantes en las parcelas de tipología “a.2” se condiciona al cumplimiento de, entre otros, los siguientes requisitos:

- * En los entresuelos, siempre que el alfeizar de los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda esté a una altura superior a 2,20 m sobre la rasante de la urbanización del espacio público al que dé frente.
- * En las plantas bajas, cuando dispongan entre los espacios públicos a los que den frente y la fachada, de una zona de terraza o jardín privados de 2,00 m. de fondo mínimo, sin perjuicio de lo que al respecto se establezca y regule en la correspondiente Ordenanza municipal.

Podrá autorizarse la implantación de usos residenciales en las citadas plantas sin que resulte necesario el cumplimiento de los requisitos anteriores en los supuestos en los que así se determine bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, estudios de detalle y/u ordenanzas a promover en su desarrollo.

4.- Condiciones de uso de las plantas altas.

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

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

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

5.- 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 este Plan como en el planeamiento de desarrollo y en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

A.- En edificaciones residenciales existentes y consolidadas.

- * En ningún caso podrán configurar fincas registrales independientes, debiendo inscribirse, si antes no lo estuvieran, como locales anejos de viviendas u otros usos 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.

B.- En los edificios de nueva construcción.

- * En los edificios de nueva construcción en los que la edificabilidad urbanística se regula a través de ordenanzas reguladoras de la edificación y la edificabilidad, serán de aplicación las condiciones expuestas en el anterior apartado A.
- * En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable -m²(t)- 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.

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

A.- Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

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

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

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

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioscos de venta y otros usos similares, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

7.- Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) en parcelas residenciales.

Dicha dotación será la resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Decreto 123/2012 o disposición que lo sustituya)

8.- Condiciones generales de habitabilidad.

- * Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo este Plan General y del planeamiento promovido en su desarrollo cumplirán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.
- * 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.
- * No serán de aplicación en las edificaciones catalogadas destinadas a usos residenciales las condiciones de habitabilidad que resulten contradictorias con los objetivos de preservación de las mismas, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, y, previa consulta al respecto, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.
- * En el ámbito "11. Alde Zaharra", se estará a lo dispuesto en el Plan Especial vigente y consolidado por este Plan.

9.- Tamaño mínimo y promedio de vivienda.

- * El tamaño mínimo de la vivienda será de 40 m² (útiles).
- * El tamaño promedio mínimo de las viviendas será el resultante de la aplicación de los criterios siguientes:
 - Parcelas de tipología "a.1": 75 m²(t).
 - Parcelas de tipología "a.2": 90 m²(t).

El cumplimiento de ese tamaño promedio se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- Serán computados los espacios comunes de acceso (escaleras, ascensor, descansillo, pasillos) a las viviendas, pero no los espacios destinados a usos auxiliares tales como garajes, cuartos de instalaciones y trasteros de las viviendas.
- Se tomará como referencia, en cada caso, el ámbito objeto de una licencia de edificación, tanto incide en la totalidad de una unidad edificatoria como en determinadas partes de la misma.
- En los ámbitos, subámbitos, zonas, parcelas, etc. en las que se prevea el desarrollo de un número máximo de viviendas, el tamaño promedio de las viviendas será el resultante de la división de, por un lado, la edificabilidad residencial autorizada, y por otro, el número de viviendas máximo previsto, con independencia de los parámetros de tamaño promedio citados.



- En las edificaciones que se consolidan sin una determinación expresa del número máximo de viviendas, se autoriza, en las posibles intervenciones de sustitución, la disposición del mismo número de viviendas existente en el edificio consolidado, aunque el tamaño promedio sea inferior al mínimo establecido. En todo caso, ninguna de las viviendas resultantes de esas actuaciones de sustitución podrá tener un tamaño mínimo inferior al antes mencionado.
- * Las previsiones reguladoras de los tamaños mínimo y promedio de vivienda establecidas en este artículo tienen el carácter propio de las determinaciones de ordenación estructural.

A su vez, las restantes previsiones establecidas en este Plan General reguladoras del número de viviendas previsto en las distintas actuaciones planteadas, incluidas las de las Normas Particulares, tienen el carácter propio de las previsiones de ordenación pormenorizada.

Sección Tercera.

CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN Y DEL USO EN LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIALES (parcelas "b", "c", "g", "h", "i")

Subsección 1ª.

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

Artículo 44.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación.

- 1.- Las parcelas industriales se adecuarán, en cada caso, a las condiciones de regulación de la edificabilidad urbanística y de la forma de la edificación establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.
- 2.- Condiciones generales de utilización y aprovechamiento de las parcelas:
 - * En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares del ámbito en el que estén situadas, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan, bien en el planeamiento y Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.
Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación prevista. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos asociados a la edificabilidad urbanística autorizada en cada caso, sin que pueda ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de la edificabilidad autorizada.



- * En aquellas partes de las parcelas industriales que, de conformidad con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, no resulten edificables y sean de titularidad privada, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejamanos ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística autorizada.
- * Las construcciones que sustituyan a edificaciones preexistentes que no cumplan las condiciones generales de edificabilidad y volumen definidas en el planeamiento urbanístico deberán ajustarse obligatoriamente a dichas condiciones.
- * La delimitación de las parcelas edificables destinadas a uso industrial, establecida en el planeamiento urbanístico vigente, tendrá el carácter propio de una determinación de ordenación pormenorizada. Su posible reajuste mediante la formulación de Estudios de Detalle se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente. Dichos Estudios de Detalle podrán modificar las alineaciones de edificación, y la disposición en planta de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en la citada legislación.

3.- Condiciones generales de edificación:

- * Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en los ámbitos y entornos en los que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las ámbitos y entornos de nuevo desarrollo y/o en los que se modifica la urbanización preexistente.
- * Los terrenos y/o parcelas sometidos a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.
- * La altura de edificación máxima autorizada será la establecida en cada caso en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General. Sobre dicha altura se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a los efectos de la edificabilidad autorizada, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.
Se admitirá asimismo que superen la citada altura máxima los elementos de las instalaciones y el equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible.
- * El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entresijos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable a los efectos de la edificabilidad autorizada, y será integrada de forma adecuada en la planta a la que pertenece.



- * Se autoriza, en las condiciones de uso previstas en este documento, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 m ni mayor que 3,50 m.

4.- Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

- * Altura libre mínima:
 - Sótanos y semisótanos destinados a usos auxiliares (garaje, almacén...): 2,50 m. En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2,30 m.
 - Plantas dedicadas a la producción: 4,00 m.
 - Zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa: 2,50 m.
- * Entrepisos o altillos:
 - Podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte –1/3– de la superficie del local y/o pabellón.
 - En la zona en la que estén emplazados, la altura libre será de 2,30 m en la parte superior y de 2,50 m en la parte inferior.
 - En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 m, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.
- * La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; se autorizan soluciones de cubierta plana.
- * Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

Artículo 45.- Condiciones generales de uso.

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Artículo 46.- Otras condiciones.

Serán de aplicación en las parcelas industriales las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas residenciales en la medida en que incidan en materias no reguladas en los artículos anteriores, y sean compatibles con las características y los condicionantes propios de las parcelas industriales y de la actividad que se proyecte implantar en las mismas.

Subsección 2ª.
Ordenanzas de edificación y uso de parcelas terciarias (parcelas "c").

Artículo 47.- Condiciones generales de edificación.

Las parcelas destinadas a usos terciarios se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

En la medida en que sean compatibles con esas edificaciones serán de aplicación las condiciones establecidas para las edificaciones industriales y residenciales.

Artículo 48.- Condiciones generales de uso.

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Subsección 3ª.
Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios (parcelas "g" y "h").

Artículo 49.- Condiciones generales de edificación.

Las parcelas destinadas a usos terciarios se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

Artículo 50.- Condiciones generales de uso.

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Subsección 4ª.
Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de aparcamiento (parcelas "i").

Artículo 51.- Condiciones generales de edificación.

Las parcelas destinadas a usos de aparcamiento se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.



Artículo 52.- Condiciones generales de uso.

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

**CAPÍTULO IV.
CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

Artículo 53.- Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada.

- 1.- El régimen de calificación pormenorizada de los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano es el definido en este Plan General y en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En concreto, está conformado por:
 - A.- El régimen general de edificación, uso y dominio de las diversas subzonas pormenorizadas expuesto en este Título III de este documento.
 - B.- Las determinaciones del apartado “1. Calificación pormenorizada” del epígrafe “IV. Régimen urbanístico pormenorizado” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, incluidas en el documento “2.2” de este Plan General.
 - C.- Las previsiones incluidas en el plano “III.1 Zonificación pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan.
 - D.- Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General (incluido el preexistente y consolidado por dicho Plan).
- 2.- El conjunto de las previsiones reguladoras del régimen general de calificación pormenorizada expuestas en este Título III tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación pormenorizada.

En consonancia con ello, dichas previsiones podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante la formulación de expedientes de planeamiento urbanístico adecuados para la determinación de ese tipo de previsiones, incluidos planes especiales.

- 3.- En todo caso, el conjunto de las citadas previsiones, incluidas las que, en su caso determine el citado planeamiento especial, deberán ser objeto de un tratamiento y una regulación global unitarios y coordinados.

En consonancia con ello, todo reajuste o complementación de las previsiones reguladoras de la calificación pormenorizada deberán ser objeto de la correspondiente evaluación y justificación desde, entre otras, la perspectiva de su compatibilidad, coordinación y sintonía en el marco global del conjunto de las previsiones reguladoras del referido régimen regulador de la calificación pormenorizada.



Artículo 54.- Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.

1.- Ámbitos de ejecución directa.

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

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación (para la totalidad o parte del ámbito o subámbito) de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización, siempre que, de conformidad con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes (incluido este mismo Plan General y el planeamiento consolidado por el mismo), deba procederse a la formulación y aprobación de todos o algunos de esos documentos.

2.- Ámbitos de calificación pormenorizada consolidada.

A.- En los ámbitos en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor se entenderá convalidado el régimen de calificación pormenorizada contenida en el mismo.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General consolide dicha calificación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que la misma no es sino un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención del mismo de modificar dicha ordenación.

B.- En todo caso, esa consolidación se entenderá complementada y/o compatibilizada con la correspondiente adecuación de la misma a, entre otros extremos y en su caso, el régimen de sistematización de las subzonas pormenorizadas establecido en este Plan General.

3.- Ámbitos de calificación pormenorizada diferida.

En todos aquellos ámbitos diversos de los mencionados en los dos apartados anteriores, y en los que este Plan no determina el régimen de calificación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

La formulación de ese planeamiento pormenorizado se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, así como en este mismo Plan.

TÍTULO IV.
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 55.- Condiciones generales de edificación, uso y urbanización.

1.- Condiciones generales.

- * La implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará, entre otras, a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.
- * La autorización y ejecución de esas edificaciones y usos se complementará con las necesarias para la eliminación de chabolas, tejavanas y demás elementos degradantes existentes en el medio rural, y, más en concreto, en los terrenos vinculados en cada caso a dichas actuaciones.
- * La autorización y ejecución de esas edificaciones y usos se complementará con la ejecución de las actuaciones de urbanización y tratamiento del entorno que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación, así como en este mismo Plan General, se determinen en cada caso con ocasión de la autorización de aquellas edificaciones y usos.

2.- Condiciones de emplazamiento.

- A.- Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, por razones de higiene, salubridad y seguridad, y/o con el fin de eliminar cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este Plan.

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

- B.- En caso de derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otras que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

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

- C.- Con carácter general y salvo en los supuestos en los que el cumplimiento de las previsiones de naturaleza preceptiva establecidas en las disposiciones legales vigentes (incluidos los instrumentos de ordenación territorial) lo impida, las edificaciones preexistentes y consolidadas se entenderán convalidadas en sus actuales condiciones de emplazamiento, sin perjuicio de la modificación del mismo de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado B. En este contexto, la aplicación de estos últimos criterios se efectuará en condiciones que conlleven el cumplimiento, siempre que sea posible, de las previsiones generales (distancias, separaciones, retiros,...) establecidas en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo, y sin que en ningún caso se acentúe su incumplimiento.

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

Se prohíbe la construcción de una nueva edificación residencial en los supuestos en los que la misma, de ejecutarse, dé lugar a la presencia de, al menos, cuatro edificaciones con uso residencial en un círculo de 75 metros de radio.

Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente.

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

- A.- 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 35 %. No se autorizan las soluciones amansardadas o las aterrazadas mediante cubiertas planas y asimiladas, exceptuándose su utilización en construcciones singulares, tales como edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, granjas, silos, y otras 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 una planta bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 9,00 m en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 11,00 m. en cuanto a la cumbre dispuesta en fachada. En ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

- B.- Los criterios expuestos en el anterior apartado A no serán de aplicación en las construcciones e instalaciones destinadas directamente 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.

Con las salvedades que se exponen a continuación, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- * Longitud máxima de la edificación: 60,00 m.
- * Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m².
- * Superficie de techo edificable máxima por edificio: 1.200,00 m²(t).
- * Altura máxima: 5,00 m, salvo en los supuestos en los que se justifique su necesidad por razones técnicas o funcionales asociadas a la actividad a la que se destine la edificación o instalación.

Por su parte, las citadas salvedades son las siguientes:

- * Los parámetros anteriores se entenderán reajustados en los supuestos y términos establecidos en este mismo Plan General para concretas construcciones e instalaciones agrarias (invernaderos, etc.), en los términos y con el alcance establecidos bien en este Plan, bien en el planeamiento especial a promover en su desarrollo.
 - * Además, excepcionalmente, podrán superarse aquellos parámetros cuando razones funcionales, técnicas, etc. asociadas a la consecución de los objetivos planteados en cada caso lo justifiquen. En todo caso, su autorización requerirá el previo y preceptivo informe favorable o autorización de la Administración competente en la materia, acreditativo de la necesidad o conveniencia de superar dichas previsiones.
- C.- El Ayuntamiento podrá denegar licencia para cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para el entorno. La decisión municipal podrá fundamentarse en el uso, dimensiones, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, en los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la construcción y su entorno.
- D.- Emergiendo sobre la cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones de altura no superior a 1,20 m. salvo que sea necesario por causa de las exigencias de la normativa técnica de aplicación.



E.- En el caso de la colocación de ascensores en las edificaciones residenciales consolidadas, su instalación será por el interior, y solamente se permitirá la instalación por el exterior cuando se justifique técnicamente la imposibilidad de instalarlo interiormente. Cuando haya de instalarse por el exterior se exigirá un tratamiento estético del mismo acorde con la fachada del edificio al que se anexa.

F.- Se autoriza la localización de depósitos de gas para el abastecimiento de la explotación y/o edificio residencial, cumplimentando la normativa vigente al respecto y deberá ser recogida en el proyecto de construcción, reforma o ampliación del edificio. Si el depósito se instala al aire libre, conllevará la ejecución de un cierre perimetral vegetal del mismo que modere su impacto paisajístico. Este cierre no será superior a 1,80 m. ni inferior a 1,00 m. de altura.

En los supuestos de preexistencia de estos depósitos al aire libre, cualquier intervención en las explotaciones y/o edificios residenciales a los que presten servicio, conllevará la adecuación del mismo a las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

G.- Se prohíbe la construcción de frontones, piscinas u otras instalaciones que supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua.

H.- Se autoriza, con carácter general y previa justificación de su necesidad, la construcción de una planta bajo rasante, complementaria de las edificaciones previstas sobre rasante y destinada a usos auxiliares de los autorizados asimismo sobre rasante.

5.- Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en los suelos urbanos. Esa aplicación incidirá, entre otras, en las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Se exceptúan de la aplicación del criterio anterior las intervenciones de rehabilitación de edificios incluidos en el Catálogo de este Plan. En esos casos, las exigencias 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 consideradas como lugares de trabajo, asimiladas 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.

6.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

A.- 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 de caras no vistas 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".

Complementaria y/o alternativamente se autoriza la utilización de los siguientes materiales:

- * Chapa en colores apropiados, máximo en un 20% de la superficie del computo total de las fachadas de las construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios o asimilables a los mismos.
- * Acabados superficiales en madera en construcciones temporales.
- * Cristal o plásticos en invernaderos.

B.- Como material de cubierta inclinada se utilizará preferentemente la teja cerámica. Se autorizará la utilización de otros materiales de coloración y textura similares en edificaciones no destinadas a viviendas.

C.- Se prohíbe 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 aquéllos al medio rural.

D.- Las intervenciones de restauración, renovación integral o ampliación de edificaciones existentes, así como de construcción de nuevas edificaciones estarán asociadas a la obligación de proceder a la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas tanto en la misma propiedad, como en fincas adyacentes del mismo titular, incluyéndose la posibilidad de derribo de aquellas que no sean acordes con los criterios establecidos en este Plan General.

E.- En todos los supuestos mencionados en los apartados anteriores se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.)

Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.



7.- Eliminación de elementos degradantes.

Toda intervención de reforma y rehabilitación de una edificación existente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

8.- Saneamiento de aguas residuales.

Las edificaciones que carezcan de red de saneamiento en las proximidades, deberán estar provistas de instalaciones adecuadas de depuración de aguas residuales, debiendo realizar la limpieza y mantenimiento de dichas instalaciones. Su implantación se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

A.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán con una fosa séptica o pozo equivalente y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso de agua natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.

Las fosas sépticas se adecuarán, en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

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

Tratándose de, en concreto, edificaciones e instalaciones ganaderas, su implantación se adecuará a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, incluido el Decreto 515/2009 (Decreto de 22 de setiembre de 2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

9.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

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

10.- Explotaciones ganaderas, y edificaciones e instalaciones vinculadas a las mismas. Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.

Las explotaciones ganaderas, tanto nuevas como preexistentes, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, incluido el Decreto 515/2009 (Decreto de 22 de setiembre de 2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

En ese contexto, las exigencias y condiciones asociadas a la implantación de estercoleros y fosas de almacenamiento de purines serán las establecidas en dichas disposiciones, incluido el referido Decreto.

Artículo 56.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

- 1.- Dentro de esta categoría de suelo se aconseja que no se cierren las fincas, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando se refieren a cierres vegetales y muretes de piedra.

En el caso de levantamiento de cierres, estos podrán ser de piedra, metálicos, de estacas y alambre, y vegetales, permitiéndose también los muros de hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies, pero en cualquier caso, deberá garantizarse que la construcción no impida la circulación de la fauna silvestre.

En cualquier caso, la altura de los cierres no será superior a 1,00 m. En los límites con caminos los cierres deberán adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes reguladoras de las carreteras y caminos de Gipuzkoa.

- 2.- 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 (de 18/20 cm. de circunferencia de tronco mínima) en su entorno a razón de un árbol por cada 20 m² de edificación.
- 3.- Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que destinen a usos agrarios no profesionalizados y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los que esta exigencia resulte innecesaria- deberán disponer de acceso rodado de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 3 m., así como de abastecimiento de agua, sistema de depuración de aguas negras y vertido de las mismas y suministro de electricidad. Si alguno de esos servicios (abastecimiento de agua, saneamiento o electricidad), u otros de similares características, no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario, denegar la licencia solicitada.



- 4.- Los tendidos eléctricos y/o de telecomunicaciones serán, en lo posible, soterrados, y en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto en el entorno. En las redes de energía eléctrica aéreas se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.
- 5.- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración. Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2,00 m con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.
- 6.- Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán utilizar técnicas “vivas” de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.) Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas. Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies. Su altura máxima será de 2 m, no permitiéndose escalonamientos con objeto de superar globalmente esta altura. Tampoco se permitirá superar los 2 m superponiendo a un muro de contención un cierre de parcela del mismo material o similar.
- 7.- Los muros de gaviones de piedra se cubrirán con plantas enredaderas y las escolleras deberán ser revegetadas y secas, prohibiéndose expresamente las hormigonadas y similares.
- 8.- En todos esos supuestos se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.). Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades desupervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.
- 9.- Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.



Artículo 57.- Carreteras y caminos rurales.

- 1.- Tendrán esta consideración las carreteras y caminos rurales existentes en el suelo no urbanizable, y, en concreto, los reflejados en el plano “V.2” del documento “4 Planos” de este Plan General.

Esa red de carreteras y caminos será considerada, a los correspondientes efectos, como la red básica de comunicación y conexión del medio rural de Soraluze, y, en ese contexto, de los caseríos y edificaciones existentes en ese medio y consolidados por el planeamiento.

A su vez, esa red estará complementada con los restantes caminos y carreteras que, pese a no estar grafiados en ese plano, tengan condiciones asimilables a los anteriores, y presten un servicio asimismo asimilable a ellos, siempre que, previamente, se justifique que no existen otras alternativas normales y/o habituales para la prestación de dicho servicio. A ese respecto, dicha asimilación se entenderá asociada al cumplimiento, entre otros, los dos requisitos siguientes:

- * Servir de acceso rodado normal o habitual a caseríos y edificaciones existentes y consolidados por el planeamiento, previa justificación de que ese acceso no es posible a través de las carreteras y caminos grafiados en el plano.
- * Contar con condiciones materiales (anchura, pavimento, etc.) adecuadas para prestar dicho servicio, equiparables a las de las carreteras y caminos grafiados en el plano.

- 2.- Las carreteras y caminos mencionados en el anterior apartado son de titularidad tanto pública como privada. El Ayuntamiento promoverá la realización de un estudio o inventario referido a ellos, con el fin de identificar con la debida precisión las condiciones actuales reguladoras de dicha titularidad, así como las referentes a su uso público o privado.

Dichas carreteras y caminos, incluidos los de titularidad privada, se entenderán afectados por la o las correspondientes servidumbres de uso público y/o privado a favor de terceros, siempre que, por un lado, constituyan la vía de acceso normal y habitual a caseríos existentes en el medio rural del municipio, y consolidados por el planeamiento vigente, y, por otro, se justifique previamente la inexistencia de otras alternativas de comunicación y acceso a esos caseríos.

El citado estudio o inventario determinará y/o precisará las condiciones de intervención a ese respecto.

- 3.- La red de carreteras y caminos mencionada en los anteriores apartados 1 y 2 tendrá el alcance y la extensión necesarios para garantizar el acceso:
 - * Con carácter general, a los citados caseríos, y, más en concreto, hasta el lugar de emplazamiento de los mismos.

- * Alternativamente, hasta el perímetro exterior de los terrenos y/o pertenecidos en los que esté emplazado el caserío, siempre que así lo indique su propietario, y, en todo caso, cuando proceda al cierre de esos terrenos o pertenecidos.

La servidumbre mencionada en el anterior apartado 2 tendrá ese mismo alcance y extensión.

- 4.- La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación, siempre que no existan otras alternativas y resultando obligatorio el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco en esta materia. Su proyección y ejecución se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- * En los movimientos de tierras, los taludes tenderán a ser lo suficientemente tendidos para evitar la construcción de muros.
- * Los taludes y rellenos que se hayan de ejecutar, se realizarán con tierras limpias procedentes de excavaciones y nunca con escombros u otros desechos y se terminarán con siembra de hierba a fin de igualarlos con los terrenos circundantes.
- * En caso de no poder evitar la construcción de muros, los mismos se construirán preferentemente con mampostería de piedra. Se permitirá dejar vistos los muros de hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies. Los muros de gaviones de piedra se cubrirán con plantas enredaderas y las escolleras deberán ser revegetadas y secas, prohibiéndose expresamente las escolleras hormigonadas y similares.
- * En los tramos de carreteras que, por rectificaciones en el trabajo viario queden en desuso, se levantará el firme y se repondrá la capa de tierra vegetal sembrando hierba y plantando árboles de especies autóctonas y de 18/20 cm de circunferencia de tronco mínima.
- * Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

- 5.- En la documentación necesaria para obtener la oportuna licencia para la construcción de nuevas carreteras y caminos, así como para la mejora, reforma y ampliación de las mismas, se incorporará una justificación de la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo impacto ambiental.

En la ejecución de los nuevos viarios, así como en la mejora, reforma y ampliación de los existentes, se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

En todos esos supuestos se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.)

Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

- 6.- 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.
- 7.- 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.
- 8.- 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 rurales mencionados en el anterior apartado 1 (estén o no grafiados en el plano al que se alude en él), y situarse a una distancia superior a 10 m e inferior a 100 m de los mismos.

Para ello, dichas carreteras o caminos, que dispongan de igual forma de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3,00 m.

Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 10 m de esas carreteras y caminos.

- 9.- 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.



10.- En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, cuando los criterios establecidos en la misma sean de aplicación.

Artículo 58.- Pistas para vehículos.

- 1.- Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable cuando no se justifique su necesidad y uso, no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que haya sido autorizada, cuestiones que serán apreciadas por el Ayuntamiento.
- 2.- Previa justificación de su necesidad, la construcción de nuevas pistas se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:
 - * Dependiendo de factores como la existencia de elementos de contención, cuantía del movimiento de tierras o explanaciones etc., el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto técnico visado y firmado por técnico competente.
 - * En la documentación necesaria para obtener la oportuna licencia para la construcción de nuevas pistas se incorporará una justificación de la accesibilidad a la zona que será servida por la misma, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo impacto ambiental.
 - * En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,5 m de radio cada 1.000 m, y en todo caso, en su extremo final. La anchura de las nuevas pistas será de 3 m.
 - * Se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robleal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.)
 - * Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.
 - * Se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.
 - * Su proyección y construcción se adecuará a los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, así como a los que se determinen en el correspondiente estudio de impacto ambiental, en los casos en los que deba procederse a su formulación.



- 3.- Los criterios expuestos en el anterior apartado 2 serán de aplicación en las actuaciones de mejora, ampliación, mantenimiento, etc. de las pistas existentes, en la medida y con el alcance con el que dicha aplicación se estime viable y proporcionada (desde perspectivas técnicas, económicas, de titularidad de los terrenos, etc.) a las actuaciones proyectadas en cada caso.

Artículo 59.- Protección de la vegetación de interés.

- 1.- Se consideran áreas de vegetación protegida aquellas las masas arbóreas de vegetación autóctona de entidad existentes en el término municipal en el momento de aprobación de este Plan, especialmente las emplazadas en vaguadas y riberas.

Se prohíben, en esas áreas, 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.

- 2.- Las áreas de vegetación protegida y las masas vegetales 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.
- 3.- Se procurará el mantenimiento de los pies arbóreos notables y añosos existentes. En el caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona, previa evaluación de las probabilidades de su supervivencia. Siempre que se estime que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá a la determinación de las medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.
- 4.- Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en suelo no urbanizable procurarán evitar su afección a las comunidades vegetales de interés (hayedos, alisedas, robledal o bosque mixto de frondosas, setos, etc.).
- 5.- Se propiciará la continuidad ecológica entre las áreas protegidas y las zonas verdes a fin de evitar fenómenos de aislamiento y fragmentación del espacio natural.

Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

- 6.- Se evitará en lo posible el establecimiento de líneas rectas como límite de las masas forestales, tanto en el empleo de distintas especies como en las cortas y otras actividades.
- 7.- Los daños producidos sobre el terreno, cursos de agua, infraestructuras o caminos por cualquier tipo de aprovechamiento forestal deberán ser restaurados por el ejecutante del aprovechamiento en un plazo no superior a un mes a partir del final de dicho aprovechamiento.
- 8.- Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Artículo 60.- Protección de la fauna.

- 1.- Se consideran áreas de protección de la fauna los ámbitos asociados a especies de interés de esa naturaleza existentes en el término municipal de Soraluze.
- 2.- Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados y, en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno.

En este contexto, la instalación de redes de energía eléctrica incorporará medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

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

Artículo 61.- Áreas erosionables o de erosión activa.

- 1.- La actuación en áreas erosionables o de erosión activa deberá efectuarse de modo que se adopten las medidas necesarias y adecuadas a las características intrínsecas de estas áreas y, en particular, diseñando de forma apropiada las actuaciones de desmontes, modificación de redes de drenaje superficial y subsuperficial y procurando el mantenimiento de la vegetación natural como elemento estabilizador del riesgo de erosión.
- 2.- Para estas áreas se aconseja el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), sin perjuicio de lo que pueda acordar la Administración competente en la materia. La autorización del uso ganadero estará condicionado a la consecución de esos objetivos.



Artículo 62.- 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 en la materia 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, las estaciones de servicio, y otras de efectos similares.

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

Artículo 63.- Protección de cauces fluviales.

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

Artículo 64.- Condiciones aplicables a los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento de Soraluze podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas así como de las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipos A y B, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

Los tendidos serán, en lo posible, soterrados, y en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto en el entorno. En las redes de energía eléctrica aéreas se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

En lo referente al servicio de energía eléctrica se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Preferentemente las líneas mencionadas discurrirán a media ladera y no de forma continua por las cumbres.

Artículo 65.- Antenas de telefonía de móvil y servicios de telecomunicaciones similares.

La implantación de las antenas de telefonía móvil y demás servicios de telecomunicaciones asimilables se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014, etc.).

En todo caso, dicha implantación se adecuará a las previsiones de utilización compartida de esas infraestructuras y a los restantes criterios que, a ese respecto y previa solicitud, en su caso, del Ayuntamiento de Soraluze, pudiera determinar la Administración competente (Ministerio de Industria, Energía y Turismo), de conformidad con lo establecido en la citada Ley (art. 32, etc.).

Complementariamente, se adecuarán a los criterios de carácter voluntario que, de común acuerdo, determinen el Ayuntamiento de Soraluze y los operadores.

Los criterios anteriores podrán ser reajustados o complementados mediante la formulación de planes u ordenanzas municipales reguladoras de, entre otras, dichas cuestiones. En todo caso, previamente a su aprobación, esos planes u ordenanzas deberán someterse a informe del citado Ministerio.

Artículo 66.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento será considerada a todos los efectos como una nueva edificación y le será de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones, pudiendo el Ayuntamiento de Soraluze exigir la retirada de todo este tipo de construcciones cuyo uso no esté justificado.

Quedan expresamente prohibidas la implantación de caravanas, mobil-homes y similares en el suelo no urbanizable del término municipal de Soraluze.

Artículo 67.- Acondicionamientos del terreno.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en el suelo no urbanizable, incluidos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos.

Artículo 68.- Protección e integración medioambiental y paisajística.

- 1.- En materia de protección e integración ambiental y paisajística se estará, con carácter general, a lo establecido en las disposiciones vigentes de aplicación en dichas materias.
- 2.- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.
- 3.- Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, únicamente en las zonas expresamente reguladas en las presentes Normas, 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.
- 4.- El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en materias referentes al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y de telecomunicaciones aéreas, con el fin de minimizar su repercusión, tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.
- 5.- En las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas similares al paisaje preexistente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones, en general, con borde difuso.
- 6.- Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán técnicas “vivas” de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Cuando resulte preciso instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.



Artículo 69.- Criterios generales reguladores del régimen general de edificación.

En lo referente al significado de los distintos términos edificatorios (edificabilidad sobre y bajo rasante; sótano, semisótano, planta baja; plantas altas, etc.), al cómputo de la edificabilidad y a su consideración como sobre y/o bajo rasante, a la determinación del número de plantas de la edificación, a la medición de su altura, etc. serán de aplicación, en la medida en que resulten compatibles con el medio rural, los criterios generales reguladores de dichas cuestiones establecidos en el contexto de la determinación del régimen de calificación urbanística en los anteriores Títulos II y III de este documento.

Artículo 70.- Edificios consolidados y fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.

- 1.- Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado 3 de este artículo, todas las construcciones situadas en el suelo no urbanizable quedan consolidadas, en su estado actual, siempre que cumplan con los criterios establecidos tanto en estas Normas Urbanísticas (en cuanto a su uso, superficie, volumen, altura etc.), como en las restantes disposiciones legales vigentes.

En lo referente a su posible reforma, ampliación, etc. esas construcciones se adecuarán a los criterios establecidos en dichas Normas Urbanísticas y disposiciones legales.

- 2.- Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado C, se consolidan los usos residenciales existentes, incluyendo aquellas que cuenten con parcelas de superficie igual o inferior a 10.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones,
- 3.- La indicada consolidación no incide en las edificaciones con uso residencial, construidas, reformadas o rehabilitadas con licencias para un uso diferente al residencial, que se declaran fuera de ordenación.

Artículo 71.- Parcela mínima y condiciones de parcelación. Formalización del vínculo registral entre los terrenos y los usos y edificaciones emplazados en ellos.

- 1.- Condiciones reguladoras de la parcela mínima.

Las condiciones reguladoras de la parcela mínima son las expuestas en estas mismas Normas Urbanísticas (Capítulo Segundo del Título Tercero) para la implantación de los distintos usos autorizados en el suelo no urbanizable. En concreto, dichas condiciones son las siguientes:

- A.- Criterio general.

La superficie de la parcela mínima en el suelo no urbanizable de Soraluze es de 25.000 m².

B.- Criterios complementarios.

El criterio general expuesto en el anterior apartado A no será de aplicación en los siguientes supuestos:

- * Parcelas existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, jurídicamente conformadas como fincas registrales independientes y que cuenten con una superficie inferior a 25.000 m².

Esas parcelas se consolidan con sus actuales condiciones, salvo en lo referente a su posible segregación de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente apartado 2 de este artículo.

- * Parcelas que, como resultado de segregaciones acordes con los criterios expuestos en el siguiente apartado "2.F" de este artículo, pudieran quedar una superficie inferior a 25.000 m².

2.- Parcelaciones en el suelo no urbanizable.

A.- 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 este Plan o en el planeamiento especial promovido en su desarrollo, además de a lo dispuesto en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia en lo referente a, entre otros extremos, la regulación de la unidad mínima de cultivo.

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

- * Las parcelas vinculadas a usos de explotación 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.

C.- 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 este Plan General o en el planeamiento promovido en su desarrollo 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.



D.- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso o, la de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad construida, se consolidan en su estado actual.

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

E.- Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación de este Plan, en contra de lo dispuesto en él 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.

F.- Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos en los apartados anteriores, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior a la mencionada en el anterior apartado 1, en el supuesto de que las parcelaciones resultantes se adecuen a todos o a alguno de los criterios siguientes:

- a) Tratarse de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo⁽¹⁾.
- b) Ser resultado de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos; etc.) que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.
- c) Ser resultado de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de propuestas de carácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos –inundaciones, desprendimientos...-, etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.

⁽¹⁾Se han de tener en cuenta a ese respecto las previsiones establecidas en, entre otras, la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias (artículos 25).

- d) Siempre que, de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico, se considere suficiente y/o adecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas de terrenos con superficie inferior a la mencionada⁽¹⁾.
- e) Tratarse de segregaciones planteadas con el fin de que determinadas partes de la finca afectada vayan a agruparse de forma simultánea a otras vinculadas a explotaciones agrarias comunes. La viabilidad de esas segregaciones ha de entenderse sujeta, en todo caso, a las condiciones siguientes:
- * La presentación de la debida y suficiente garantía acreditativa de que los terrenos que se pretenden segregar van a ser agrupados a la correspondiente explotación agraria común, con la consiguiente identificación de ésta. Esa garantía incluirá, entre otros extremos, la acreditación de la existencia de dicha explotación, el consentimiento su titular con la agrupación planteada, así como la determinación de las pautas materiales y formales previstas para acometerla.
 - * El compromiso del solicitante para, en el supuesto de no procederse por cualquier circunstancia a la citada agrupación, considerar no concedida o anulada la licencia de segregación, y restituir a su costa la situación existente en el momento anterior a la concesión de dicha licencia.
 - * La finca afectada ha de contar, en todo caso y tras la realización de la segregación planteada, con:
 - Una superficie superior a la fijada en las disposiciones legales vigentes para la unidad mínima de cultivo.
 - Una superficie igual o superior a la necesaria para poder acoger los usos y edificaciones existentes en la misma, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

3.- Inscripción en el Registro de la Propiedad del vínculo entre las edificaciones, instalaciones y usos autorizados, y los terrenos vinculados a los mismos.

- A.- En todos aquellos supuestos en los que la implantación de edificaciones, instalaciones y usos autorizados en el suelo no urbanizable esté planteada en condiciones que implican su vinculación a unos determinados terrenos, esta vinculación será debidamente inscrita y formalizada en el Registro de la Propiedad.
- B.- El vínculo mencionado en el apartado anterior entre, por un lado, aquellos usos construcciones e instalaciones, y, por otro, los correspondientes terrenos, podrá responder a pautas formales de naturaleza diferenciada, siempre que se garantice su existencia y mantenimiento. Así:

⁽¹⁾Se han de tener en cuenta a ese respecto y entre otras, las previsiones establecidas en los artículos 77 y "80.4" de este mismo documento, referidas a las obras públicas y a las infraestructuras de servicios de promoción y titularidad tanto pública como privada autorizables en el suelo no urbanizable.



- * Podrá incidir en una o más fincas registrales.
- * Responder a distintos mecanismos o formalidades jurídicas de vinculación de aquellos usos y construcciones, y estos terrenos (propiedad, arrendamiento, etc.), siempre que sean acordes con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

C.- Se exceptúan del cumplimiento del requisito anterior las vinculaciones que, por razones debidamente justificadas, no sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad¹.

En todo caso, la inviabilidad de proceder a dicha inscripción deberá ser debidamente acreditada mediante la presentación del correspondiente informe o certificación oficial emitido por dicho Registro.

D.- En los supuestos en los que la propiedad tanto de los citados terrenos como de los usos y edificaciones implantados o a implantar en aquellos pertenezca a dos o más personas físicas, o a una o más personas jurídicas, dicha propiedad será formalizada de conformidad con los criterios que, a ese respecto y siempre que se garantice la existencia y la debida formalización del vínculo mencionado en los anteriores apartados, estimen adecuados los citados propietarios.

E.- En los supuestos de existencia o autorización de dos o más viviendas en una o más edificaciones residenciales integradas en una misma explotación agraria o edificación residencial autónoma, el vínculo registral entre esas viviendas y los correspondientes terrenos podrá establecerse en condiciones que impliquen que:

- * Todas las viviendas existentes o autorizadas en la o las edificaciones queden vinculadas a los terrenos afectados en iguales o equivalentes proporciones de titularidad o participación en éstos.
- * Las viviendas existentes o autorizadas en la o las edificaciones queden vinculadas a los terrenos afectados de conformidad con criterios distintos de los antes expuestos, siempre que sean acordes con los establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia, y garanticen la existencia y formalización del mencionado vínculo.

¹ Así, esos problemas de inscripción de los citados vínculos en el Registro de la Propiedad pueden plantearse en aquellos casos en los que el propietario de los terrenos afectados no es, asimismo, el titular / propietario de los usos y edificaciones implantados o a implantar en ellos, cualquiera que sea la naturaleza y el tipo de vínculo formal existente a ese respecto.

CAPÍTULO II.

DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 72.- Usos extractivos.

1.- Requisitos de la autorización.

La autorización e implantación de usos extractivos requerirá, previamente a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal, por un lado, la previsión y ordenación de las consiguientes explotaciones de esa naturaleza en el contexto del planeamiento general, y, por otro, su autorización por parte de los organismos competentes en la materia.

La tramitación de la correspondiente licencia municipal deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos los reguladores de la implantación de actividades.

Una vez concluida o clausurada la actividad, deberá procederse a la restauración o recuperación ambiental de la zona, incluyendo una evaluación de los valores naturalísticos y su puesta en valor.

2.- Contenido del proyecto.

El proyecto de implantación de los usos extractivos, además de las que establezcan las disposiciones de aplicación en la materia, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- * Identificación del ámbito afectado por la extracción y del volumen de la misma, de la forma en la que ésta se va a producir y de la configuración final del territorio afectado.
- * Definición de los productos a obtener y su área de comercialización, señalando los tramos viarios que se verán afectados de forma más intensiva por el transporte de los mismos.
- * Análisis de la adecuada resolución de los problemas de drenaje de la explotación, asegurando que no se produzcan afecciones a los predios colindantes o a la red viaria pública, carreteras o caminos.
- * Definición de las medidas a adoptar para la reducción del impacto ambiental de acuerdo con lo establecido por la correspondiente declaración de impacto, a lo largo del período de explotación (plantación de arbolado, mantenimiento y limpieza de la red viaria pública en el acceso a la explotación, reducción de las emisiones de polvo y residuos a límites aceptables, etc.), así como para la recuperación final del territorio afectado.
- * Definición tanto del plazo de explotación previsto, como del de ejecución de los trabajos de regeneración del territorio afectado, a realizar una vez finalizada esa explotación.



- * Definición de las medidas de restauración ambiental de la zona una vez concluida y clausurada la actividad.

3.- Condiciones urbanísticas de la explotación.

- * Acceso rodado: la parcela sobre la que se pretenda desarrollar la explotación deberá cumplimentar las condiciones respecto a la disposición de acceso rodado establecidas con carácter general en este Plan General.
- * Superficie mínima de la parcela aportada: 2,5 Ha.
- * Separaciones mínimas del límite de la explotación:
 - Respecto a edificaciones existentes destinadas a vivienda y a otros usos no rurales: 200,00 m.
 - Respecto al límite de la parcela: 20,00 m.

Artículo 73.- Explotaciones agrarias comunes.

1.- Definición.

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

Las actividades de producción agraria propias de esas explotaciones son o pueden ser de todas o algunas de estas categorías:

- * Actividades agrícolas. Se consideran como tales las actividades relacionadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales: cultivos extensivos; horticultura; floricultura; cultivos leñosos; de vivero; de setas; hidropónicos.
- * Actividades ganaderas. Se consideran como tales las actividades relacionadas con la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Pueden ser desarrolladas en condiciones de vinculación o de desvinculación con los recursos propios del suelo. Se incluyen entre ellas: la avicultura; la cunicultura; la apicultura; las granjas dedicadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, al engorde de animales, a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas; etc..
- * Actividades forestales. Se consideran como tales las actividades relacionadas con la gestión de los montes, considerados como terrenos en los que vegetan especies arbóreas, arbustivas de matorral o herbáceas que no sean características del cultivo agrícola; se incluyen entre ellas las actividades productivas forestales la extracción de madera y leñas, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.



En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común aquella que esté o sea reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa), por cumplir los requisitos establecidos a ese respecto por la misma.

B.- No tienen la condición de explotaciones agrarias comunes:

- * Las empresas auxiliares agrarias que, no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión, cualquiera que sea la forma del contrato, de maquinaria agrícola o la prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.
- * Las explotaciones de caballos de silla o de carrera, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- * Las explotaciones de animales de tiro o de trabajo, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- * Los usos asociados a los núcleos zoológicos (perreras, criaderos de animales de compañía, etc.), salvo que se desarrollen como usos auxiliares de una explotación agraria.

En todo caso, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en él, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de esas actividades en el suelo no urbanizable. Para ello, deberá procederse a la formulación del correspondiente proyecto en el que se determinen con la debida precisión las características de la actividad, y se justifique la necesidad de su implantación en esa clase de suelo. En todo caso, la superficie de la parcela mínima vinculada a la misma será de 1 hectárea, debiendo ser la misma un continuo físico ininterrumpido. No se autorizará, en ningún caso, la implantación de una vivienda auxiliar de dichas actividades.

2.- Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agropecuaria-forestal se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la naturaleza de la explotación agropecuaria-forestal que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa).

La superficie de dicha parcela mínima será, en todo caso, igual o superior a la fijada como unidad mínima de cultivo⁽¹⁾.

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

⁽¹⁾De conformidad con lo establecido en el Decreto de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y comarcas, la superficie de la unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 1 hectárea.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas vinculadas a explotaciones agrarias comunes tanto nuevas como preexistentes estará condicionada al cumplimiento, entre otros, del requisito de parcela mínima establecido en cada caso, según sea el tipo de edificación o instalación proyectado, para su autorización, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, así como de las restantes condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes como en dicho planeamiento.

3.- Condiciones generales de edificación y urbanización.

A.- Las edificaciones se adecuarán a las condiciones generales establecidos en el anterior Capítulo I de este mismo Título.

En todo caso, esas condiciones podrán ser superadas justificadamente siempre que el organismo competente en materia agraria (Diputación Foral de Gipuzkoa) lo considere conveniente en atención a razones como las siguientes: la naturaleza y extensión de la explotación agraria; su proporcionalidad y adecuación a la intensidad de la actividad agraria; su ajuste a planes o normas de la Administración Agraria; otras de naturaleza asimilable.

En este sentido, las previsiones establecidas en este Plan se entenderán sustituidas por las del Plan Territorial Sectorial Agroforestal definitivamente aprobado, en todos aquellos extremos en los que, siendo de carácter normativo, no sean compatibles con las de éste.

B.- Cuando ya exista una edificación de uso residencial auxiliar de 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 aquél.

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.

C.- 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.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, 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.

- D.- 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.
- E.- 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 comunes.

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

Con carácter general, a los efectos de la implantación de esas nuevas explotaciones y, más en concreto, de dar cobertura y respuesta a las necesidades que las mismas pudieran plantear en materia de edificaciones e instalaciones, se tomarán como referencia, preferentemente, las preexistentes y consolidadas de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Complementariamente, cualquiera que sea la naturaleza y el destino de las mismas, la autorización de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a esas explotaciones se entenderá condicionada, por un lado, al cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico asimismo vigentes (este Plan General;



planeamiento promovido en su desarrollo; etc.), y, por otro, a la previa justificación de la idoneidad de las edificaciones preexistentes para los fines planteados.

Complementariamente, su autorización e implantación se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios de tratamiento y, en su caso, preservación de los espacios y elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de producción agraria y/o a usos complementarios de los anteriores.

Las condiciones de autorización e implantación de esas construcciones e instalaciones serán las establecidas en el siguiente artículo 74.

6.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.

Las condiciones de autorización e implantación de esos usos residenciales auxiliares serán las establecidas en el siguiente artículo 75.

Artículo 74.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de producción agraria y/o a usos complementarios de los anteriores, vinculados a explotaciones agrarias comunes.

1.- Criterios generales.

A.- Se considerarán como tales las construcciones e instalaciones de carácter fijo y estable destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola, etc.- con excepción de los usos residenciales. Se incluyen entre ellas:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrarias y/o complementarias de las mismas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; lagares de elaboración de sidra; bodegas para la producción de vino y txakoli; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas y/o complementarias de las mismas que se exponen a continuación: establos; salas de ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado; granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en

origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.

- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de las mismas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.
- B.- Las licencias otorgadas para la reforma o ampliación de construcciones e instalaciones agrarias existentes, o para la construcción de otras nuevas, se entenderán concedidas en precario, de modo que si cesa la actividad a la que estén vinculadas aquellas, se procederá a su derribo de la misma, debiendo restituirse la zona transformada como consecuencia de la implantación de dichas construcciones e instalaciones a su estado original.
- C.- Las citadas construcciones e instalaciones se habilitarán con materiales y soluciones arquitectónicas acordes con las previsiones establecidas en estas Normas Urbanísticas para las nuevas edificaciones. El Ayuntamiento podrá determinar el lugar más idóneo para su implantación, planteando incluso la modificación de la propuesta planteada al respecto.
- D.- Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y destinadas a los citados 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.

- E.- La autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos se vincula al cumplimiento de, entre otras, las condiciones siguientes:
- a) Las condiciones generales expuestas en el Capítulo I del Título IV de este documento.
- b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria común.
- c) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: 10.000 m²
Se autoriza su implantación en parcelas con superficie inferior a la citada, siempre que se justifique su idoneidad para dicho fin.
- d) Condiciones de emplazamiento.
Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales rurales en las que dichas construcciones se autorizan por estar vinculadas a usos propiciados o admisibles en las mismas.
-



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

- e) Condiciones generales de distanciamiento o retiro:
- | | |
|--|--------|
| * Al límite del Suelo No Urbanizable: | 100 m. |
| * A edificaciones no rurales existentes en otras fincas: | 50 m. |
| * Al límite de la parcela: | 10 m. |
| * A caminos existentes: | 5 m. |
- En el supuesto de que la normativa foral vigente establezca distancias superiores a los citados caminos, será de aplicación preferente lo establecido en ella.
- f) Número máximo de plantas:
- * 1 planta sobre rasante (susceptible de ser complementada con una entreplanta de, como máximo, una superficie equivalente al 20% de aquella).
 - * 1 planta bajo rasante.
- g) Altura máxima: 5,00 m.
- h) Condiciones de ocupación máxima en planta de la parcela por la construcción:
La ocupación en planta máxima de una misma y única parcela física y espacialmente continua por parte del conjunto de las construcciones reguladas en este artículo responderá, con carácter general, a los siguientes criterios:
- * Parcela con superficie igual o inferior a 10.000 m²: 15 % de la superficie de la parcela
 - * Parcela con superficie superior a 10.000 m² e inferior o igual a 60.000 m²:
 - Criterio general: 10 % de la superficie de la parcela
 - Ocupación máxima: 5.000 m².
 - * Parcela con superficie superior a 60.000 m²:
 - Criterio general: 7 % de la superficie de la parcela
 - Ocupación máxima: 8.000 m²
- En todo caso, siempre que en la referida parcela existan otras construcciones y/o se prevea su implantación en la misma, cualquiera que sea su naturaleza y destino (vivienda, agroturismo, actividades ganaderas...), también estas serán objeto de expresa consideración a los efectos del cumplimiento de las anteriores condiciones de ocupación máxima de la parcela
- i) Las referencias a la parcela contenidas en este artículo se entenderán planteadas en los siguientes términos:
- * Será considerada como tal parcela la conformada por el conjunto de los terrenos vinculados o a vincular a una o más construcciones a los efectos de la autorización de éstas, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial.



- * Dichos terrenos deberán conformar un conjunto espacial y físicamente continuo.
- * La totalidad de los terrenos que conformen la parcela deberán formar parte, oficialmente, de la explotación agraria a la que, a su vez, estén asociados o se pretendan asociar la o las correspondientes construcciones, con independencia de que estén incluidos en una o más fincas registrales, y cualquiera que sea el mecanismo jurídico (propiedad, arrendamiento...) que vincule dichos terrenos y parcela a la explotación.

Esa integración de los terrenos y parcela en la explotación agraria deberá ser acreditada en cada caso por la Administración competente en materia agraria (Diputación Foral de Gipuzkoa).

- * La parcela podrá estar conformada por terrenos incluidos en una o más fincas registrales. Además, el vínculo jurídico entre esos terrenos y la explotación agraria podrá responder a cualquier parámetro de esa naturaleza (propiedad, arrendamiento...) que, en todo caso, resulte adecuado para la configuración de dicha explotación, y garantice la existencia de ésta.
 - * Siempre que en la citada parcela se autorice la implantación de una construcción, se procederá a la formalización del vínculo urbanístico resultante entre aquella y ésta, en los términos establecidos en cada caso en el correspondiente expediente. Ese vínculo será formalizado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, debiendo presentarse ante el Ayuntamiento copia de aquella escritura y de la certificación acreditativa de esta inscripción con anterioridad al inicio de las obras de ejecución de la construcción.
- j) Edificabilidad máxima sobre rasante destinada a las construcciones reguladas en este apartado E en cada una de las citadas parcelas: 1,00 m²(t)/m² de parcela ocupable de conformidad con las condiciones expuestas en el anterior “i”.
- k) Condiciones generales de edificación:
- * Perfil: 1 sótano + 1 plantasobrerasante (se autoriza la construcción de entreplantas de como máximo, una superficie equivalente al 20% de dicha planta sobre rasante) + Bajocubierta.
 - * Altura de la edificación: 5 m; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
 - * Longitud de edificación máxima: 60 m.
 - * Edificabilidad máxima por edificio o instalación: 1.200 m²(t).
En todo caso, esa edificabilidad, así como la correspondiente ocupación máxima en planta de la edificación o instalación podrá ser superior a la citada siempre que las necesidades técnicas, funcionales, etc. lo requieran. En todo caso, la correspondiente necesidad de dimensionamientos mayores al citado deberá ser



justificada y acreditada por la Administración competente en materia agraria (Diputación Foral de Gipuzkoa) previamente a la autorización de ese tipo de construcciones e instalaciones.

- l) La proyección y autorización de las citadas construcciones e instalaciones deberá plantearse en condiciones que garanticen el cumplimiento y la consecución de los objetivos propios de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan.

2.- Criterios específicos de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

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

* Invernadero túnel:

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

* Invernadero capilla:

Está conformado por una o más naves yuxtapuestas de paredes verticales y cubierta a dos aguas o curva, con una relación volumen / superficie superior a 3/1. El cerramiento puede ser de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. La estructura está constituida por pies derechos, vigas, cabios, correas, etc. bien metálicos, bien de otros materiales adecuados para ello. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción y fertirrigación.

Además, podrán estar dotados en uno de sus extremos de un módulo técnico, de las mismas características y estructura que las del propio invernadero, pero con paredes y cobertura de paneles sandwich, para ubicar los sistemas de control de las nuevas tecnologías de fertirrigación y climatización utilizadas actualmente.

Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos y/o que se prevean producir.

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

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

C.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el anterior apartado “5.1.E.e”, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

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

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

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

- * Ocupación máxima en planta por cada construcción o instalación: 3.600 m².
- * Longitud máxima por cada construcción o instalación: 60,00 m.
- * Altura máxima:
 - De invernaderos túnel: 3,50 m.
 - De invernadero capilla:
 - . A alero: 5,00 m.
 - . A cumbre: 7,00 m.

E.- Condiciones de ocupación máxima de la parcela repectora:

Se considerará como tal parcela aquella en la que se proyecte la implantación de un invernadero o la sustitución, ampliación, etc. de uno preexistente, y deberá conformar, en todo caso, un conjunto física y espacialmente continuo. Las condiciones de ocupación máxima de dicha parcela serán las siguientes:

- * Supuesto de parcela de superficie igual o inferior a 6.000 m²: 60 %.
- * Supuesto de parcela de superficie superior a 6.000 m², e inferior o igual a 10.000 m²:
 - Criterio general: 50 %.
 - Criterio complementario: se autoriza en todo caso una ocupación mínima de 3.600 m².
- * Supuesto de parcela de superficie superior a 10.000 m²:
 - Criterio general: 35 %.
 - Criterio complementario: se autoriza en todo caso una ocupación mínima de 5.000 m².



3.- Criterios específicos de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.

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

Más en concreto, se considerarán como tales, entre otros: los establos; las granjas; las salas de ordeño y locales para la conservación de leche; las construcciones e instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles y productos relacionados con la actividad; los silos de piensos y forrajes; los comederos para el ganado; las instalaciones sanitarias asociadas al ganado; las queserías; las construcciones e instalaciones destinadas a la producción y envasado de miel y otros productos apícolas; las construcciones e instalaciones destinadas a la primera transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; los silos; los estercoleros; las fosas de purines; otras construcciones e instalaciones vinculadas a las indicadas actividades.

- B.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia¹. Algunas de las condiciones vigentes en este momento son concretamente las siguientes:

- * Distancia de las construcciones e instalaciones ganaderas al límite de los suelos urbanos residenciales:
- Construcciones e instalaciones destinadas a ganado ovino/caprino: 100 m.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a ganado vacuno: 150 m.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a équidos: 150 m.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a ganado porcino: 1.000 m.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a aves: 150 m.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a conejos: 100 m.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a animales de peletería: 150 m.
 - Colmenas: 400 m.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a otras especies: 250 m.

Por previsión expresa de este Plan General, las condiciones de retiro y distanciamiento establecidas en las citadas disposiciones serán de aplicación en lo referente a la totalidad de los límites de los suelos urbanos del municipio, cualquiera que sea el destino (residencial, industrial, terciario, equipamental, etc.) de los terrenos situados, dentro de esas clases de suelo, en colindancia con el suelo no urbanizable.

¹ Se han de tener en cuenta, en este momento y en concreto, las previsiones establecidas en el Decreto de 22 de setiembre de 2009 (Decreto 515/2009), por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

- * Distancia de las construcciones e instalaciones ganaderas respecto de otros elementos:
 - Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100 m.
 - Al límite de la parcela: 10 m.
 - Respecto a carreteras y caminos: distancia resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.
 - Respecto a cauces fluviales, embalses, etc.: distancia resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos instrumentos de ordenación territorial vigentes.
 - Respecto a pozos, manantiales, etc. utilizados para abastecimiento de poblaciones permanentes o transitorias (campings...): 200 m.
 - Respecto a zonas de acuicultura: 100 m.
 - Respecto zonas de baño oficiales: 200 m.
 - Respecto a pozos, manantiales, depósitos o tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones: 35 m.

En el supuesto de modificación de las disposiciones vigentes reguladoras de esas distancias serán de aplicación las previsiones resultantes de esas modificaciones.

C.- Condiciones específicas de edificación:

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

- * Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + Planta baja + Bajocubierta.
- * Altura de la edificación: 5 m al alero; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
- * Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
- * Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

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

A.- Se autoriza la implantación de:

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

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

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

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

- * Edificabilidad: 250 m²(t).
- * Altura máxima a cumbre (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.
- * Su autorización e implantación requerirá la emisión, por parte de la entidad competente (Diputación Foral de Gipuzkoa) de informe favorable a su implantación.
- * El solicitante de la licencia y/o promotor de la deberá acreditar una experiencia de tres años en la actividad.
- * La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, o otros vinculados a la producción agraria.
- * El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.

5.- Otras condiciones.

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

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

Artículo 75.- Condiciones de autorización e implantación de usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.

1.- Modalidades de usos residenciales auxiliares.

En atención al tipo de edificación en el que se implanten, cabe diferenciar las siguientes modalidades:

- * Usos residenciales auxiliares en edificaciones residenciales existentes.
- * Usos residenciales auxiliares en nuevas edificaciones residenciales.

2.- Criterios de implantación de usos residenciales auxiliares en edificaciones residenciales existentes:

- A.- Se consideran como tales edificaciones residenciales las existentes en el momento de entrada en vigor de este Plan General. Para su consideración como tales han de cumplir, entre otras y como mínimo, las condiciones siguientes:

- * Estar destinadas a usos residenciales en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad.
- * Cumplir las condiciones establecidas en el artículo 30 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- * Contar con acceso rodado en los términos establecidos en este Plan General.

B.- Se autoriza la implantación de, como máximo, dos (2) viviendas en esas edificaciones residenciales siempre que, cada una de ellas, cuente con una superficie mínima de 150 m²(t). En el supuesto de no poder cumplirse este tamaño mínimo, se autoriza la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda en esas edificaciones. Cabrá asimismo la habilitación de hasta un máximo de tres viviendas en aquellos caseríos cuya edificación principal cuente con una edificabilidad de más de 600 m²(t).

No computarán a esos efectos las plantas de sótano o semisótano, ni tampoco la superficie construida de las plantas sobre rasante vinculada a usos no residenciales.

Todas esas viviendas deberán acondicionarse en la edificación residencial existente, que podrá ampliarse de conformidad con los criterios establecidos en el siguiente apartado "C".

C.- Las obras de reforma, rehabilitación y, en su caso, ampliación de las edificaciones residenciales existentes se adecuarán a los criterios que se exponen a continuación:

- * Como criterio general, en cualquier obra de reforma, rehabilitación y ampliación de edificios residenciales se deberán respetar las características fundamentales de los mismos.
- * Las obras que afecten a los elementos exteriores de la edificación residencial se ajustarán a los requisitos siguientes:
 - Se realizarán manteniendo la tipología del edificio primitivo, permitiéndose la modificación de cubiertas, siempre que no se supere el volumen original del edificio. Si bien se permitirán mansardas en las condiciones establecidas para el suelo urbano.
Los edificios que superen la altura permitida para los nuevos edificios residenciales en el suelo no urbanizable y en los que se plantee la modificación de la cubierta deberán adaptarse a las alturas máximas previstas para esos nuevos edificios residenciales en dicha clase de suelo.
 - Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos como escudos, dinteles, frentes de fachada, etc. de especial valor que el edificio pueda tener.
 - Los materiales exteriores se adecuarán a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas. Podrán sustituirse los elementos exteriores como carpintería, cubierta, etc. Deberán mantenerse en todo caso tanto el aspecto general de la edificación de origen, como sus elementos singulares.

- * La autorización y ejecución de obras de rehabilitación o reforma, y de ampliación del edificio residencial se entenderá condicionada al derribo de los anejos existentes, con excepción de aquellos que tengan igual calidad estructural, constructiva y estética a la del volumen principal. En este último caso se permitirá mantener dichos anejos o construcciones (preferentemente integradas en el volumen principal del edificio, mediante la prolongación de los faldones de la cubierta principal).

Se entenderá por anejos, toda construcción, tejavana o cubrición adosada o no al volumen principal del edificio residencial ubicado en la misma parcela de la propiedad principal o en parcela del mismo propietario colindante a ésta.

- * Se autoriza la ampliación de la edificación residencial existente de conformidad con las condiciones siguientes:

- La edificación podrá ser ampliada, como máximo, en un 25 % de la superficie de ocupación en planta baja de la edificación principal.

A ese respecto se computará, exclusivamente, la superficie de esa planta baja destinada con anterioridad a usos residenciales, y no así la vinculada a: los citados anejos, con independencia de que deban derribarse o se autorice su mantenimiento; las partes de la citada planta baja destinadas a usos no residenciales, cualesquiera que sean los mismos; la superficie de otras edificaciones de la explotación agraria destinadas a usos no residenciales; etc.

- Con el objeto de no generar nuevos anejos en sustitución de los existentes, la ampliación se realizará preferentemente integrada en el volumen principal del edificio, mediante la prolongación de los faldones de la cubierta principal. Cuando el edificio objeto de ampliación no respete alguna de las distancias mínimas establecidas en las presentes Normas Urbanísticas -a límites de parcela, carretera, camino etc.- la ampliación podrá realizarse siempre que éstas nunca disminuyan.
 - Los anejos adosados a la edificación principal que, conforme a lo indicado, se mantengan en atención a su calidad estructural, constructiva y estética podrán destinarse a la citada ampliación del techo residencial, siempre que cumplan las correspondientes condiciones de habitabilidad para la implantación de dicho uso. Es más, su utilización y/o adecuación con ese fin será preferente al de la construcción de nuevas ampliaciones destinadas al citado uso.
 - El derecho a ampliar solo se puede ejercer una única vez, independientemente de que se agote o no la posibilidad de ampliación recogida en el presente artículo.
-



- * Para el caso de que la edificación residencial no cuente con los servicios de agua, saneamiento separativo, un sistema de depuración y vertido de aguas fecales adecuado, electricidad, telefonía, etc. éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario denegar la licencia solicitada.

D.- Las edificaciones residenciales existentes podrán ser objeto de sustitución de conformidad con los siguientes criterios:

- * Se autoriza la sustitución de una edificación residencial existente por otra de nueva construcción que se ubicará en un radio de 50 m alrededor del original. En todo caso, en atención a razones debidamente justificadas, podrá acordarse su emplazamiento en otra ubicación más distanciada.

En todo caso, esa sustitución no será posible ni autorizable en el supuesto de edificaciones residenciales existentes integradas en el Catálogo de este Plan General.

- * La superficie en planta y la volumetría del nuevo edificio residencial se corresponderán con las del edificio original que se pretende sustituir.

A los efectos de la determinación de dichas superficie en planta y volumetría no serán de aplicación los criterios de ampliación de la edificación existente expuestos en el anterior apartado “c”. En el supuesto de que esa ampliación ya haya sido materializada, no será computada a los efectos de la indicada sustitución de la edificación.

- * El número máximo de viviendas autorizable será el resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior apartado “b”.
- * La nueva edificación deberá adecuarse a las condiciones de habitabilidad, estéticas y de urbanización establecidas para las mismas en este Plan General.
- * Para el caso que no cuente con los servicios de agua, saneamiento separativo, un sistema de depuración de aguas fecales adecuado, electricidad, telefonía, etc. éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario, denegar la licencia solicitada.



E.- Las previsiones expuestas en los apartados anteriores han de entenderse de aplicación en relación con cualquier modalidad de uso residencial o de alojamiento auxiliar de las citadas explotaciones agrarias, susceptible de implantación en las mencionadas edificaciones residenciales, incluidos la vivienda propiamente dicha, la residencia colectiva, el agroturismo, etc.

En consonancia con ello, todos esos usos residenciales o de alojamiento han de ser implantados dentro de la edificabilidad residencial de dichas edificaciones.

3.- Criterios de construcción de nuevas edificaciones residenciales vinculadas a explotaciones agrarias:

* Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones residenciales siempre que las mismas estén vinculadas a explotaciones agrarias comunes existentes con anterioridad, y destinadas a actividades hortícolas y ganaderas.

La autorización de dichas nuevas edificaciones residenciales se condiciona, en todo caso, a la previa y preceptiva acreditación de que la explotación agraria común a la que se vincule cuenta con un período mínimo de 3 años funcionamiento real y efectivo como tal explotación (contado bien desde la concesión de la correspondiente licencia de apertura, bien de cualquier otra manera que a ese respecto se estime adecuada).

Se estará en cualquier caso a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en relación con la concesión de licencias de edificación de nueva planta a edificios destinados a vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera.

* No podrán ser construidas en zonas globales de especial protección.

* Número máximo de viviendas: 1 vivienda.

* Condiciones de edificación:

- Edificabilidad máxima: 300 m²(t).
- Ocupación en planta mínima: 100 m².
- Altura máxima: 9 m.

La altura media de tomar la altura más alta y la altura más baja de cada fachada, en cualquier punto de su encuentro con el terreno circundante, debe ser igual o menor a la altura máxima permitida para cada caso.

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

* Separaciones a linderos.

La nueva construcción y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de 10 m de todos los límites de parcela.



- 4.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad tanto a la correspondiente explotación agraria común, como a los terrenos integrados en ésta. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en las disposiciones vigentes, así como en este Plan.

Artículo 76.- Las bordas

- 1.- A los efectos de este Plan General se considera como “borda” toda construcción de uso auxiliar del uso agrario o ganadero que cumpla con las siguientes características:
- * Estar construida con muros de carga de mampostería.
 - * La estructura interior y de cubierta serán de madera.
 - * La cubrición será de teja cerámica o similar
- 2.- Se consolidan las bordas existentes en su estado actual, salvo las que cuenten con una superficie construida inferior a 70 m²(t), en cuyo caso se les permitirá la ampliación hasta esa superficie, sin que se autorice la construcción de nuevas bordas en las parcelas vinculadas a las existentes.
- 3.- En el supuesto de procederse a su reforma o rehabilitación, las bordas existentes se adecuarán a las condiciones estéticas y constructivas siguientes:
- * En el supuesto de tener que reponer toda o parte de la construcción, únicamente se permitirá hacerlo con, las mismas alineaciones, ocupación en planta, volumen, faldones de cubierta y materiales exteriores que los del edificio original.
 - * En ningún caso se permitirá ampliar la ocupación en planta o el volumen de la borda, salvo en el supuesto mencionado en el anterior apartado 2 de este artículo.

Artículo 77.- Usos agrarios no profesionalizados.

1.- Tramitación.

Su implantación requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

2.- Parcela mínima:

- * Criterio general: 2.000 m².
- * En lo referente a la implantación, en su caso, de huertas de ocio se actuará de conformidad con los criterios que se determinen en los correspondientes planes o proyectos específicos.

3.- Condiciones de edificación.

A.- Se autoriza la construcción de una nueva chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos, exclusivamente en terrenos incluidos en las zonas globales de tipología "D.22 Paisaje rural de transición", "D.3 Forestal" y "D.4 Mejora Ambiental".

B.- Asimismo se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- * Superficie de techo edificable máxima: 15,00 m²(t)
- * Altura de edificación: 2,50 m.
- * Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.
- * Características constructivas:
 - Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten con una cimentación mínima.
 - No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
 - Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

4.- Otras cuestiones.

Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales existentes salvo que, de conformidad con lo establecido bien en este Plan General, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, estén declaradas fuera de ordenación y/o o bien contribuyan a la degradación del medio rural. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en las mismas.

Artículo 78.- Industrias agrarias.

- 1.- Se consideran como tales las industrias agrarias que, además de no tener la condición de usos auxiliares o complementarios de una explotación agraria, deban emplazarse en el suelo no urbanizable. Se incluyen entre ellas: las serrerías; los viveros de producción de plantas y flores en los que la plantación no se produzca sobre el terreno y la 1ª transformación de dichos productos; etc.
- 2.- Su autorización e implantación en el suelo no urbanizable requerirá la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.



- 3.- Las industrias agrarias se autorizarán e implantarán preferentemente en condiciones que impliquen la (re)utilización con ese fin de construcciones e instalaciones preexistentes en el suelo no urbanizable del municipio. La construcción con ese fin de nuevas edificaciones e instalaciones tendrá carácter excepcional o alternativo.
- 4.- Condiciones de emplazamiento, edificación y urbanización:
- a) Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las siguientes tipologías de zonas globales “D.2 Agro ganadera y Campiña” y “D.3 Forestal”.
 - b) Su autorización e implantación se adecuará a los criterios generales expuestos en el Capítulo Primero del Título Cuarto de este documento.
 - c) Su autorización e implantación, en condiciones que impliquen tanto la (re)utilización de edificaciones preexistentes como la construcción de nuevas, requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial que determinará las condiciones de edificación y urbanización de la actuación proyectada, salvo que por el limitado alcance de la propuesta y/o las características de la actividad, ese Plan Especial se considere innecesario y/o excesivo por los servicios técnicos municipales y se cuente al efecto con informe favorable del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral (o entidad sectorial competente).
La aprobación de ese plan especial de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia conllevará la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el anterior apartado 2.
 - d) Con carácter general y sin perjuicio de su reajuste, bien al alza, bien a la baja, por dicho plan especial, se considerarán como tales condiciones las siguientes:
 - * Parcela mínima (físicamente continua): 20.000 m².
El Plan Especial podrá reajustar tanto al alza como a la baja ese tamaño de parcela. En todo caso, siempre que se proyecte la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones, dicho tamaño no podrá ser inferior a 10.000 m².
Por su parte, siempre que se plantee la (re)utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes, se estará a ese respecto a lo que determine dicho plan especial.
 - * Edificabilidad máxima: 2.000 m²(t).
El Plan Especial podrá reajustar tanto al alza como a la baja esa edificabilidad.
 - * Ocupación máxima:
 - 10% para edificaciones estables.
 - 30% para espacios de maniobra o almacenamiento.
 - * Altura máxima: 5 metros, pudiendo aumentarse esta altura si se justifica su necesidad por razones técnicas o funcionales.
 - * Separaciones:
 - 500 m del área urbana.
 - No menos de 100 m de cualquier vivienda existente en el suelo no urbanizable, ajena a la actividad.



Artículo 79.- Usos residenciales autónomos.

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

- * Estar destinadas a usos residenciales, también con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
- * Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autorizan dichos usos residenciales.
- * No estar declaradas fuera de ordenación.
- * Adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (aguas, etc.).
- * Disponer de una superficie mínima de ocupación en planta baja de 100 m²; a este respecto se computarán, exclusivamente, las partes de esa planta destinadas a uso residencial, y no así las destinadas a otros usos, ni las vinculadas a los anejos en su caso existentes.
- * Contar con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan General.
- * Reunir las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.

2.- Parcela mínima:

- * Criterio general: 10.000 m²; de estos, los terrenos en los que esté físicamente emplazada la edificación han de ser espacialmente continuos y contar con una superficie mínima de 5.000 m²
- * Criterio complementario: se consolidan las edificaciones residenciales existentes que no cumplan los criterios anteriores.

3.- Número máximo de viviendas autorizable:

Se autoriza la implantación de, como máximo, dos (2) viviendas en esas edificaciones residenciales siempre que, cada una de ellas, cuente con una superficie mínima de 150 m²(t). En el supuesto de no poder cumplirse este tamaño mínimo, se autoriza la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda en esas edificaciones.

No computarán a esos efectos las plantas de sótano o semisótano, ni tampoco la superficie construida de las plantas sobre rasante vinculada a usos no residenciales.

4.- La edificación y las viviendas de la misma quedarán registralmente vinculadas a los terrenos vinculados a la parcela resultante conforme a lo expuesto en el anterior apartado 2.

- 5.- Cualquiera que sea su superficie actual, esas edificaciones residenciales no son susceptibles de ampliación.
- 6.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad a los terrenos integrados la o las fincas registrales a las que esté asociada la edificación afectada. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en el artículo 83 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 80.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas.

1.- Usos e instalaciones considerados.

Tendrán esta consideración los usos e instalaciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.

En todo caso, a los efectos de la precisa identificación de ese tipo de usos e instalaciones, así como de su titularidad y de las condiciones de promoción de las correspondientes actuaciones, se estará a lo resultante de las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en los planes y proyectos que se promuevan a ese respecto.

2.- Criterios de emplazamiento.

Los citados usos e infraestructuras se ubicarán, preferentemente, en la zona global "D.2 Agroganadera y de campiña".

Excepcionalmente, se autoriza la implantación de esos usos e instalaciones en otras zonas rurales globales, siempre que aquéllos sean compatibles con el régimen urbanístico y los objetivos propios de éstas.

Además, siempre que la naturaleza de los objetivos planteados lo permita, se procederá a la utilización de unos mismos espacios, instalaciones, elementos, etc. concentrando y/o minimizando las afecciones derivadas de su implantación en el territorio.

3.- 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.

4.- Aportación de parcela⁽¹⁾.

Con carácter general, la superficie mínima de parcela será la establecida en las disposiciones legales vigentes reguladoras de la unidad mínima de cultivo⁽²⁾.

Esa superficie podrá ser inferior a la prevista a los citados efectos siempre que sea acorde con, además de las citadas disposiciones, las exigencias contenidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las correspondientes infraestructuras, y, al mismo tiempo, el Ayuntamiento lo considere oportuno.

En todo caso, dicha superficie no podrá ser inferior a 2.000 m².

Además, el conjunto de los terrenos de la parcela deberá conformar un todo continuo.

La vinculación entre las correspondientes parcelas e instalaciones deberá ser objeto de la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

5.- Separaciones mínimas:

Con carácter general, las citadas obras y las instalaciones propias de las mismas se adecuarán a los criterios de separación y retiro establecidos en las disposiciones legales, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, esa distancia será, como mínimo la siguiente:

- * Límite de la parcela: 5,00 m.
- * Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.

6.- Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán cumplirse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

Sin perjuicio del cumplimiento de esas normas de carácter general, la edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debida y rigurosamente justificadas desde la perspectiva de las necesidades y exigencias asociadas al o a los servicios que se pretendan prestar.

⁽¹⁾ En los supuestos en los que la superficie de la parcela vinculada a los citados usos y edificaciones sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo se entenderá que la misma se adecua a las excepciones reguladas en el artículo 25 y, en particular en el apartado "b" del mismo, de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias.

⁽²⁾ En este momento, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto nº 168, de 8 de julio de 1997, la superficie de dicha unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m².



7.- Aparcamiento

Dotación mínima (salvo que se estime innecesaria): una (1) plz./100 m²(t)

8.- Infraestructuras y urbanización.

Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 81.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización.

1.- Definición.

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

En todo caso, la autorización e implantación de usos requerirá la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.

2.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables a los mismos en condiciones que impliquen la utilización con ese fin de edificaciones preexistentes y acordes con el régimen urbanístico planteado en el planeamiento urbanístico.

Con la sola excepción señalada en el siguiente apartado 3, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, en las condiciones siguientes:

- * Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características de edificación y edificabilidad que presentan en el momento de aprobación y entrada en vigor de este Plan.
- * Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 60 m²(t), las cuales deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3.

- * En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.
 - * Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.
 - * Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas por un lado, en el Capítulo Primero del Título Cuarto, y por otro, en el artículo "86.3", todos ellos de este documento.
- 3.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables a los mismos en condiciones que conlleven la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

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

- * Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales de tipología "D.22 Paisaje rural de transición".
- * Su autorización e implantación requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial de conformidad con los criterios establecidos para los mismos en la legislación urbanística. Dicho plan especial deberá justificar, además, el cumplimiento de los requisitos expuestos en el anterior apartado 1 de este artículo.
- * Su autorización e implantación se adecuará a las condiciones generales establecidas en el Capítulo Primero del Título Cuarto de este documento que, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, podrán ser reajustadas bien al alza bien a la baja por el citado plan especial.
- * Superficie mínima de la parcela vinculada a la actividad: 40.000 m².

La parcela aportada, aun cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos a la edificación.

- * Condiciones de edificación:
 - Retiros:
 - . A los límites de la parcela: 10 m.
 - . Al límite del Suelo No Urbanizable: 250 m.



- . A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250 m.
- . A edificaciones de vivienda situadas en el suelo no urbanizable, en fincas distintas a la afectada por la propuesta: 100 m.
- Superficie de techo edificable máxima:
 - . Parcela < 6,0 Ha: 1.800 m²(t).
 - . Parcela > 6,0 Ha: 2.400 m²(t).
 - . Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el Plan Especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.
- Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resultantes bajo la cubierta).
- Altura máxima: 9 m.
- * Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m²(t) [mín.]
En todo caso, en el supuesto de estimarse que esa dotación es innecesaria, excesiva y/o insuficiente podrá acordarse su reajuste.
- * Vivienda auxiliar: se estará a lo que determine el plan especial a promover; en todo caso, siempre que se justifique su habilitación, se autoriza, como máximo, 1 viv. vinculada a la actividad, que deberá destinarse a alojamiento de las personas que regenten o custodien las instalaciones y, se construirán dentro de la edificabilidad global y/o máxima autorizada, e integrada, si ello fuese posible, en el edificio principal.
- * Condiciones restantes: las que establezca el referido plan especial.

4.- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su autorización e implantación como uso autónomo se ajustará, además de a las condiciones generales expuestas en el Capítulo Primero del Título Cuarto de este documento, a las previsiones expuestas en el anterior artículo 90 que sean compatibles con las características y los condicionantes propios de dichas infraestructuras.

Además, las solicitudes de autorización e implantación de instalaciones fotovoltaicas deberán complementarse con la elaboración de un estudio de incidencia paisajística, incluido un análisis de la fragilidad visual del entorno en que pretendan instalarse.

5.- Usos asociados a los núcleos zoológicos.

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



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

- a) Requerirá la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el apartado 1 de este artículo (justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural; declaración de su interés público y/o de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo).
- b) Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, su autorización e implantación se adecuará a los criterios establecidos en este artículo para ese tipo de usos no rurales, y, en concreto, para los de carácter terciario y de equipamiento. Las indicadas salvedades son en concreto las siguientes:
 - * Las condiciones reguladoras de la parcela mínima serán las establecidas en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento.
Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, la superficie de la parcela mínima podrá ser de 5.000 m² siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:
 - Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (perreras, pajarerías...).
 - En el caso de parcelas con superficie inferior a 10.000 m², su configuración como parcela independiente ha de ser anterior a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.
 - Ha de tratarse de parcelas físicamente continuas.
 - * La autorización e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a las referidas actividades requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento, salvo en el caso de las asociadas al alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los animales destinados a vivir en domesticidad antes mencionados en lo referente a, en concreto, su separación respecto del límite del suelo no urbanizable, que será de 300 m.
 - * Tratándose de actividades de alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los referidos animales destinados a vivir en domesticidad, a implantar en nuevas construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento podrá acordar su autorización sin condicionar la misma a la previa formulación del planeamiento especial al que se hace referencia en el anterior apartado 3 siempre que, previa la debida justificación, dicho planeamiento se considere innecesario.

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



Artículo 82.- Campamentos turísticos.

1.- Criterios generales.

- A.- Con carácter general, la autorización e implantación de campamentos turísticos deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, además de en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por el mismo.
- B.- También con carácter general, en las condiciones mencionadas en el apartado anterior, dicho uso podrá ser autorizado en terrenos integrados en las zonas globales rurales de tipología “D.22 Paisaje rural de transición”.

2.- Condiciones de autorización e implantación.

- A.- Se implantarán en condiciones que conllevan, predominantemente, la utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, destinadas con anterioridad a otros usos.
- B.- La autorización y construcción de nuevas edificaciones e instalaciones con ese fin se sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:
 - a) Con las salvedades expuestas en este artículo, serán de aplicación las previsiones establecidas en el artículo “81.3” de este documento, incluso en lo referente a las condiciones de edificación, y a la preceptiva y previa formulación de un plan especial.
 - b) Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio y entorno en el que se asienten.

Así, con carácter general, se prohíbe la proyección y ejecución de estructuras de contención del terreno, salvo en el supuesto de que, previa justificación de su idoneidad, tengan un limitado dimensionamiento y no conlleven afecciones negativas de carácter ambiental o paisajístico.

Además, su proyección y ejecución deberán ser complementada con la plantación del arbolado que, en cada caso y tanto cuantitativa como cualitativamente, se estime necesario.

- c) Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o “rulotes”, con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.



- d) Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.
- e) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenera en una zona de residencia estable.
- f) Su autorización e implantación requerirá la previa formulación y tramitación del correspondiente plan especial, dependiendo aquéllas del resultado de ésta.

A los correspondientes efectos, el ámbito objeto de ese plan especial ha de entenderse conformado tanto por los terrenos directamente afectados por la propuesta de implantación del correspondiente campamento turístico, como por aquellos otros que deban entenderse vinculados a los anteriores por exigencias asociadas a la necesidad de dotar de acceso, infraestructuras de servicios, etc. al indicado campamento.

En consonancia con ello, dicho plan especial ha de determinar las correspondientes y razonadas medidas de intervención en todas esas materias, complementadas con las que a su vez resulten necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones negativas que puedan derivarse de las mismas.

Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, dicho plan especial podrá plantear el reajuste de las previsiones expuestas en este mismo documento, incluidas las reguladoras de las separaciones mínimas, la superficie de techo edificable, la dotación de aparcamientos, etc. En todo caso, las separaciones mínimas respecto de edificaciones residenciales ubicadas en el entorno no podrán ser inferiores a 200 m².

Artículo 83.- Implantación de agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.

- 1.- Su autorización e implantación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el turismo, como en este mismo Plan General.
- 2.- La implantación de agroturismos se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la autorización e implantación de usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias.

En consonancia con ello, dichos agroturismos deberán ser dentro de la edificabilidad residencial auxiliar vinculada a las mencionadas explotaciones.



- 3.- La implantación de albergues o actividades asimilables en el suelo no urbanizable se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la implantación de usos y edificaciones no rurales (terciarios, de equipamiento, etc.).
- 4.- Los merenderos, restaurantes, sidrerías u otras actividades hosteleras asimilables a las anteriores se implantarán, en el suelo no urbanizable, en edificios ya existentes que cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
- * Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autoriza su implantación.
 - * Tratarse de edificaciones que cuenten con características y condiciones adecuadas para su implantación.
 - * Contar con acceso rodado, que cuente con las condiciones establecidas al respecto en este Plan General (anchura de 3 m, etc.).
- Dichas actividades serán consideradas a todos los efectos como usos terciarios o de equipamiento susceptibles de implantación en la citada clase de suelo, en las condiciones expuestas en el artículo 81 de estas Normas Urbanísticas, incluidas las relacionadas con la posible ampliación de las edificaciones afectadas por las mismas.
- 5.- La implantación de las citadas actividades en las mencionadas edificaciones ha de entenderse condicionada a la disposición del conjunto de los servicios necesarios para el establecimiento y el desarrollo de aquellas.

CAPÍTULO III. CRITERIOS DE CARÁCTER FORMAL REGULADORES DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 84.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

Las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable establecidas en el Título IV de este documento tienen el rango y la naturaleza normativos propios de la ordenación estructural.

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

Artículo 85.- Formulación de planeamiento especial en suelo no urbanizable.

Con alguna de las finalidades previstas tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de planeamiento especial con el fin de determinar las condiciones de ordenación y ejecución de las correspondientes actuaciones. Dicho plan será en todo caso preceptivo en los supuestos así establecidos bien en la indicada legislación, bien en este Plan.

La formulación de dicho planeamiento se adecuará a los criterios expuestos tanto en la citada legislación como en el este Plan.

TÍTULO V.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 86.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Catálogo de este Plan General tiene el fin de determinar la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Soraluze que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, arqueológico, u otros, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos incluidos en el documento “2.3 Catálogo” de este Plan.

Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en los siguientes artículos de este documento, así como, en su caso, al régimen de protección establecido en las disposiciones vigentes en materia de patrimonio cultural y concordantes.

Artículo 87.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

- 1.- Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.
- 2.- Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.
Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.
El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.
En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.
- 3.- Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

- 4.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.
- 5.- La declaración de ruina de los edificios, o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en su artículo 36, resultando de aplicación en caso de ruina los criterios fijados en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados e inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

Artículo 88.- Modalidades de regímenes de protección de los elementos de interés histórico-arquitectónico catalogados, y criterios generales de regulación de los mismos.

1.- Criterios generales.

En atención a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia, se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos de Interés Histórico-Arquitectónico catalogados:

A.- Protección Especial.

Se aplicará a los elementos incluidos en el Catálogo en atención a su condición de edificaciones que tienen la consideración de Bienes Culturales Calificados, o Bienes Culturales Inventariados, o que cuenten con expediente promovido con ese fin, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco.

B.- Protección Básica.

Se aplicará a la totalidad de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo como "elementos protegidos a nivel municipal". Dicha protección será parcial en los supuestos en los que afecte, exclusivamente, a determinadas partes de las partes del edificio cuya protección específica se establece.

2.- Régimen de Protección Especial.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias, mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinvencción o nuevo diseño, requiriendo para cualquier tipo de intervención, cambio de uso o actividad la preceptiva autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

En ese sentido, se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos, o la modernización de las instalaciones, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de "Restauración Científica" en las disposiciones vigentes reguladoras de las Actuaciones de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.



Excepcionalmente, previo estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance con la previa autorización del citado organismo competente en materia de patrimonio cultural.

3.- Régimen de Protección Básica.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones y reajustes estructurales, así como el “vaciado” de las edificaciones.

En los supuestos en los que el estado de conservación así lo requiera, podrá procederse al derribo de las edificaciones y a su sustitución por otras nuevas que, por un lado, respondan a la imagen arquitectónica general de las actuales, y, por otro, incorporen los elementos singulares destacables de las actuales. Se procederá a dicha sustitución en las condiciones establecidas bien este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, autorizándose los reajustes edificatorios acordes con las previsiones establecidas en dicho planeamiento.

En los supuestos de inmuebles sujetos al régimen de “protección parcial”, dicho régimen deberá entenderse referido exclusivamente a los elementos de interés identificados en cada caso, y en el contexto de las actuaciones de reforma o sustitución de las edificaciones deberán recuperarse los mismos, que se integrarán en el nuevo proyecto.

Artículo 89.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.

1.- Zonas arqueológicas calificadas o inventariadas.

Dichas zonas quedan sujetas al régimen de protección establecido en la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco (artículo “45.5”).

Conforme a dicho régimen, se requiere la presentación del Proyecto Arqueológico ante la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación previa a la ejecución de las obras que pudieran afectar a estas zonas.

2.- Zonas de Presunción Arqueológica por la C.A.P.V.

Las áreas y los elementos afectados por la resolución de la Viceconsejería de Cultura del Gobierno Vasco de fecha 11/09/97, quedarán sujetos al Régimen de Protección establecido en el art. 49 de la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, así como a lo dispuesto al efecto en el Decreto 234/96 de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de Zonas de Presunción Arqueológica.

De conformidad con lo establecido en la referida Declaración, en estas zonas deberá realizarse un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pudiera afectarlas, al objeto de que por parte del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa se establezca la necesidad de presentación del proyecto arqueológico previo a la realización de las obras.

Atendiendo a la sistematización de la Delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica, las mismas se refieren a las siguientes tipologías de áreas de protección:

- * (A). Área intramuros del edificio
- * (B). Área intramuros del edificio y 15 m alrededor de su perímetro, desde el borde exterior.
- * (C). Área que ocupa el elemento y 5 m. alrededor del mismo, a partir del borde exterior.
- * (D). Área ocupada por el edificio e instalaciones anexas al mismo.
- * (E). Área especificada en el plano de la incoación.

3.- Otras cuestiones.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia, en el supuesto de hallazgo o descubrimiento de restos arqueológicos con motivo de la ejecución de movimientos de tierras, obras u otro tipo de actuaciones, se procederá a su notificación a la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco...).

Artículo 90.- Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela de los organismos de la Administración supramunicipal competentes en la materia, serán objeto de los preceptivos informes y/o autorizaciones precisas de conformidad con lo previsto en la legislación 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 91.- Rango y vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado.

- 1.- La determinación de la relación de los bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Soraluze tendrá la naturaleza y el rango normativo establecidos para el mismo en la legislación urbanística vigente (artículos 76, 100, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Su reajuste y/o complementación podrá realizarse, por lo tanto, mediante la formulación, tramitación y aprobación de un expediente de esa naturaleza. Dicho expediente podrá reajustar la relación de bienes protegidos incluida en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan General.



- 2.- Las previsiones reguladoras del régimen de protección de los bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Soraluze incluidas tanto en el Título V de este documento, como en el citado documento "2.3" tienen la naturaleza y el rango normativos propios de la ordenación pormenorizada.

En consonancia con ello, dichas previsiones podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante la formulación de expedientes de planeamiento urbanístico adecuados para la determinación de ese tipo de determinaciones, incluidos planes especiales.

- 3.- En todo caso, el conjunto de las citadas previsiones, incluidas las que, en su caso determine en citado planeamiento especial, deberán ser objeto de un tratamiento y una regulación global unitarios y coordinados.

En consonancia con ello, todo reajuste o complementación de las previsiones reguladoras de la calificación pormenorizada deberán ser objeto de la correspondiente evaluación y justificación desde, entre otras, la perspectiva de su compatibilidad, coordinación y sintonía en el marco global del conjunto de las previsiones referidas al patrimonio inmueble de interés cultural.

TITULO VI **NORMAS DE PROMOCIÓN E INCENTIVACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

Artículo 92.- Criterios generales.

Los documentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, y los proyectos de urbanización y de edificación deberán adecuarse y justificar el cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 93.- Actuaciones expropiatorias para la promoción de la accesibilidad y/o la consecución de objetivos asociados a la misma.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, se procederá a la determinación e incentivación de medidas para dotar de acceso a las edificaciones residenciales existentes en el municipio y consolidadas por el planeamiento vigente, así como, en su caso, a la promoción de actuaciones de expropiación con ese fin.

Las medidas necesarias para ello serán las determinadas en este Plan, en el planeamiento de desarrollo, y, en las ordenanzas que, en su caso, se promuevan (art. 7 de este documento).



TITULO VII **NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL.**

Artículo 94.- Criterios generales reguladores de la protección e integración ambiental.

1.- Con carácter general, las intervenciones previstas en el planeamiento urbanístico se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:

- * Las disposiciones legales vigentes, incluidas, entre otras, la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados.
- * Este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo.
- * Las Ordenanzas que, en su caso, se promuevan en desarrollo de este Plan (artículo 7 de este documento).

2.- En el contexto mencionado en el apartado anterior, las actuaciones previstas se adecuarán, entre otros, a los criterios siguientes:

- * Sin perjuicio de las salvedades que se indican bien en este Plan, bien en otras disposiciones legales, incluidas las mencionadas ordenanzas, el vertido de basuras y escombros se realizará en todo caso en el correspondiente vertedero controlado.
- * Una de esas salvedades está relacionada con la posible y excepcional autorización por el Ayuntamiento del vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en otros terrenos con fines como los siguientes: mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.
- * Las aguas residuales de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbanos del municipio se deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración, incluso con el tratamiento previo que, en su caso, resultase necesario.

Se prohíbe en todo caso el vertido de las citadas aguas no depuradas a los cauces fluviales y/o al mar.

- * El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia. Se tendrán asimismo en cuenta las determinaciones del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.



Las actuaciones previstas en el dominio público hidráulico y en la zona de policía del mismo deberán ser autorizadas por la Administración competente en la materia, previa solicitud de la correspondiente autorización.

- * El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se adecuará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.
- * Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado de interés deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que, en su caso y siempre que se estime conveniente, resulte preciso reubicar, bien con la plantación de, como mínimo, igual número de ejemplares de la misma especie u otra similar que las que vayan a ser eliminadas.

El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.

- * El Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental (apartado VII) será vinculante. En particular, con ocasión de la redacción de los Planes Especiales, Programas y Proyectos, se establece la necesidad de emitir un informe municipal de seguimiento desde la perspectiva ambiental en el que se recogerá el cumplimiento de los condicionantes ambientales previstos, debiendo emitirse incluso un segundo informe para los proyectos de ejecución en los casos en los que estos introduzcan modificaciones sustanciales. Se entenderá por otra parte que las intervenciones que resultan del Plan General suponen un impacto asumible y que no se requiere en consecuencia una evaluación ambiental estratégica adicional, al haberse evaluado suficientemente dicha cuestión en la tramitación del Plan General. tendrán para ello en cuenta los indicadores ambientales recogidos establecidos en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental. Se hace mención en particular a los proyectos correspondientes a la glorieta de Mendizabal y a aquellos que tengan por objeto pasarelas o puentes sobre el río Deba, planteados por el Plan General, sin perjuicio de aquellos a los que se hace mención específica en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

TÍTULO VIII.

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 95.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

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



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

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

Precisamente por ello, el carácter y/o rango normativo u orientativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, bien en aquellas disposiciones legales, incluidos los citados instrumentos de ordenación territorial, bien en el citado planeamiento urbanístico municipal.

- 3.- Con determinadas salvedades, los ámbitos territoriales afectados por dichos condicionantes son los reflejados en los planos "IV. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "4. Planos", de este Plan.

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al del planeamiento urbanístico municipal, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación concreta y oficial de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en los citados planos de este Plan General será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, el referido planeamiento municipal plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

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

Artículo 96.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

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

- * CS.1 Corredor Ecológico.
- * CS.2 Áreas de Interés Faunístico.
- * CS.3 Áreas de Interés Florístico.
- * CS.4 Áreas de Interés Geológico.
- * CS.5 Áreas de Protección del Paisaje.
- * CS.6 Áreas Erosionables o con Riesgo de Erosión.
- * CS.7 Áreas de Mejora, Recuperación y/o Restauración Ambiental.
- * CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- * CS.9 Áreas Inundables.
- * CS.10 Áreas Acústicas.

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

Artículo 97.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.1 Corredor Ecológico”.

El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los mismos, reajustado en la medida necesaria para, entre otros fines:

- * Preservar la conectividad ecológica ligada a los citados corredores ecológicos. Para ello, los usos del suelo (especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna como bosquetes, setos vivos,...), la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso...), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo de conectividad de la fauna.
- * En el caso de que alguna actuación pueda poner en peligro la conectividad ecológica y los movimientos de la fauna, se establecerán las oportunas medidas protectoras y correctoras para minimizar el efecto o incluso anularlo.
- * Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que, en lo posible, reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla.
- * Realizar una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.
Las infraestructuras viarias, etc., tanto existentes, como previstas, han de ser objeto de la debida y particular atención a ese respecto.

Artículo 98.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.2 Áreas de Interés Faunístico”.

Dichas áreas quedarán sujetas a las determinaciones reguladores del régimen urbanístico establecido en este Plan General para las zonas globales en las que se integran, reajustadas y/o complementadas, por un lado, en los términos establecidos en las disposiciones vigentes en materia de protección de la fauna de interés, y, por otro, en la medida necesaria para la consecución de los siguientes objetivos:

- * Preservar y poner en valor la mencionada fauna, en particular las especies catalogadas en las máximas categorías de protección.
- * Evitar actuaciones que puedan afectar directamente de forma negativa a las especies catalogadas o a las comunidades de interés, buscando para ello las alternativas menos impactantes.
- * Extremar las correspondientes medidas protectoras y correctoras en el caso de que sea imprescindible la realización de alguna actividad que pueda afectar negativamente a la fauna en estas áreas de protección, y determinar las medidas compensatorias adecuadas para paliar los efectos adversos causados.
- * Acometer un plan de puesta en valor de la fauna dirigido tanto al público general como a colectivos específicos (escolares, usuarios, etc.), que podrá estar específicamente referido a la fauna, o globalmente relacionado con la biodiversidad.

Artículo 99.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.3 Áreas de Interés Florístico”.

Dichas áreas quedarán sujetas a las determinaciones reguladores del régimen urbanístico establecido en este Plan General para las zonas globales en las que se integran, reajustadas y/o complementadas, por un lado, en los términos establecidos en las disposiciones vigentes en materia de protección de la flora de interés, y, por otro, en la medida necesaria para la consecución de los siguientes objetivos:

- * Preservar y poner en valor la mencionada flora, en particular las especies catalogadas en las máximas categorías de protección.
- * Evitar actuaciones que puedan afectar directamente de forma negativa a las especies catalogadas o a las comunidades de interés, buscando para ello las alternativas menos impactantes.
- * Extremar las correspondientes medidas protectoras y correctoras en el caso de que sea imprescindible la realización de alguna actividad que pueda afectar negativamente a la flora en estas áreas de protección, y determinar las medidas compensatorias adecuadas para paliar los efectos adversos causados.
- * Acometer un plan de puesta en valor de la flora dirigido tanto al público general como a colectivos específicos (escolares, usuarios, etc.), que podrá estar específicamente referida a la flora, o globalmente relacionado con la biodiversidad.

Artículo 100.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.4 Áreas de Interés Geológico”.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso y en este Plan General, para la zona global en la que se integran esas áreas.

En todo caso, ese régimen ha de complementarse con las medidas necesarias para potenciar sus valores culturales, científicos y didácticos.

En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbanos), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con la preservación de los indicados valores.

Artículo 101.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.5 Áreas de Protección del Paisaje”.

- 1.- El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante será el establecido en cada caso en la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.
- 2.- Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de los citados ámbitos, las actuaciones urbanísticas que se pretendan llevar a cabo en los ámbitos afectados deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a ella y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto de obras de urbanización como de edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas intervenciones deberán

determinar las correspondientes medidas para garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, al tiempo que para eliminar y/o minimizar los correspondientes impactos.

Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los mismos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.

Artículo 102.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.6 Áreas Erosionables o con Riesgo de Erosión".

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso y en este Plan General, para la zona global en la que se integran esas áreas.

En todo caso, ese régimen ha de complementarse con las medidas necesarias para eliminar y/o evitar los riesgos de erosión existentes en estas áreas.

Con ese fin, se incentivarán las medidas necesarias para, por un lado, realizar las actuaciones planteadas con técnicas adecuadas para evitar esos riesgos, y, por otro, implantar especies vegetales de crecimiento lento adecuadas para proteger el suelo con su condición de recurso no renovable.

Artículo 103.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.7 Áreas de Mejora, Recuperación y/o Restauración Ambiental".

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

Dicho reajuste ha de entenderse asociado, entre otros extremos, al desarrollo de labores bien de recuperación e incentivación de ecosistemas funcionales de interés o estados ecológicos más evolucionados, bien de recuperación ambiental encaminada fundamentalmente a la restauración del valor ambiental de la zona en la que se sitúan.

Artículo 104.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.8 Suelos potencialmente contaminados".

Este condicionante está asociado a suelos que, en atención a sus características pasadas y/o presentes, y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia (Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005) reúnen las condiciones para su consideración como suelos potencialmente contaminados, y, en consonancia con ello, están integrados en el inventario de ese tipo de suelos elaborado por IHOBE:

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el asociado a los criterios establecidos en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, posibilitar su recuperación y saneamiento.



En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

Artículo 105.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.9 Áreas Inundables".

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los corredores, reajustado, entre otros, en los siguientes extremos:

- A.- Adecuación de ese régimen, y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica y en la modificación de éste; etc.).
- B.- Respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático, procurando de forma expresa y prioritaria la eliminación de obstáculos artificiales como puentes, coberturas, rellenos, etc. Las actuaciones más duras de encauzamiento, rectificación, ensanchamiento del cauce, etc. se reservarán para las zonas en las que no exista otra alternativa técnica razonable.

Para ello, dicha problemática será objeto de la debida atención y valoración en los proyectos específicos que se promuevan con ese fin o incidan en dicha materia, y propondrán las medidas de respeto del ecosistema acuático que en cada supuesto se estimen adecuadas en atención a los condicionantes de cada uno de ellos.
- C.- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.
- D.- Se actuará en cualquier caso según lo dispuesto en el vigente Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016) (artículos 39 a 44 en particular), o en aquel que lo sustituya.

Artículo 106.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.10 Áreas acústicas".

- 1.- Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General es el establecido para las zonas globales en las que se integran las mismas, complementado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido, a los efectos de dar respuesta a los objetivos planteados a ese respecto en dichas disposiciones.

- 2.- De conformidad con los criterios establecidos al respecto en las referidas disposiciones legales, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes mapas de ruido a promover tanto por las Administraciones competentes en materia de grandes infraestructuras de comunicación (viaria, ferroviaria, etc.) como por el propio Ayuntamiento de Soraluze, en aras a la realización de un diagnóstico preciso de la problemática existente en la materia, así como a la posterior determinación de las correspondientes medidas de prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.

Dichos mapas delimitarán, entre otros extremos, las consiguientes zonas de servidumbres acústicas.

- 3.- Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulten necesarios éstos y aquéllas.

Artículo 107.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

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

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

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

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

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



TÍTULO IX.
**RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS, DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO,
Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

CAPÍTULO I.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 108.- Régimen de clasificación del suelo.

Los terrenos del término municipal de Soraluze se integran en las clases de suelo siguientes:

- * Suelo Urbano.
- * Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los correspondiente planos de este Plan General [planos "II.3 Clasificación del suelo (Término municipal)" y "II.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)" del documento "4. Planos"].

Artículo 109.- El suelo urbano y sus categorías.

1.- Criterios generales.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo.

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

- * Suelo urbano consolidado.
- * Suelo urbano no consolidado.

La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

2.- Suelo urbano consolidado.

Se integran en la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente.

3.- Suelo urbano no consolidado.

Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencian las dos subcategorías siguientes: suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada; suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

4.- Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente, se identifican expresamente en este Plan o se han de identificar de esa misma manera en el planeamiento pormenorizado consolidado y/o a promover en su desarrollo.

5.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Se consideran como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esta subcategoría de suelo⁽¹⁾.

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en las categorías y subcategoría anteriores, y en los que las actuaciones proyectadas conllevan un incremento de la edificabilidad, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

Artículo 110.- El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

Artículo 111.- Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado.

El régimen de los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación urbanística vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

- * Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias, en su caso, para que los terrenos adquieran la citada condición de solar.
- * Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.
- * Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas.

Esos deberes serán determinados y cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta.

⁽¹⁾ Se ha de tener en cuenta lo dispuesto, entre otros, en los artículos “11.3.b.2” de la citada Ley y 2 del Real Decreto 105/2008.

Artículo 112.- Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

1.- El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad es el establecido en la legislación vigente.

2.- En ese contexto, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A.- Cesión al Ayuntamiento de los correspondientes terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los términos y con el alcance establecidos en las citadas disposiciones legales, siempre que ni deba ni pueda considerarse cumplido con las propias previsiones incluidas en este Plan General. En concreto, se considerará a ese respecto que dichas previsiones conllevan el cumplimiento del correspondiente deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la citada red. Por lo demás, dicha cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos.

B.- Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos.

En ese contexto, el deber de plantación o conservación de vegetación se entenderá de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante. Este deber habrá de ser cumplido en todo caso de forma material y no mediante su abono económico.

C.- Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización asociadas, en su caso, a las actuaciones de dotaciones de dotación a las que se vinculen los suelos afectados.

D.- Cumplimiento de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.

E.- Los restantes establecidos en la legislación vigente.

F.- La determinación y el cumplimiento del conjunto de los deberes se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 113.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

- 1.- El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

- A.- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.
- B.- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

- 2.- Además, podrán considerarse como tales deberes los siguientes:

- A.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.
- B.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbano.
- C.- Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

- 3.- En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 114.- Ajustes en la delimitación de los suelos urbano y no urbanizable.

El planeamiento pormenorizado (planes especiales) a promover en desarrollo de este Plan General podrá plantear ajustes en la delimitación de los ámbitos, subámbitos y terrenos clasificados como suelo urbano y no urbanizable, en consonancia con lo establecido a ese respecto en el artículo 20 de este documento, en los términos y con el alcance previstos en ese mismo artículo.

Esos ajustes se entenderán efectuados de conformidad con las previsiones establecidas en el artículo “53.1.h” de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En todo caso, siempre que los citados ajustes conlleven la clasificación como suelo urbano de terrenos que en este Plan General no tienen expresamente ese tratamiento, su previsión y aprobación deberá entenderse condicionada a la previa justificación de que dichos terrenos reúnen las condiciones de urbanización y/o edificación establecidas en la legislación vigente para su clasificación del modo indicado.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 115.- Régimen general de desarrollo del Plan General.

1.- Criterios generales.

- * Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo del Plan General en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en los suelos urbanos del municipio son las establecidas de manera específica para cada uno de ellos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.
- * El planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General se adecuará a las previsiones reguladoras de la ordenación estructural establecidas en él, sin perjuicio del régimen de tolerancia o reconsideración de la misma establecido en este documento (artículos 32, 133, etc.).

En consonancia con ello, el ámbito objeto de dicho planeamiento de desarrollo se corresponderá con el establecido en este Plan General, siempre que el mismo esté fijado de forma expresa en dicho Plan. En todo caso, ese ámbito podrá ser reajustado en los términos y con el alcance acordes con el citado régimen de tolerancia o reconsideración de la ordenación estructural.

- * El planeamiento de desarrollo deberá adecuarse a los criterios de tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, así como a las medidas de carácter medioambiental planteados en este Plan General.

Dicho planeamiento ha de incorporar las correspondientes medidas protectoras y correctoras con el suficiente grado de detalle para garantizar su efectividad.

2.- Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbano.

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

En todo caso, la consideración de esos ámbitos como de ejecución directa no excluye la exigencia de formulación (en su caso y para la totalidad o parte de los mismos) de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de gestión urbanística, proyectos de obras de urbanización, etc.

- * En los ámbitos en los que, a los efectos de definir la ordenación pormenorizada correspondiente, se prevé la redacción de planeamiento de desarrollo, la ejecución de las previsiones de ordenación quedará condicionada a la previa tramitación y aprobación del citado expediente urbanístico.
- * En los ámbitos clasificados como suelo urbano o que adquieran objetivamente dicha condición, además de los previstos expresamente en este Plan, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren oportunos.
- * En el contexto de la elaboración y tramitación de los planes especiales a promover en desarrollo de este Plan, y siempre que razones debidamente fundadas lo justifiquen (concesión de objetivos de ordenación y/o ejecución urbanística...) podrá acordarse el reajuste y/o redelimitación del ámbito o área afectados, en cada caso por ellos, Esos reajustes se entenderán efectuados de conformidad con las previsiones establecidas en el artículo “53.1.h” de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

3.- Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo no urbanizable.

- * Deberá formularse el planeamiento de desarrollo (planeamiento especial) que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en este Plan, considere oportuno el Ayuntamiento.
Ese planeamiento resultará en todo caso preceptivo en los supuestos así establecidos en aquella legislación y éste Plan.
- * Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en este Plan que no requieran la formulación del citado planeamiento de desarrollo.

Artículo 116.- Formulación de planeamiento pormenorizado en el suelo urbano con el fin de determinar y/o reajustar el régimen de ordenación pormenorizada del mismo.

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



Sin perjuicio de los márgenes de reconsideración de la misma establecidos en los anteriores artículos 20, 114, etc. de este documento, esos planes especiales deberán ajustarse a la ordenación estructural establecida en este Plan General.

- 2.- El ámbito de los planes especiales podrá corresponderse o no con el de los ámbitos urbanísticos afectados en cada caso. En el supuesto de que no se corresponda, deberá razonarse suficientemente dicha opción, justificarse debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas en este Plan General, y precisarse su incidencia en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos o partes de ellos afectados.

Deberán cumplir, en todo caso, los requisitos dotacionales que en cada supuesto se establezcan en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

- 3.- Se integrarán en el ámbito de dichos planes especiales la totalidad de los terrenos que resulten afectados y/o necesarios para la ordenación, a los efectos del cumplimiento de los correspondientes estándares legales, del conjunto de las dotaciones de la red de sistemas locales asociadas a los desarrollos urbanos planteados, incluidos los relacionados con los aparcamientos y la vegetación.

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

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

Artículo 117.- Formulación de estudios de detalle.

- 1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.
- 2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- * Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.



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

- * Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

- * Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

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

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

- 3.- Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada establecida, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.
- 4.- También será preceptiva su formulación cuando se pretendan 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.
- 5.- No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.



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

Artículo 118.- Formulación de planeamiento especial en suelo no urbanizable.

1.- Con algunas de las finalidades previstas tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación 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 emplazarse en el medio rural.
- * Realización de nuevos elementos de infraestructura (carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización y 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 que el Ayuntamiento adopte a ese respecto determinará si la iniciativa de la formulación del Plan Especial 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 este Plan General.

Dichos Planes Especiales de Ordenación incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia.

Su aprobación definitiva se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

2.- La formulación del indicado planeamiento especial serán en todo caso preceptiva en los supuestos así establecidos tanto en la legislación urbanística vigente (artículo “4.3” del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.) como en este Plan General.

Artículo 119.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

1.- Planes especiales.

A.- Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de este Plan General, además de ajustarse a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito afectado por los mismos con

los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los necesarios elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese conveniente, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

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

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

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

Se actuará a ese respecto de conformidad con lo que se establezca en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 7 de este documento.

- * Las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas, (alineaciones, etc.).
- * Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas. En todo caso, en los supuestos en los que se estime adecuado, la determinación de esos criterios podrá ser remitida al correspondiente programa de actuación urbanizadora, siempre que la formulación de éste resulte necesaria.
- * Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente⁽¹⁾, de la problemática existente, en su caso, en materia de realojo y/o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o precisión en la fase de ejecución de dicha ordenación.
- * Los compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.
- * Las medidas de preservación, corrección, eliminación, y, en su caso, compensación, de los espacios y/o elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y afectados por el desarrollo urbanístico planteado en cada caso.

⁽¹⁾ Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Para ello, dichos planes incluirán, por un lado, la correspondiente y precisa información referida a la situación actual de dichos elementos y/o espacios, por otro, la también precisa identificación de las medidas de preservación / corrección / eliminación de los mismos, y, por último y en su caso, la determinación de las concretas medidas de compensación, incluida la identificación y delimitación de los terrenos en los que deban materializarse éstas.

Se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales que, en su caso, se promuevan en desarrollo de este Plan.

- * Las medidas de desarrollo y cumplimiento de las exigencias de carácter ambiental planteadas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General, en la medida y con el alcance con el que su determinación corresponda al referido planeamiento de desarrollo.

Dichas medidas se extenderán tanto a la justificación de la adecuación de la ordenación planteada en ese planeamiento a las previsiones contenidas en esa evaluación ambiental, como al desarrollo y complementación de ésta en aquellas cuestiones en las que así se prevé en la misma.

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

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

- D.- Los planes especiales a promover en el suelo no urbanizable tendrán el contenido propio de los mismos, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, incluido el relacionado con los extremos mencionados en el anterior apartado B, en la medida en que formen parte de su campo de intervención y/o decisión.

2.- Estudios de detalle.

- A.- Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezca en cada caso este Plan o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas adscribirán la edificabilidad urbanística prevista en dicho planeamiento a las distintas parcelas edificables resultantes, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente Plan.
- B.- Las cotas y rasantes tanto de urbanización como de edificación que, en su caso, deban ser determinadas en los estudios de detalle, serán definidas mediante la incorporación a los mismos de las correspondientes y adecuadas coordenadas digitalizadas.

Se actuará a ese respecto de conformidad con lo que se establezca en las Ordenanzas municipales que, en su caso, se promuevan en desarrollo de este Plan.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Sección Primera. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 120.- Disposiciones de carácter general.

- 1.- La ejecución de las previsiones contenidas en este Plan General, así como en el planeamiento consolidado y/o a promover en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado planeamiento.
- 2.- Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al realojo de aquellos de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Artículo 121.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

1.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará al tipo de actuación que, de los regulados en la legislación vigente y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

2.- Actuaciones aisladas.

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

B.- Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:

- * Bien en el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.
- * Bien previa, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin

- C.- Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras y/o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.

En ese contexto y siempre que se estime conveniente, se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como a la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

- D.- Las previsiones anteriores serán objeto de los correspondientes desarrollo y complementación en el contexto de la formulación de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

3.- Actuaciones de dotación.

- A.- Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.
- B.- Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado C, los deberes propios de este tipo de actuaciones deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de ésta a su materialización y formalización.
- C.- En el supuesto de que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los referidos deberes podrán ser concretados y formalizados en el mismo.

4.- Actuaciones integradas.

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



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

- D.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos destinados a dotaciones públicas que, en cada caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, se vinculen al mismo, incluidos los necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.
- E.- Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.
- F.- Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

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

5.- Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en todos aquellos casos en los que se estime necesario y/o conveniente, al tiempo que justificado.

6.- Ámbitos sujetos a actuaciones de, por un lado, rehabilitación edificatoria, y, por otro, regeneración y renovación urbana.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), a los efectos de la ejecución de las previsiones de este Plan General y de, en su caso, el planeamiento a promover en su desarrollo, se procederá a la delimitación de los ámbitos que se mencionan a continuación, de conformidad con los criterios que asimismo se indican:

- * Ámbitos aislados y, en su caso, conjuntos, de rehabilitación edificatoria.

Esos ámbitos incidirán en las edificaciones existentes con situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Su delimitación se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria se estimen adecuados.



- * Ámbitos conjuntos y, en su caso, aislados, de regeneración y renovación urbana.

Esos ámbitos incidirán en los ámbitos o partes urbanas del municipio afectados por situaciones de degradación, obsolescencia, funcionalidad, inseguridad, etc.

Su delimitación se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la consecución de los correspondientes objetivos de regeneración y renovación urbanas.

Esos ámbitos podrán corresponderse con los ámbitos de actuación integrada que se delimiten para la ejecución de las propuestas de este Plan General, así como del planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo. En todo caso, se procederá a la delimitación conjunta coordinada de ese tipo de ámbitos, teniendo en cuenta las características y los condicionantes propios de unos y otros.

- * La delimitación de los ámbitos anteriores se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las indicadas disposiciones vigentes. Tendrán, a los correspondientes efectos, la naturaleza propia de ámbitos de ejecución de las propuestas urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

7.- La Inspección Técnica de Edificios (ITE)..

Complementariamente a lo expuesto en el anterior apartado 6, los propietarios de los edificios que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, están obligados a ello, procederán a la realización de la correspondiente Inspección Técnica (ITE), de conformidad con los criterios y fines determinados en esas mismas disposiciones.

Artículo 122.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

- 1.- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.
 - A.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, serán obtenidos por la Administración mediante expropiación.
 - B.- También con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes excepciones, las citadas dotaciones públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.
 - C.- Las obligaciones de obtención de los citados terrenos y/o de abono su coste económico, así como las de ejecución y/o abono de las correspondientes obras podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano siempre que la ordenación de las dotaciones, infraestructuras, etc. a implantar y/o que afecten a aquellos terrenos resulte necesaria para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos.



En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la citada repercusión será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance de esa repercusión en ese desarrollo.

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 este Plan o en el planeamiento especial promovido en su desarrollo, además de a lo dispuesto en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia en lo referente a, entre otros extremos, la regulación de la unidad mínima de cultivo.
- * La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, además de la o las correspondientes autorizaciones, requerirá el cumplimiento 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 Plan, 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 este Plan General o en el planeamiento promovido en su desarrollo 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 este Plan, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso o, la de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad construida, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto, 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 este Plan, en contra de lo dispuesto en él se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el petitionerio 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.



Sección Segunda.
RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

Artículo 123.- Criterios generales.

- 1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes y, en su caso, diversos usos lucrativos proyectados en el mismo por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.
- 2.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se considere computable a los efectos de la distribución de aquélla.

En todo caso, a los efectos de su cálculo serán objeto de la debida consideración tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística.

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

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

- 4.- En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en, por un lado, la legislación urbanística vigente, y, por otro, el siguiente artículo 125 de este documento.
- 5.- Las citadas edificabilidades ponderada y media podrán estar referidas bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución urbanística, sea éste un ámbito de ejecución integrada o una unidad de ejecución.
- 6.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidad ponderada y media serán definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la diferenciación de dos o más unidades de ejecución dentro del mismo.



- 7.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:
- * En el Programa de Actuación Urbanizadora o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.
 - * En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.
 - * Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no puedan y/o deban ser objeto del correspondiente proyecto de equidistribución.
 - * Tratándose de actuaciones aisladas y siempre que los mismos se estimen necesarios, bien en el proyecto de reparcelación, en el caso de que se proceda a su formulación, bien complementariamente al proyecto de edificación.

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

Artículo 124.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

- 1.- Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.
- 2.- Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Artículo 125.- Los coeficientes de ponderación de usos.

- 1.- Con carácter general, se convalidan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en los expedientes urbanísticos promovidos en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la elaboración y aprobación de este Plan General (planeamiento general y de desarrollo; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución, etc.), y que ahora se consolidan.

2.- La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos, diversos de los anteriores, planteados en este Plan General responde, entre otros, a los criterios siguientes:

A.- El conjunto del medio urbano del municipio (conformado por los suelos urbanos) constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en el conjunto de los ámbitos urbanísticos delimitados, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en ellos a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada, así como de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado "B", su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto del municipio.

B.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos en el conjunto del citado medio urbano del municipio.

Precisamente por ello, siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del citado medio urbano, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos.

Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados, bien de la formulación de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

3.- En lo referente a los desarrollos urbanísticos existentes en el municipio y afectados por propuestas planteadas en este Plan (cambios de uso; incremento del número de viviendas; incrementos de edificabilidad; etc.), la determinación y aplicación de los citados coeficientes de ponderación responde, además, a los criterios siguientes:

* Tratándose de desarrollos urbanísticos residenciales, esos coeficientes tienen como referencia las viviendas actualmente existentes, con su edificabilidad tanto urbanística como ponderada actual, y no las que en su caso pudieran resultar de su división de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en este Plan.

* Tratándose de desarrollos urbanísticos industriales, esos coeficientes tienen como referencia los pabellones y locales actualmente destinados a esos usos, con su edificabilidad tanto urbanística como ponderada actual, y no los que en su caso pudieran resultar de su división y/o reordenación de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto bien en este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo del mismo.



- * Tratándose de desarrollos urbanísticos de carácter terciario, esos coeficientes tienen como referencia los pabellones y locales actualmente destinados a esos usos, con su edificabilidad tanto urbanística como ponderada actual, y no los que en su caso pudieran resultar de su división y/o reordenación de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto bien en este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo del mismo.
 - * Tratándose de desarrollos urbanísticos destinados a usos de equipamiento privado, esos coeficientes tienen como referencia los pabellones y locales actualmente destinados a esos usos, con su edificabilidad tanto urbanística como ponderada actual, y no los que en su caso pudieran resultar de su división y/o reordenación de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto bien en este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo del mismo.
- 4.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los diversos supuestos que se exponen a continuación:
- A.- En las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos siguientes:
 - * Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.
 - * Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.
 - * Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.
 - B.- Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada resultante en una concreta parcela urbanística (o parte de la misma), y, complementariamente, compararla con la prevista en otras parcelas (o partes de las mismas), tomando como referencia a ese respecto la tipología de subzona pormenorizada a la que está adscrita cada una de ellas.
 - C.- Con el fin de determinar y evaluar de forma comparada la edificabilidad ponderada asociada a dos o más usos urbanísticos previstos en una misma parcela urbanística.
 - D.- Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada asociada a actuaciones que conlleven el incremento de la densidad de vivienda de promoción libre de una misma tipología en un concreto ámbito (totalidad o parte de una zona, parcela, edificación...)
- 5.- También con carácter general, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general), como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aun cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.
- 6.- Los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan General serán objeto de la correspondiente revisión y/o actualización global:
- * Con carácter bianual y/o con la periodicidad que el Ayuntamiento considere adecuada, a partir de la aprobación definitiva del Plan.



- * Siempre que cambios y alteraciones de la situación económico-urbanística aconsejen dichas revisión y actualización, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación.

En atención a lo que en cada supuesto y momento se considere adecuado, esas revisión y actualización podrán ser generales, referidas al conjunto del medio urbano del municipio o puntuales, referidas a partes específicas de dicho medio urbano.

- 7.- Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el documento “C. Estudio Económico. Programa de Actuación” de dicho Plan son los expuestos en el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

| USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO | VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO -€/m ² (t)- | COEFICIENTES PONDERACIÓN |
|---|---|--------------------------|
| Vivienda | | |
| VPO régimen general | 271,10 | 1,00 |
| Protegida régimen tasado autonómico - municipal de régimen especial | 416,66 | 1,54 |
| Promoción libre. | 488,57 | 1,80 |
| Terciario | 171,43 | 0,63 |
| Industrial | 242,86 | 0,90 |
| Equipamiento privado | 50,00 | 0,18 |
| Aparcamiento – Anejos | | |
| De viviendas protegidas. | 105,09 | 0,39 |
| De promoción libre. | 114,29 | 0,42 |

- 8.- Los citados coeficientes de ponderación podrán ser actualizados y/o adaptados en los supuestos que se indican a continuación, de conformidad con los criterios que asimismo se señalan:

A.- En lo referente a los desarrollos residenciales:

- * Asociados a viviendas protegidas (VPO, tasadas, etc.).
Los coeficientes ahora planteados serán adaptados, en cada caso, a los condicionantes propios del tamaño de las citadas viviendas, y del valor económico de las mismas, resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.
- * De promoción libre.
Los coeficientes ahora planteados serán adaptados a las realidades económicas propias de las viviendas en atención a su tamaño y su valor económico.
- * Preexistentes y consolidados.
Se entenderá que los indicados coeficientes tienen como referencia las viviendas actuales, cualquiera que sea el tamaño de las mismas. Debido a ello, dichos coeficientes podrán ser reajustados a los efectos de su adaptación a los condicionantes económico-urbanísticos asociados a las segregaciones de las que pudieran ser objeto, y del tamaño resultante de las mismas.



- B.- En lo referente a los desarrollos industriales, terciarios y de equipamiento privado:
- * Los coeficientes ahora planteados serán adaptados a las realidades económicas propias de, entre otros extremos, el tamaño de los correspondientes locales o pabellones, y el valor económico de los mismos.
 - * Preexistentes y consolidados, se entenderá que los indicados coeficientes tienen como referencia los locales o pabellones actuales, cualquiera que sea el tamaño de los mismos. Debido a ello, dichos coeficientes podrán ser reajustados a los efectos de su adaptación a los condicionantes económico-urbanísticos asociados a las segregaciones de los que pudieran ser objeto, y del tamaño resultante de las mismas.

Las citadas adaptaciones o actualizaciones se acometerán y materializarán de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

- 9.- Previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.), los coeficientes de ponderación de usos fijados en este Plan General podrán ser reajustados al alza o la baja.
- 10.- Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el cuadro anterior tendrán el rango normativo establecido para ellos en la legislación urbanística vigente.

Sección Tercera.

RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 126.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

- 1.- Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:
- A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
 - B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo “195.1” de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.
 - C.- Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo “195.2” de la referida Ley.
 - D.- Proyectos de obras de urbanización complementarios de los proyectos de edificación elaborados bien con carácter autónomo, bien conjuntamente con el proyecto de edificación.



- 2.- Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado “1.A”.

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

- 3.- Con carácter general, los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, de proyectos de obras de urbanización mencionados bien en el apartado “1.B”, bien en el “1.D”

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras de urbanización vinculadas a ese tipo de actuaciones podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

- 4.- Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado “1.B”.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

- 5.- Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado 1.

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

Artículo 127.- Contenido material y documental mínimo de los proyectos de obras de urbanización.

- 1.- Con carácter general los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad y de supresión de barreras urbanísticas, como en el planeamiento urbanístico.



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

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

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

- 2.- Cualquiera que sea la modalidad o tipo de Proyecto que se formule, además de los documentos y determinaciones exigidos por la vigente legislación urbanística, contendrá los siguientes:
- * Los exigidos en este Plan General tanto en lo referente a la calidad constructiva y nivel de servicio de la urbanización, así como los establecidos por la normativa sectorial correspondiente.
 - * Reproducción de los planos de ordenación, red viaria y esquemas de servicios del presente documento o del planeamiento que lo desarrolle, y que el proyecto tienda a ejecutar.
 - * Anexo en el que se indique de forma clara y pormenorizada el cumplimiento de los condicionantes y exigencias establecidos en la normativa vigente en materia de supresión de barreras urbanísticas, con una descripción de las medidas adoptadas al respecto.
- 3.- En su elaboración serán objeto de las correspondientes consideración y aplicación los criterios de sostenibilidad establecidos tanto en este Plan General como en las Ordenanzas que, en su caso, se promuevan en su desarrollo (artículo 7 de este documento). Entre ellos cabe destacar los siguientes:
- * Se procurará limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
 - * En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.
 - * Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.
- En todo caso, en la medida en que se estime conveniente, los criterios anteriores podrán ser reajustados o complementados por las citadas Ordenanzas.
- 4.- Los proyectos de obras de urbanización diseñarán tanto las conexiones con las redes de telecomunicaciones, como las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones que permitan su conexión con las redes interiores de los edificios.



Artículo 128.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización mencionados en los anteriores artículos 126 y siguientes podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbanos, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios urbanos definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

- 2.- En los suelos urbanos, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:
- * La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
 - * La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas,
 - * La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.
 - * La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que este mismo lo posibilite.
- 3.- En lo referente al sistema general y local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Artículo 129.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores 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.

Sección Cuarta.
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 130.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

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

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

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

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

- B.- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

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

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

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



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

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

B.- Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude en este mismo apartado, no podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización, siempre que deba procederse a su formulación autónoma y diferenciada del proyecto de edificación. En el supuesto de que deba procederse a su elaboración complementariamente al proyecto de edificación se procederá a un tratamiento global y simultáneo de los mismos.
- b) Previo o simultáneo cumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos, incluido el depósito de las consiguientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

Complementariamente, en el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas, su elaboración y aprobación definitiva deberá producirse con anterioridad a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

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

Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.



De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

En ese contexto, siempre que deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación, su elaboración y aprobación definitiva deberá ser anterior a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

3.- Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.

- A.- Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.
- B.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.
- C.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- D.- En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.
- E.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.
- F.- Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.
- G.- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, 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.
- H.- Se consolidan los plazos establecidos en todas esas materias tanto en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan General, como en los proyectos promovidos para su desarrollo y ejecución.



4.- Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A.- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo “101.3.c” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B.- En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

C.- En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos. .

5.- Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

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

Artículo 131.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar e implantar actividades autorizadas en suelo no urbanizable.

1.- Criterios generales.

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

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

A.- La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

B.- Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3.- Implantación de otros usos autorizados.

A.- Usos vinculados a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el planeamiento urbanístico.



Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes (parámetros formales de la edificación: altura, número de plantas, ocupación en planta; etc.; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.-).

Esas salvedades afectan, entre otras, a las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

Las citadas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones (parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.-).

En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

B.- Usos vinculados y/o que requieran la construcción de nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas (usos de interés público: usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.) requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso, en los supuestos así previstos bien en la legislación urbanística vigente, bien en este Plan General.

No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual y/o limitado alcance.

Ese plan será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo "28.5.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración.

4.- Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, estando ajustadas a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.



Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A.- La propia existencia de la edificación.

La acreditación de dicha existencia estará asociada, entre otros, a la justificación de los siguientes extremos:

- * Cumplir los requisitos establecidos en el citado artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- * Haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
- * No haber sido declarada disconforme con el planeamiento y/o fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.

B.- Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

C.- Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.

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

D.- Su adecuación al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.

5.- Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa y/o posterior presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

6.- Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.



Artículo 132.- Edificaciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y/o fuera de ordenación.

1.- Criterios generales.

- A.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan expresamente, se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, bien sea este mismo Plan General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo.
- B.- Se entenderá existente esa situación tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.
- C.- Todas ellas se entenderán sujetas, con carácter general, al régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse a, entre otros, los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.

2.- Suelos Urbano

- A.- Se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico.
- B.- En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo “101.3.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:
 - a) Las edificaciones e instalaciones mencionadas emplazadas en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquéllas no sean acordes con ésta.
 - b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas tanto generales como locales para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.
 - c) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

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



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

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

La indicada salvedad afecta a las edificaciones, instalaciones y usos existentes y desarrollos en terrenos ubicados en esos ámbitos, que se destinan a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales. Todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia en el anterior apartado "B".

- D.- Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo "101.3.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

3.- Suelo No Urbanizable

- A.- Se declaran disconformes con el planeamiento:

- * Las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas en el mismo en este Plan General.
- * Los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquéllos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

- C.- Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanos, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y, en su caso, restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.
- D.- En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquéllas, 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.

E.- A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 133.- Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en suelo urbano.

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

TÍTULO X.

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

CAPÍTULO I

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 134.- Condiciones generales de urbanización.

Esas condiciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, complementadas y/o desarrolladas en los términos que se determinen en las Ordenanzas a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan. En tanto en cuanto no se promuevan y aprueben esas Ordenanzas, serán de aplicación los siguientes criterios:



1.- Referentes a la red y al servicio de abastecimiento de agua.

- * Esas red y abastecimiento se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el “Reglamento Técnico – Red de Baja” promovido por la citada entidad.
- * En las zonas residenciales, la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que en cada caso y momento estime adecuada el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- * En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y equipamentales, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que en cada supuesto determine el citado Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- * En el diseño de la red general, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 litros/minuto durante dos horas, y con una presión mínima de 10 m.c.a.
- * Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que en cada caso se estimen adecuadas para incentivar y garantizar el ahorro de agua.
- * Se procederá a la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

2.- Referentes a la red y al servicio de saneamiento.

- * Con carácter general, en todos los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo sin perjuicio de que, excepcionalmente y previa justificación de la inviabilidad de otro tipo de medidas, se autoricen soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, eso sí, la acometida de caudales importantes de aguas limpias a la red de aguas fecales.

Las arquetas de las citadas redes separativas se ubicarán en espacios públicos, y no en el interior de las parcelas privadas.

- * En todos aquellos supuestos en los que no resulte posible la conexión a la red de saneamiento general, la ejecución de las correspondientes obras y actuaciones se condicionará a la implantación del o de los adecuados sistemas de depuración de agua de carácter autónomo.



- * Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas se dimensionarán empleando la fórmula racional, u otra que se estime oportuna, de acuerdo con las dotaciones de agua que en cada caso y momento estime adecuadas el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- * Todas las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo de 300 mm, debiéndose justificar en el proyecto la elección del material, si bien, las tuberías de evacuación de fecales podrán ser de PVC según Norma UNE EN 1401 – 1 o de hormigón en masa para diámetros menores o iguales a 400 mm, de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma para diámetros mayores de 400 mm, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases en el caso de tuberías de hormigón.
- * La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario en atención a la situación que concurra en cada caso. Se dispondrán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación, en las acometidas de ramales, y, como máximo cada 50 metros.
- * En la medida en que se estime posible, al tiempo que adecuado, se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos y privados no edificados y/o edificables mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua, incentivándose la creación, con ese fin, de una red general de esa naturaleza.
- * En la medida en que se estime posible y compatible con la consecución de los objetivos planteados, y se considere que el grado de su eficiencia general es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales bien para la recogida, depuración y almacenamiento de aguas pluviales y grises en aras a incentivar su reutilización, bien con cualesquiera otros fines.

3.- Referentes a la red de telecomunicaciones.

- * La implantación de la red de telecomunicaciones y de sus instalaciones se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014, etc.).
Así, de conformidad con lo establecido en el artículo "34.5" de esa Ley, en el supuesto de que existan y/o estén proyectadas y permitan el despliegue y la explotación de redes públicas de telecomunicaciones, deberán implantarse bien en canalizaciones subterráneas, bien en el interior de las edificaciones. Y en el caso de que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, podrán efectuarse despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.
En todo caso, siempre que incidan en espacios y edificios catalogados o que puedan afectar a la seguridad pública, su implantación responderá a soluciones subterráneas o interiores, planteadas en condiciones que garanticen la preservación de los valores propios de aquellos espacios y edificios, así como de la citada seguridad pública.



4.- Referentes a la red de distribución y suministro de gas.

- * La red de distribución de gas será subterránea en el conjunto del municipio, y será implantada en los espacios y condiciones que se determinen en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.
- * Las características de dicha red y de las instalaciones asociadas a la misma responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, y su implantación se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- * Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización, a los efectos de la implantación de la citada red, de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

5.- Referentes a la red y al servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.

- * Deberán asimismo soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización en la medida en que el alcance técnico y económico de las obras a acometer con aquél fin sea equiparable y/o equilibrado al de éstas.
- * En los supuestos en los que, en situaciones diversas a las anteriores, y por razones debidamente justificadas, los tendidos eléctricos deban ser aéreos, habrán de adecuarse, entre otros, a los requisitos siguientes:
 - El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 metros sobre la rasante de aquella.
 - Los tendidos se adecuarán a los criterios técnicos establecidos por la o las entidades competentes en la materia.
 - Se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

Con la salvedad que se indica a continuación, esa posibilidad de implantar tendidos aéreos no se entenderá en modo alguno extendida a los suelos del municipio clasificados como urbanos. Dicha salvedad incidirá exclusivamente en los suelos urbanos colindantes con suelos no urbanizables donde en las proximidades del límite con el suelo no urbanizable cabrá, motivadamente, la colocación de postes de sustentación de tendidos aéreos con continuidad en dicho suelo no urbanizable.

- * Con carácter general, las instalaciones de alumbrado público se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, entre otros, el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas



complementarias EA-01 a EA-07, que determinan las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de, entre otros extremos:

- Mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.
 - Limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.
- * La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad, complementada con la instalación de equipos reductores de flujo de luminarias en todos los nuevos cuadros de maniobra así como su instalación en los preexistentes.
- * Se utilizarán sistemas de iluminación de alta eficiencia al tiempo que de bajo consumo que, asimismo, eliminen y/o minimicen la contaminación lumínica (luminarias dotadas de lámparas de vapor de sodio de alta presión; otras que se resulten consecuentes con el citado criterio), e incorporen reductores de consumo.

Complementariamente, en la medida se estime conveniente y posible, al tiempo que compatible con objetivos planteados en otras materias (seguridad pública, etc.), se implantarán asimismo sensores de intensidad luminosa que controlen apagados y encendidos.

- * Las medidas reguladoras de la altura de la columna, la potencia de lámpara, etc., se fijarán en cada caso en función de los distintos condicionantes a respetar. Se utilizarán, en ese contexto, sistemas de iluminación exterior dirigidos exclusiva y/o preferentemente al suelo, que reduzcan la contaminación lumínica del cielo nocturno, así como el sobreconsumo que eso supone.
- * Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.
- * En las farolas previstas en las nuevas urbanizaciones, incluidas las resultantes de las propuestas de reforma y regeneración urbana planteadas, se implantarán nodos y cabeceras para conexiones smart city. Los proyectos de obras de urbanización a promover en esos casos determinarán las correspondientes propuestas a ese respecto.
- 6.- Condiciones de proyección y tratamiento de los suelos y espacios no edificables sobre rasante del municipio afectados por propuestas urbanas. Permeabilización de los mismos.
- * Con carácter general, a los efectos del tratamiento en superficie de los suelos y espacios del tanto públicos como privados del municipio, no edificables y/o edificables sobre rasante, se utilizarán, en lo posible, los pavimentos porosos que, en cada caso y en atención al destino



de los referidos espacios, se estimen adecuados, con las consiguientes incentivación de superficies permeables y minimización de superficies impermeables, limitándose éstos a los espacios o partes de los mismos en los que sean estrictamente necesarios y justificados.

En consonancia con ello, en los espacios destinados usos de movilidad tanto peatonal como rodada (motorizada y no motorizada) se utilizarán, preferentemente, materiales o soluciones constructivas permeables al agua, en particular en las aceras, bulevares, aparcamientos, etc.

De igual manera, serán objeto de ese tipo de tratamiento los restantes espacios públicos y privados no edificados: espacios libres no ajardinados, áreas deportivas, etc.

7.- Condiciones de tratamiento de los espacios libres públicos y privados.

- * Su tratamiento se adecuará, con carácter general y entre otras, a las condiciones expuestas en el anterior apartado 6.
- * Además, tratándose de espacios libres ajardinados, serán de aplicación las condiciones que se exponen a continuación:
 - Se procederá, en lo posible, a la agrupación de las distintas especies vegetales que se vayan a utilizar en atención a sus requerimientos hídricos, con el fin de racionalizar las tareas de conservación y mantenimiento de los mismos, incluido, en su caso, el riego.
 - Se implantarán, en lo posible, sistemas de riego que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua (programadores y sensores de lluvia o humedad; aspersores de corto alcance en las zonas de césped; riego mediante goteo en las zonas arboladas o arbustivas; etc.).

8.- Referentes al diseño y a la construcción de viales e itinerarios peatonales y ciclistas urbanos.

La red de comunicaciones rodadas (tanto para vehículos motorizados como no motorizados) y peatonales se proyectará con arreglo, entre otras, a las siguientes características:

- * Las dimensiones del conjunto de la calzada, aceras, aparcamientos, escaleras y rampas, carriles y vías ciclistas, etc. en los suelos urbanos, e incluso no urbanizables, serán las representadas en los correspondientes planos bien del planeamiento urbanístico vigente, bien de los proyectos de obras de urbanización promovidos para la ejecución de aquél, bien, en su caso, en otros proyectos específicos con incidencia en esa misma materia (planes de tráfico y movilidad, etc.).
- * Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, aplicables a las nuevas urbanizaciones con exclusión de las que se realicen en el casco histórico serán las siguientes:

- En calzadas rodadas destinadas a vehículos motorizados el pavimento será flexible y dimensionado según la Norma “Secciones de firmes de la Instrucción de Carreteras, 6.1 – IC”. La sección transversal en general se construirá en bombeo con acuerdo central y pendientes hacia los bordes del 1,5%.
 - En las redes ciclistas el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento, y sus características y condiciones serán las establecidas en los proyectos específicos promovidos en la materia (proyectos de obras de urbanización; planes y proyectos de movilidad; etc.).
 - En las aceras el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento y la sección transversal con pendiente del 1,5% hacia la calzada. En las plazas y paseos la pendiente de la superficie no será inferior al 1%.
- * Se pavimentará con materiales que reduzcan el impacto acústico, con el fin de cumplir los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

9.- Referente a la implantación y tratamiento de la vegetación.

La implantación y el tratamiento de la vegetación en los espacios públicos y privados responderá, entre otras, a las siguientes condiciones:

- * Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas o alóctonas adaptadas y/o adaptables a las condiciones ambientales del municipio.
 - * Se priorizará, en lo posible, la utilización de especies vegetales de bajos requerimientos hídricos, adaptados a las condiciones ambientales del municipio.
 - * El arbolado existente en los espacios públicos deberá ser objeto de la adecuada conservación.
 - * Siempre que la o las obras de urbanización proyectadas puedan afectar a ejemplares arbóreos existentes, se determinarán en cada caso las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de aquellas no sufrirán lesiones.
 - * En el caso de que, en atención a razones debidamente justificadas, el mantenimiento del arbolado existente no sea compatible con la consecución y materialización de los objetivos planteados, la ejecución de éstos se entenderá condicionada a la reposición de aquél bien mediante su trasplante, bien mediante su sustitución por especies similares. Se estará a este respecto a lo que acuerde el Ayuntamiento en atención a las circunstancias concretas que en concurran en cada caso, incluidas las asociadas al tamaño y porte del arbolado afectado.
- No se considerarán a estos efectos las plantaciones correspondientes a explotaciones forestales.



10.- Referentes a los cierres de las fincas.

- * Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, metálicos, de madera, de estacas y alambre (que siempre deberá ser liso) y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin "cara vista" o no raseados.
- * En cualquier caso, sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia a continuación, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,00 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas, de madera u otros materiales similares, hasta una altura de 2,00 m. Los cierres vegetales continuos no superarán la altura de 2,00 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m. en relación con las carreteras.

Por su parte, la indicada salvedad está asociada a los supuestos de previsión y ejecución de muros de contención de tierras coincidentes en mayor o menor medida con límites de fincas. En esos supuestos, cualquiera que sea el elemento y/o material que se utilice con ese fin, la altura máxima de los indicados cierres de finca será de 1,00 m, contado a partir de la parte alta del correspondiente muro de contención.

- * Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.
- * Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado en su entorno, en la cuantía y con las especies arbóreas que estime oportunas en cada caso con el fin de dar respuesta a los objetivos planteados. Deberá cumplirse en todo caso el estándar establecido en la materia en las disposiciones legales vigentes, de conformidad con los criterios establecidos en las mismas.

11.- Referentes a la accesibilidad.

Con carácter general, las obras de urbanización proyectadas en el municipio se deberán de adecuar a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad¹.

En consonancia con ello, los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán de justificar en cada caso el cumplimiento de dichas condiciones.

¹ Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

12.- Condiciones materiales y jurídicas de implantación de las infraestructuras de servicios.

- * Con carácter general, dichas infraestructuras se implantarán en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en los proyectos de obras de urbanización vigentes, así como en los proyectos específicos que, referidos a los mismos, se promuevan y aprueben en su caso.
- * También con carácter general, siempre que se proyecte su colocación en el subsuelo de terrenos y espacios públicos, serán implantadas en las condiciones que fije el Ayuntamiento en el contexto de las determinaciones establecidas en los citados planes y proyectos.

Así, cualquiera que sea el soporte material de las mismas (cable, fibra, etc.), se procederá a su implantación dentro de los conductos, galerías o tubos unitarios proyectados con ese fin en el contexto de los referidos planes y proyectos.

A su vez, cualquiera que sea el régimen jurídico de prestación de los correspondientes servicios, e incluso de las propias infraestructuras, los indicados conductos, galerías o tubos en los que se emplacen las mismas, serán de titularidad pública.

- * Serán asimismo unitarios los elementos básicos (mástiles o similares de las antenas, etc.) de las instalaciones que, a los efectos del adecuado suministro de los correspondientes servicios urbanos, deban colocarse sobre rasante dentro de una misma parcela, con independencia de que dentro de la misma existan una, dos o más edificaciones, y aun cuando dichos servicios sean suministrados por empresas diversas.

**CAPÍTULO II
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

Sección Primera.

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

Subsección 1ª.

Condiciones generales de habitabilidad

Artículo 135.- Condiciones generales.

- 1.- Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo este Plan General y del planeamiento promovido en su desarrollo cumplirán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

- 2.- De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.
- 3.- No serán de aplicación en las edificaciones catalogadas destinadas a usos residenciales las condiciones de habitabilidad que resulten contradictorias con los objetivos de preservación de las mismas, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, y, previa consulta al respecto, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.
- 4.- En el ámbito "11. Alde Zaharra", se estará a lo dispuesto en el vigente Plan Especial de Rehabilitación, consolidado por este Plan.

Subsección 2ª.

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

Artículo 136.- Dimensión, composición y programa mínimo de la vivienda.

1.- Dimensión mínima y tamaño promedio de la vivienda.

Los criterios reguladores de la dimensión mínima y del tamaño promedio de las viviendas son los establecidos en este Plan General.

2.- Programa mínimo de la vivienda.

A.- Criterios generales:

El programa mínimo de toda vivienda estará conformado por las piezas o dependencias que se citan a continuación:

- a) Espacio o espacios que de forma diferenciada o conjunta se destinen a: cocina, comedor, sala de estar y dormitorio.
- b) Baño o aseo completo.
- c) Tendedero de ropa.

B.- Criterios complementarios y/o alternativos:

Las previsiones expuestas en el anterior apartado A podrán ser reajustadas y/o complementadas en los supuestos siguientes:

- a) Excepcionalmente, en la medida y con el alcance con el que el planeamiento pormenorizado específicamente referido a las mismas lo determine en atención a razones debidamente justificadas, en las viviendas ubicadas en edificaciones situadas en parcelas de tipología "a.10 Residencial de Casco Histórico".



- b) En las viviendas de protección oficial (VPO), en la medida y con el alcance necesario para su adecuación a los criterios establecidos en las ordenanzas de diseño de las mismas.
- c) En las viviendas preexistentes que sean objeto de rehabilitación, en la medida en que el cumplimiento de los anteriores criterios generales no guarde proporcionalidad con el alcance de la actuación proyectada.

3.- Dimensión mínima de las diversas habitaciones y piezas.

A.- Criterios generales:

a) Superficie útil mínima:

- Espacio conjuntamente destinado a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio: 32 m².
- Pieza o piezas diferenciadas destinadas a estar, comer y cocinar:

Su habilitación y ejecución deberá adecuarse a alguna de las siguientes alternativas mínimas:

* Alternativa 1:

- Cocina-comedor-estar: 20,00 m².

* Alternativa 2:

- Cocina: 7,00 m².

- Estar-comedor: 14,00 m².

* Alternativa 3:

- Cocina-comedor: 12,00 m².

- Estar: 12,00 m².

* Alternativa 4:

Consiste en la habilitación de piezas diferenciadas destinadas respectivamente a cocina, comedor y estar. En este caso, la superficie de la cocina y del estar deberá ser igual o superior a la fijada para las mismas en, respectivamente, las anteriores alternativas 2 y 3; por su parte, el comedor deberá contar con una superficie mínima de 10 m².

- * Complementariamente, con la sola excepción de la destinada exclusivamente y de forma diferenciada a cocina, las mencionadas piezas deberán reunir las condiciones necesarias para, en cualquier zona interior de las mismas, poder inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

Ese dimensionamiento podrá reducirse en la fachada y/o en el acceso a la pieza en un fondo máximo de 1,20 m.



- Dormitorios:
 - * Individual: 6,00 m².
 - * Doble: 8,00 m².
 - * En todo caso, toda vivienda dispondrá de un dormitorio con una superficie útil mínima de 10,00 m².
 - * Las superficies anteriores se deberán completar con la destinada a armarios y/o equivalente a la misma, que se adecuará a las condiciones siguientes:
 - En dormitorio individual: 0,60 m x 1,00 m (0,60 m²).
 - En dormitorio doble: 0,60 m x 1,50 m (0,90 m²).
 - * Complementariamente, los citados dormitorios deberán reunir las condiciones necesarias para, en cualquier zona interior de las mismas, poder inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro. En el supuesto de que la vivienda cuente con dos o más dormitorios, se autoriza que en uno de ellos el referido diámetro pueda ser de 2,00 m. Ese dimensionamiento podrá reducirse en la fachada y/o en el acceso al dormitorio en un fondo máximo de 1,20 m.

- Sala-dormitorio.
En el supuesto de previsión de una pieza diferenciada destinada conjuntamente a ese fin, la superficie útil mínima será de 20 m².

- Baños y aseos
 - * Baño completo (bañera o ducha, lavabo e inodoro): 3,50 m².
 - * Aseo secundario: 2,50 m².

- Tendedero de ropa de, alternativamente:
 - * 1,50 m² de superficie en planta, 0,95 m de anchura y 2,00 m de altura, en el supuesto de que el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sito en fachada, espacio público o patio de manzana.
 - * 1,00 m² de superficie en planta, y 0,50 m de ancho, en el supuesto de que el tendido de ropa se realice mediante cuerdas, y a modo de cierre perimetral del espacio destinado a ese fin.

- b) Anchura libre mínima:
 - Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), el vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,10 m.
 - Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), los pasillos, y, en general, todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.
 - Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), las escaleras interiores tendrán una anchura libre mínima de 0,80 m.



c) Altura libre mínima entre suelo y techo acabados:

- Criterio general.

Sin perjuicio de los criterios complementarios que se exponen a continuación, la altura libre mínima de la vivienda y de las distintas piezas de las mismas será, con carácter general, de 2,50 m.

- Criterios complementarios¹:
 - * En un máximo equivalente al 30% de la superficie útil de las piezas destinadas a cocina, estar, comedor y dormitorio la altura mínima general anterior podrá reducirse a 2,20 m.
 - * En los espacios o piezas destinados a aseos, vestíbulos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, la altura mínima general anterior podrá reducirse a 2,20 m.
 - * La altura libre mínima de las piezas abuhardilladas destinadas a la estancia prolongada de personas será igual o superior a 2,50 m, como mínimo, en un 40% de su superficie computable, siempre que, además, ésta sea igual o superior a la superficie mínima establecida para la correspondiente pieza.

B.- Criterios complementarios y/o alternativos:

Las previsiones expuestas en el anterior apartado A podrán ser reajustadas y/o complementadas en los supuestos siguientes:

- a) En las viviendas de protección oficial (VPO), en la medida y con el alcance necesario para su adecuación a los criterios establecidos en las ordenanzas de diseño de las mismas.
- b) En las viviendas preexistentes que sean objeto de rehabilitación, en la medida en que el cumplimiento de los anteriores criterios generales no guarde proporcionalidad con el alcance de la actuación proyectada. En este supuesto, el Ayuntamiento determinará las soluciones que estime oportunas.

Artículo 137.- Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y piezas de la vivienda.

- 1.- Toda vivienda tendrá, como mínimo, dos huecos con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, incluidos patios de manzana. Uno de esos huecos estará destinado a sala de estar, prevista en cualesquiera de las citadas modalidades (de forma diferenciada; conjuntamente con cocina y/o comedor; conjuntamente con dormitorio...).

¹ Las previsiones expuestas en este apartado complementan, a su vez, las contenidas en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” del vigente Plan General.

Excepcionalmente, en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico autorice la implantación del uso de vivienda en los espacios ubicados bajo cubierta, esos huecos podrán estar emplazados en la cubierta de la edificación. Sus características y dimensiones se adecuarán a los criterios establecidos en el anterior artículo 31 de estas Ordenanzas.

- 2.- Los espacios destinados a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio tendrán huecos o ventanas de iluminación y ventilación natural abiertos directamente bien a fachada exterior, bien, en los casos admitidos, a patios de luces y/o cubierta de la edificación. Dichos huecos o ventanas se ajustarán a los siguientes condicionamientos mínimos:
- * La superficie de acristalamiento de los huecos o ventanas de iluminación y ventilación natural de las citadas piezas no será inferior, en cada caso, al 10% de la superficie en planta de cada una de ellas
 - * El cierre de los mismos será transparente o translúcido, sin obstrucciones al paso de la luz.
 - * Dispondrán de medios (persianas, contraventanas....) que permitan el oscurecimiento temporal del interior.
 - * No se permitirá la habilitación o implantación, delante de las citadas piezas, de ningún elemento o actividad (incluidos tendederos) que disminuya las condiciones mínimas de iluminación y ventilación exigidas para las mismas.
- 3.- Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m², y los retretes (nodoro y lavabo) de 0,25 m². En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por sistemas de ventilación por conducto y/o ventilación forzada, ajustados a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación...).

Con carácter general, la habilitación de los citados huecos de ventilación deberá ajustarse a los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

En ese contexto, excepcionalmente, previa justificación de la inviabilidad de ejecutar otro tipo de soluciones, así como previa evaluación de la conveniencia e idoneidad de las mismas por parte de los servicios técnicos municipales, se podrá autorizar la habilitación de los citados huecos de ventilación en los patios y las fachadas de las edificaciones preexistentes y consolidadas. Dicha autorización ha de entenderse condicionada, en todo caso, a la justificación de, además de los mencionados extremos, la inexistencia de afecciones e impactos perjudiciales derivados de ese tipo de soluciones tanto en los citados elementos de la edificación como en el espacio público colindante. A este respecto y siempre que se estime conveniente, el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa presentación de medidas y soluciones de integración general de ese tipo de propuestas en el conjunto de la fachada o elemento edificatorio afectado.

Complementariamente, la autorización de ese tipo de soluciones alternativas en edificaciones incluidas en el Catálogo del municipio deberá entenderse condicionada a la previa justificación de su adecuación y/o compatibilidad con los criterios de preservación de la edificación y de los elementos de interés de las mismas. En caso contrario, dichas soluciones alternativas deberán considerarse prohibidas.

En todo caso, en el supuesto de derribo y sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, la habilitación de los referidos huecos de ventilación deberá adecuarse a los criterios generales vigentes en la materia.

- 4.- Las cocinas dispondrán de conductos de extracción de humos y vahos con salida a la cubierta o parte superior de la edificación, implantados de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.), así como en estas mismas Ordenanzas.

En ese contexto, excepcionalmente, previa justificación de la inviabilidad material de su ejecución, así como de la viabilidad, suficiencia e idoneidad de otro tipo de soluciones alternativas, se podrá autorizar la sustitución de los citados conductos por filtros de carbono y otros mecanismos que se estimen adecuados para dar respuesta a la indicada problemática en las edificaciones preexistentes y consolidadas. En todo caso, dicha autorización deberá ir precedida de la correspondiente evaluación por parte de los servicios técnicos municipales de la conveniencia e idoneidad de la o las correspondientes soluciones alternativas, así como de la suficiencia de las mismas para dar respuesta a los objetivos planteados, sin que las mismas conlleven particulares impactos perjudiciales.

Complementariamente, la autorización de ese tipo de soluciones alternativas en edificaciones incluidas en el Catálogo del municipio deberá entenderse condicionada a la previa justificación de su adecuación y/o compatibilidad con los criterios de preservación de la edificación y de los elementos de interés de las mismas. En caso contrario, dichas soluciones alternativas deberán considerarse prohibidas.

En todo caso, en el supuesto de derribo y sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, la nueva edificación deberá adecuarse a los criterios generales de intervención vigentes en la citada materia.

Artículo 138.- Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- * Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- * Todo dormitorio y/o espacio diferenciado destinado a esa función tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.

- * En el supuesto de que se prevea la habilitación de un espacio conjuntamente destinado a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio, el acceso a los aseos o cuartos de baño se efectuará a través del mismo.
- * En el supuesto de preverse la habilitación de espacios diferenciados destinados a cocina, comedor, sala de estar y/o dormitorio, el acceso a, como mínimo, un aseo o cuarto de baño se efectuará bien desde espacios de circulación, bien desde piezas de uso común de la vivienda, y no desde un dormitorio. Por su parte, el acceso a los restantes aseos o cuartos de baño que en su caso se prevean se organizará libremente.

Artículo 139.- Escaleras interiores de las viviendas y ascensores.

1.- Escaleras interiores

La proyección y ejecución de las escaleras interiores de las viviendas se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

2.- Ascensores. Determinaciones.

La proyección y ejecución de los ascensores se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el Código Técnico de Edificación y la normativa en materia de accesibilidad.

Todos los edificios de nueva planta así como las intervenciones en elementos comunes en edificios existentes cumplirán la legislación vigente sobre Promoción de la Accesibilidad.

En los edificios existentes cuya construcción se realizó con licencia urbanística anterior a la entrada en vigor del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, se podrán instalar ascensores, y pueden presentar las siguientes situaciones:

A. Ubicación del ascensor en el interior del edificio.

Comprende este apartado las situaciones posibles que no modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni este sufre una distorsión perceptible desde el exterior, salvo la eventual aparición del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

A.1. En caja de escalera.

Situación con afectación de elementos comunes y que, ocasionalmente, alcanza a otros privativos. Se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras, siempre que el espacio libre resultante cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas para los mismos.

A.2. En patio interior.

Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada, pero siempre al interior de los planos que configuran las fachadas originales del edificio.

Se autorizara la instalación en estos patios interiores de luces siempre que el espacio libre resultante de éstos, una vez instalado el ascensor y sus elementos complementarios cumpla con las condiciones exigidas para los referidos patios, con excepción de la norma referida al nivel de acceso a los mismos, cuando su cumplimiento no sea físicamente posible.

A.3. En situaciones especiales.

Situación concreta y particular que deberá explicarse convenientemente en el proyecto pertinente.

B. Ubicación del ascensor en el exterior del edificio.

Con carácter excepcional podrá autorizarse la disposición exterior del ascensor en edificaciones existentes, 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.

Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio, generalmente por la adición de cuerpos de carácter volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

B.1. Sobre espacio privado

Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza. Por ello, el análisis de los parámetros urbanísticos aplicables y su eventual acomodación sólo puede realizarse a la luz del conocimiento concreto de aquellos y de los preceptos de la presente normativa.

B.2. Sobre dominio público

Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa de aquel.

3.- Ascensores. Justificación de la solución adoptada

Los proyectos técnicos o, en su caso, los estudios previos, deberán justificar de forma razonada la elección del emplazamiento escogido para el ascensor. Esta justificación deberá desarrollarse siguiendo el orden de posibles emplazamientos descrito en el artículo anterior, de forma secuenciada, aportando y detallando las razones que, en su caso, impidan la elección de cada punto enunciado, hasta alcanzar aquel que se justifique como más adecuado.



Los servicios técnicos municipales podrán, a la vista de los argumentos aportados, requerir la información o documentación que consideren precisa sobre cualquier emplazamiento posible, todo ello con objeto de perfeccionar la propuesta en cuanto a su ubicación definitiva.

Las dimensiones de las cabinas de los ascensores se ajustarán a los criterios de accesibilidad o practicabilidad recogidos en la legislación vigente.

4.- Ascensores. Procedimiento

Cuando la modificación de la alineación venga determinada por la ampliación de un edificio para la instalación de un ascensor, se seguirá el siguiente procedimiento:

A) Estudio Previo.

Este Estudio Previo deberá constar, como mínimo, de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva del edificio y sus características constructivas.
- Documentación fotográfica de los alzados, si es que se pretendiera intervenir en ellos.
- Descripción de la intervención propuesta y su justificación razonada.
- Documentación gráfica correspondiente al estado actual constituida por: Planos de planta descriptivos de la distribución y comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.
- Documentación gráfica correspondiente al estado reformado constituida por: Planos de planta descriptivos de la distribución y comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.

En el análisis del Estudio Previo, los servicios técnicos municipales podrán proponer la desestimación de aquellos diseños que, por falta de calidad, desmerezcan la edificación sobre la que se pretenda intervenir, o bien porque la propuesta incida negativamente en la imagen urbana de la edificación y en su entorno. Igualmente podrán instar del interesado la mejora de la solicitud en los términos que se consideren precisos para su acomodación a la normativa vigente.

La resolución administrativa podrá aprobar el Estudio Previo, en cuyo caso incluirá las condiciones que se estimen pertinentes -condiciones que serán de obligada observancia en el futuro proyecto técnico-, o bien desestimar la propuesta de intervención.

B) Redacción y trámite del correspondiente Estudio de Detalle, siempre que se cumplan los requisitos que al efecto señala la normativa de edificación.

Corresponde a los servicios técnicos municipales la valoración del cumplimiento de dichos requisitos.

No se computará el volumen de edificación necesario para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor en los supuestos regulados en la normativa de Edificación.

No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la planta primera de la edificación. No obstante, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle para la modificación de la alineación, se permitirá la realización de cuerpos salientes a partir de los sótanos, semisótanos o plantas bajas, según los casos, en las fachadas de los edificios con la finalidad exclusiva de eliminar barreras arquitectónicas en el edificio en los siguientes supuestos y con las siguientes condiciones:

- a) Que no se pueda cumplir en el interior del edificio con los parámetros establecidos en la Normativa de Accesibilidad y la legislación vigente, ni se puedan adoptar medidas alternativas que se consideren técnicamente adecuadas en elementos comunes del edificio ni en el patio. También podrá admitirse esta solución cuando aún existiendo alternativas técnicamente posibles, estas supongan un deterioro en las condiciones de habitabilidad de las viviendas, atendiendo al tamaño de la misma o a sus instalaciones.
- b) Que el espacio a ocupar por el cuerpo saliente tenga carácter residual, entendiéndose por tal, aquel que situándose junto a la fachada del edificio a dotar de ascensor, su ocupación no suponga distorsión en los recorridos, sin menoscabo para la correcta utilización del espacio público colindante.
- c) Que el espacio residual cuente con unas dimensiones adecuadas que garanticen que el nuevo volumen generado por el ascensor, no suponga detrimento en las condiciones de habitabilidad de las viviendas que recaen al mismo, ni dificulte la futura reurbanización.
- d) Que el proyecto de instalación del ascensor responda a aquella solución, de entre las posibles, que permita la máxima accesibilidad a todas las viviendas. Excepcionalmente, podrán excluirse de esta exigencia las viviendas situadas en planta baja de edificios con uso residencial colectivo.
- e) Que la instalación garantice el acceso sin barreras hasta las viviendas y suponga una notable mejoría en las condiciones del inmueble. Siempre que ello sea posible, el ascensor y los accesos se ajustarán a la Normativa de Accesibilidad.
- f) Que las obras e instalaciones que se pretenden realizar traten con respeto la edificación existente, sopesando temas compositivos de fachada y los visuales y funcionales de la escena urbana. A tal efecto, se cuidará especialmente el tratamiento integrador de las instalaciones con las fachadas de los edificios y con su entorno.
- g) Que los casos en los que se vaya a actuar en un edificio que forme parte de una manzana o espacio común o que guarde similitudes arquitectónicas con otros, a fin de garantizar la uniformidad del conjunto, la solución adoptada por el primer edificio en el que se realice una actuación de este tipo sea asumida como modelo para las restantes.
- h) Que en el espacio que se vaya a ocupar no existan servicios esenciales que puedan quedar ocultos. Si ello no fuera posible, los beneficiarios de la instalación vendrán obligados a trasladar a su cargo estos servicios situándolos en lugar adecuado fuera de la zona prevista para la instalación.

Corresponde a los servicios técnicos municipales valorar el cumplimiento de estas condiciones con carácter previo a la tramitación del Estudio de Detalle.

El informe que valore el incumplimiento de alguna de las anteriores condiciones impedirá la tramitación del Estudio de Detalle.

C) Solicitud de obra. Documentación a presentar

De acuerdo con lo anterior, se redactará un proyecto técnico, firmado por técnico con especialidad y competencia, y visado por el colegio profesional correspondiente.



1. Identidad.

La solicitud a presentar identificará con precisión a la persona que solicite la licencia municipal de obras, indicando en nombre y representación de quién la efectúa.

2. El proyecto técnico.

El proyecto técnico, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, deberá contener la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva del edificio y sus características constructivas.
2. Justificación de la solución adoptada, conforme a lo previsto en las normas.
3. Documentación fotográfica descriptiva del estado actual correspondiente al Área de actuación.
4. Documentación gráfica precisa que identifique con claridad la parcela receptora del edificio objeto de intervención.
5. Documentación gráfica descriptiva del estado actual de cada planta afectada por la intervención, constituida por: Planos de planta descriptivos de la distribución y los usos; planos comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.
6. Documentación gráfica descriptiva del estado reformado de cada planta afectada por la intervención, constituida por: Planos de planta descriptivos de la distribución y los usos; planos comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.
7. Descripción escrita detallada de la solución propuesta y sus características técnicas.
8. Cuanta otra información se considere relevante para la correcta definición del propósito del proyecto.

5.- Ascensores. Ocupación del dominio público

A. Los actos de mejora de las condiciones de accesibilidad que requieran la ocupación de terrenos de dominio público están sujetos no sólo a la concesión de la licencia urbanística, sino también a la pertinente autorización para la ocupación privativa de los terrenos.

Esta autorización para la ocupación privativa del dominio público será de carácter excepcional, y sólo será procedente cuando se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público. Su eventual autorización se realizará según los sistemas previstos en la legislación de régimen local, y finalizará bien cuando el edificio sea sustituido, o bien cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción e la autorización procederá la persona titular de la autorización a la desocupación del dominio público y a la restitución a su estado original. La extinción de la autorización no generará un derecho a indemnización por concepto alguno.

B. En el caso de que la afectación al dominio público conllevara la alteración de las infraestructuras situadas en este, los costes de la modificación del trazado de estas deberán ser asumidos por las personas interesadas precursoras del expediente.



C. Las personas titulares de la autorización para la ocupación del dominio público estarán obligadas a realizar las necesarias labores de mantenimiento, limpieza y conservación en las debidas condiciones de seguridad del elemento para el que se ha otorgado dicha autorización.

D. En ningún caso la ocupación privativa del dominio público por obras de mejora de las condiciones de accesibilidad, sea cual fuere su naturaleza, reducirá los itinerarios peatonales del espacio público o de uso público exterior en que se incorpora a dimensiones inferiores definidas por el Decreto 68/2000 y por las demás determinaciones vigentes en materia de accesibilidad.

Su ejecución y diseño, asimismo, se realizará de tal manera que no cree problemas de detección al colectivo de personas con deficiencias visuales, por lo que su ubicación se adosará a fachada, afectando lo menos posible al itinerario libre peatonal y no ofreciendo elementos volados cuyo perímetro no pueda ser detectable con el bastón, valorándose de forma positiva su contraste cromático con el resto del pavimento.

E. El Ayuntamiento instruirá el expediente concerniente a la autorización para la ocupación privativa del dominio público, una vez informado favorablemente el expediente correlativo a la licencia de obras, sin que se pueda conceder esta última sin la autorización aludida. De esta forma, la resolución administrativa por la que se conceda la licencia de obras incluirá, además de sus propias condiciones particulares, aquellas que se deduzcan de la autorización para la ocupación privativa del dominio público.

6.- Ascensores. Cumplimiento de parámetros urbanísticos

Con excepción de las salvedades que expresamente se citan, los parámetros urbanísticos y normas generales de edificación y usos a considerar serán los descritos en los documentos urbanísticos vigentes que resulten de aplicación.

Si bien las instalaciones y obras expresamente dedicadas a la mejora de las condiciones de accesibilidad no se incluyen en el cómputo de la superficie edificable de la parcela, aquellas otras que conlleven un incremento de la edificabilidad sólo serán autorizadas si tal incremento fuera urbanísticamente factible.

7.- Actuaciones expropiatorias

Siempre que la ejecución de las propuestas de implantación planteadas se justifique su necesidad, se procederá a la expropiación de los terrenos, locales, bienes, etc. afectados por las propuestas planteadas.

Los documentos y proyectos mencionados en el anterior apartado 4 determinarán con la precisión necesaria el contenido y el alcance de la expropiación, y, en particular, los terrenos, bienes, etc. afectados.

Las personas y/o comunidad, o parte de ella, promotoras de la propuesta de implantación del ascensor tendrán la condición de beneficiaria de la expropiación. Los costes económicos, etc. asociados a esa expropiación serán abonados por dichas personas o comunidad.

Subsección 3ª.

Locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.

Artículo 140.- Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.

- 1.- Los locales y espacios que se destinen al uso de residencia colectiva deberán ajustarse a los criterios y exigencias establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso, en atención a la específica modalidad de uso residencial de que se trate en cada caso.
- 2.- Con carácter subsidiario, y en la medida en que se consideren compatibles y/o no desproporcionadas con los objetivos planteados, se entenderán de aplicación las condiciones de habitabilidad establecidas para las viviendas en estas Ordenanzas.
- 3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación en todo tipo de locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva tanto estén ubicados en parcelas de tipología residencial (parcelas “a”) como en otro tipo de parcelas.

Subsección 4ª.

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

Artículo 141.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados.

- 1.- Condiciones de acceso:
 - * Todos los locales situados en el sótano primero, semisótano, planta baja, entresuelo o planta primera, destinados de forma predominante a usos no residenciales, tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas del mismo.
 - * Altura libre mínima de puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación: 2,10 m.
 - * Anchura libre mínima de pasillos accesibles al público: 1,20 m.
 - * En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta el comienzo de las mismas.
- 2.- Altura libre mínima de los espacios:
 - * La altura libre mínima de los citados locales será de 2,60 m en los espacios de superficie inferior a 40 m²; 2,80 m en los de superficie inferior a 80 m²; y 3,00 m en los que superen los 80 m².
Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,20 m y bajo altillos a 2,40 m, si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.



- * En los locales destinados a usos recreativos u hosteleros: 3,20 m. En todo caso se ajustará a lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de la implantación de establecimientos de hostelería que, en su caso, se promueva.

3.- Superficie mínima:

La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 25 m². Asimismo, la zona destinada a venta al público en cada local no será inferior a los 25 m². No obstante, cabrá autorizar la implantación de aquellos usos que sean razonablemente posibles en aquellos locales preexistentes de menor superficie que se consoliden.

4.- Altillo:

- * Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.
- * Únicamente podrán construirse en locales de planta baja cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima resultante será de 2,20 m por encima y por debajo del altillo.
- * La superficie del altillo no podrá ser superior al 40% de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m contados desde esa línea.
- * Los altillos autorizados no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas.

5.- Dotación de aseos:

- * Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público, acordes con los criterios de dimensionamiento y dotación de servicios establecidos en este documento.
- * Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaseo a través del cual se accederá a ellos, y en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.
- * El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos (cocinas, comedores u otros), ni desde los locales destinados al público.

6.- Iluminación y ventilación:

- * La parte de los locales afectados por este artículo y destinada a la estancia prolongada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural ayudada por la artificial, si fuese necesario, de tal forma que se asegure una renovación de aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
- * La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte de superficie total, no inferior a 1/10 de la cabida de la parte del local par cuyo servicio se establezcan.



- * En previsión de ese tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm² por cada 200 m² de local o fracción.
- * En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima de 200 cm² y hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada o patios.
- * Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Subsección 5ª.

Locales destinados a uso de garaje.

Artículo 142.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a garaje.

- 1.- Las previsiones contenidas en este artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.
- 2.- Con carácter general, el uso de garaje se implantará en las plantas bajo rasante.
- 3.- No se autoriza la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares. En éste tipo de edificación, en parcelas consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20 m².
- 4.- La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando estas dispongan de una capacidad para tres o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.
- 5.- Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.
- 6.- Se dispondrá de, al menos, 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial.
- 7.- El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.



8.- Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son las siguientes:

A.- Superficie y dimensiones mínimas:

- * La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo.
- * Dimensiones mínimas de las plazas:
 - Plazas abiertas: 4,50 x 2,20 m.
 - Plazas cerradas: 4,50 x 2,40 m.
 - Plazas reservadas a minusválidos: 5,00 x 3,60 m.

B.- Altura libre mínima: 2,20 m en el conjunto del local.

C.- Accesos:

- * Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 5,00 m. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.
- * Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 16%, y en los tramos curvos del 12%; excepcionalmente, se admitirán pendientes de hasta el 20%.
- * Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 3%.
- * La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.
- * El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones, con un ancho mínimo de 1,00 m.
- * En los garajes podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.
- * Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.
- * En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad, que habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.



D.- Ventilación:

- * En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.
- * La ventilación se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes:
 - Los garajes de menos de 20 plazas, requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima 0,30 m² por plaza.
 - Los locales de 20 á 30 plazas de aparcamiento dispondrán de tubo de ventilación de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores.
 - Los locales de más de 30 plazas de aparcamiento dispondrán de dos tubos de 40 x 40 colocados en los extremos opuestos del garaje, requiriéndose en su caso un estudio especial de ventilación para que se consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

E.- Garajes en viviendas unifamiliares:

- * Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.
- * El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
- * La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 18% en el desarrollo de ésta.
- * Se autoriza la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- * Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

Subsección 6ª.

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

Artículo 143.- Condiciones generales de las instalaciones.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Soraluze deberán cumplir los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.

Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios las bombillas deberán ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

Artículo 144.- Condiciones complementarias de las instalaciones.

Las referidas instalaciones se adecuarán, además, a los criterios que se determinen en las Ordenanzas que, en su caso, se promuevan en desarrollo de este Plan (artículo 7 de este documento).

Subsección 7ª.

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

Artículo 145.- Condiciones generales de seguridad.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Soraluze-Placencia de las Armas deberán cumplirse los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, tanto en lo referente a seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización, como en cualesquiera otros extremos.

Artículo 146.- Protección de huecos, ventanas, desniveles y salidas a las terrazas.

En todos aquellos supuestos en los que puedan conllevar riesgos de caída para las personas, los huecos, ventanas y salidas a terrazas u otros elementos asimilables serán protegidos mediante antepecho, barandilla o peto de 1,10 m de altura.

La proyección y ejecución de los correspondientes mecanismos de protección se realizará en condiciones que impliquen la inexistencia, por debajo de la indicada altura, tanto de huecos de dimensión superior a 12 cm, como de ranuras a ras de suelo de más de 5 cm.

En todo caso, se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

Artículo 147.- Mirillas.

En el supuesto de procederse a su implantación, su colocación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

Artículo 148.- Salida a la cubierta.

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

Artículo 149.- Vallas de protección y/o precaución.

- 1.- El frente de la edificación y/o solar afectado por obras de nueva construcción o de derribo ser cerrará con una valla de protección y/o precaución de 2 m de altura mínima, y de materiales dotados de la debida seguridad, al tiempo que de conservación decorosa (fábricas de ladrillo; tablas o paneles prefabricados; etc.).
Su colocación no será necesaria en el supuesto de que estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y en el libre tránsito de la vía pública.

Salvo en los supuestos en los que el Ayuntamiento lo estime innecesario y/o improcedente, en la valla se abrirán huecos que permitan al público ver el interior del espacio vallado. Dichos huecos se colocarán a la altura de la vista, se protegerán con malla metálica, y se dispondrán uniformemente distribuidos a lo largo de la longitud de la valla.

- 2.- El espacio máximo ocupable con la valla estará en proporción con la anchura de la acera, calle o espacio público afectado. En ningún caso podrá adelantarse más de 3 m contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, ni dejar espacio libre de anchura inferior a 1 m.
- 3.- En los supuestos en los que el Ayuntamiento lo estime conveniente, las medidas de precaución expuestas en los apartado anteriores serán igualmente aplicadas en las obras de reforma y/o rehabilitación.
- 4.- En los casos de reforma y/o rehabilitación en los que no se estimen necesarias la aplicación de las medidas anteriores, así como en el supuesto de ejecución de revoques, retejos u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se aislará el frente con una cuerda o material similar, junto a la que se mantendrá un operario con el fin de dar los avisos oportunos a los transeúntes.
- 5.- En las aceras de menos de 1,40 m de ancho se permitirá el establecimiento de vallas con una saliente máximo de 0,60 m, únicamente en los supuestos de obras de nueva planta y hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada fachada.

Esa misma medida será de aplicación en los supuestos de obras de reforma que afecten a la planta baja.

Durante la ejecución del resto de las obras en las restantes plantas (tanto en plantas nuevas como en obras de reforma que incidan en las mismas), la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos.

En los supuestos mencionados en el anterior apartado 4 se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación.



- 6.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo de las vallas.
- 7.- La instalación de las vallas tendrá en todo caso un carácter provisional referido al período de duración de las obras. Debido a ello, salvo que, justificadamente y previa comunicación al efecto el Ayuntamiento adopte una decisión diversa, desde el momento en el que transcurra un mes sin que se inicien las obras, o se interrumpan éstas durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de que deban adoptarse la oportunas medidas de precaución.
- 8.- Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones. Esas medidas podrán ser sustituidas por otras que garanticen la debida protección de la acera.
- 9.- El conjunto de las previsiones expuestas en los apartados anteriores podrán ser reajustada y/o sustituidas por las que el Ayuntamiento estime oportunas, en el contexto de la formulación de una ordenanza o disposición específica reguladora de la instalación de estructuras, andamios y otros tipos de medios auxiliares de obra en el espacio público.

Subsección 8ª.

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

Artículo 150.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

- 1.- Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades asociadas a los supuestos de calles y/o ámbitos afectados por propuestas de tratamiento global específicas y/ singulares, o de edificaciones catalogadas, la proyección y ejecución de las fachadas responderá a pautas de composición libre de las mismas.

En todo caso, esa libertad de composición ha de entenderse complementada con la necesidad de dotar a la fachada, considerada en su integridad, de la debida coherencia arquitectónica global.

- 2.- Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio requerirá la adopción de criterios unitarios, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

Se entenderá que se produce dicha modificación en, entre otros, los siguientes supuestos:

- * En las plantas altas: modificación del revestimiento; cambios en los materiales o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones; cierre de las terrazas y demás elementos volados de la fachada.
- * En las plantas bajas: modificación de los paramentos de obra.



El Ayuntamiento, previa valoración de los servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano unitario y global de la fachada si la intervención propuesta tiene escasa trascendencia.

- 3.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.

A esos efectos, se considerará como ámbito mínimo de intervención la parte de la fachada vinculada a un mismo portal.

- 4.- La implantación de toldos en las fachadas de las referidas edificaciones se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

- A.- La implantación de toldos en las plantas altas de dichas edificaciones, incluidos los huecos de las mismas, se entenderá sujeta a los requisitos de coherencia, homogeneidad, unitariedad, etc. global mencionados en los apartados anteriores de este mismo artículo.

En consonancia con ello su autorización e implantación se entenderá condicionada, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global referido bien al conjunto de las plantas altas de las fachadas de una misma edificación, bien a la totalidad de las plantas altas de cada una de esas fachadas, y, por otro, a la concesión por dicha entidad de la correspondiente licencia municipal de implantación de los mismos.

- B.- Implantación de toldos en las plantas bajas y/o asimilables a las mismas, de las fachadas de dichas edificaciones:

La implantación de toldos en las plantas bajas y/o asimilables a las mismas de las fachadas de dichas edificaciones, incluidos en sus huecos, se entenderá sujeta a los requisitos de coherencia, homogeneidad, unitariedad, etc. global mencionados en los apartados anteriores de este mismo artículo.

En consonancia con ello su autorización e implantación se entenderá condicionada, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global referido bien al conjunto de las citadas plantas de una misma edificación, bien a la totalidad de ese tipo de plantas de cada una de esas fachadas, y, por otro, a la concesión por dicha entidad de la correspondiente licencia municipal de implantación de los mismos.

A los efectos correspondientes se considerarán asimilables a las citadas plantas bajas, aquellas otras plantas (entresuelo, etc.) en las que las se prevean y/o autoricen actuaciones con afecciones en el espacio público ubicado en su entorno asimilables a las previstas en aquellas plantas bajas.



C.- Tratándose de plantas bajas y/o asimilables a las mismas en las que se autorice el uso de vivienda, el Ayuntamiento acordará en cada caso la actuación de conformidad con los criterios de intervención establecidos bien en el anterior apartado “A”, bien en el anterior apartado “B”, en atención a la mayor o menor idoneidad de los mismos en el contexto de las características y de los condicionantes de cada supuesto.

D.- Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se menciona a continuación, una vez concedida por el Ayuntamiento la consiguiente licencia referida al correspondiente proyecto unitario, la implantación material de los toldos podrá ser acometida bien de manera igualmente global y unitaria, bien de manera diferenciada en las distintas partes de la o las fachadas.

La referida salvedad está asociada a los supuestos en los que, excepcionalmente y previa justificación de ese tipo de medidas, el Ayuntamiento acuerde expresamente la necesidad de proceder a la implantación material y unitaria de los referidos toldos bien en el conjunto de una o más fachadas, bien en las correspondientes partes de las mismas.

5.- La autorización e implantación de calderas, instalaciones de aire acondicionado, bombas de calor u otras instalaciones asimilables en las fachadas de edificios preexistentes y consolidados se entenderá sujeta al cumplimiento de los requisitos de coherencia, homogeneidad, unitariedad, etc. global mencionados en los apartados anteriores de este artículo.

En consonancia con ello, dichas autorización e implantación se entenderán condicionadas, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global referido bien al conjunto de las plantas de todas las fachadas de una misma edificación, bien a la totalidad de las plantas de una misma fachada, y, por otro, a la concesión por dicha entidad de la correspondiente licencia municipal de implantación de los mismos.

Dicho proyecto deberá, por un lado, determinar, entre otros extremos, las medidas que en cada caso, resulten adecuadas para acreditar la inexistencia de afecciones e impactos perjudiciales de ningún tipo (ambientales, acústicos, etc.), y, por otro, garantizar la ejecución de esas medidas.

Complementariamente, su autorización e implantación se entenderá sujeta a la previa y preceptiva evaluación de la conveniencia e idoneidad de la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales.

El Ayuntamiento, previo análisis de la evaluación realizada por los técnicos municipales, podrá acordar la autorización o no de la implantación de las referidas instalaciones, complementada, en su caso, con la determinación de las condiciones que se estimen adecuadas.



- 6.- La autorización e implantación del conjunto de elementos e instalaciones mencionados en los apartados anteriores en edificaciones integradas en el Catálogo del municipio se entenderá supeditada a su compatibilidad con los criterios de tratamiento y preservación de las mismas. En caso contrario, se entenderá prohibida en esos casos la implantación de dichos elementos e instalaciones.

Artículo 151.- Tratamiento de los muros medianeros.

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

Artículo 152.- Tratamiento de los tendederos.

Los tendederos deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan; en patinillos específicos contruidos con ese fin; o en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.

Dichos tendederos se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables. En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.

Artículo 153.- Las bajantes de pluviales.

Con carácter general y preferente, las aguas pluviales de las edificaciones serán conducidas verticalmente dentro del volumen ordenado para la construcción mediante tuberías que no sobresalgan de la línea de fachada.

Complementariamente y siempre que se estime adecuado dichas aguas podrán ser conducidas asimismo mediante instalaciones y/o mecanismos implantados o a implantar en la fachada con esa finalidad; eso sí, dicha implantación deberá realizarse en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar todo tipo de impacto negativo en la fachada.

Si las bajantes quedasen en contacto con las aceras o espacios exteriores, el tubo será de fundición y/o de material de calidad asimilable, al menos en la altura de la planta baja.

Artículo 154.- Tratamiento de las fachadas en la planta baja u otras asimilables a ella.

- 1.- Los proyectos de nueva edificación deberán definir el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, que han de quedar terminados con el resto del mismo.
- 2.- Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y garantice la coherencia y unidad de tratamiento mencionadas.

- 3.- El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en lo referente a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.
- 5.- Los huecos de aquellos locales que no se ocupen originalmente se tratarán provisionalmente con acabados de la misma calidad que los macizos garantizando una imagen adecuada del conjunto de la edificación.
- 6.- Las previsiones expuestas en los apartados anteriores serán de aplicación tanto en las plantas bajas de las citadas edificaciones, como en aquellas otras plantas de las mismas asimilables a aquellas en atención a las afecciones derivadas de ellas en el espacio público colindante.
- 7.- Tratándose de edificaciones integradas en el Catálogo del municipio, el tratamiento de las citadas plantas se adecuará, en cada caso, a los criterios establecidos a los efectos de la correcta preservación de las mismas.

Artículo 155.- Colocación de marquesinas, toldos y otros elementos asimilables en la planta baja u otras asimilables a ella.

1.- Las marquesinas.

- A.- Sin perjuicio de las salvedades expuestas en el siguiente apartado “B”, se autoriza la implantación de marquesinas en la planta baja de las edificaciones con frente a calles o espacios libres que cuenten con una anchura superior a 7 m, en las condiciones que se exponen a continuación:
 - a) Su saliente máximo no será superior, en ningún punto, por un lado, al ancho de la acera, y por otro, a 2,50 m.
 - b) Deberá ser colocada en vuelo desde la edificación, sin que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m, medidos desde la rasante de la acera o espacio al que dé frente.
 - c) Con carácter general, las marquesinas de una misma calle, manzana y/o frente edificado se colocarán a una misma altura. En el supuesto de que, debido a la composición de las fachadas o a otras causas justificadas, no resultase posible su implantación de acuerdo con ese criterio de uniformidad, el Ayuntamiento determinará la o las soluciones que se estimen adecuadas en aras a la consecución de los objetivos planteados mediante ese criterio, y/o a la adaptación del mismo a cada caso.



- d) También con carácter general, la implantación y disposición de las marquesinas estará en consonancia con las reglas de composición de la edificación y de los huecos de la planta baja, de manera que tengan un sentido funcional y no gratuito.
- B.- Complementariamente, la implantación de marquesinas en espacios peatonales, incluidas plazas públicas y otros espacios de naturaleza similar, se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en los proyectos unitarios y globales que, con ese fin, deban formularse en cada uno de esos espacios, a los efectos de garantizar el cumplimiento global y equilibrado del conjunto de los objetivos funcionales, sociales, estéticos, etc. propios de esos espacios. Esos proyectos serán promovidos en todos aquellos espacios que el Ayuntamiento los estime necesarios. Su contenido se adecuará, asimismo, a lo que determine en cada supuesto dicha entidad, debiendo, en todo caso, tener el alcance mínimo para garantizar la equilibrada consecución de los citados objetivos.
- C.- Las previsiones y autorizaciones de implantación de marquesinas serán complementadas, en su caso y en la medida en que incidan terrenos, espacios, etc. de dominio público, con el abono de las correspondientes tasas, de conformidad con las previsiones establecidas a este respecto en las Ordenanzas fiscales.

2.- Los toldos.

- A.- Se autoriza la implantación de toldos replegables en las mismas fachadas de las edificaciones en las que se autoriza la instalación de marquesinas, de conformidad con las siguientes condiciones:
- * Su saliente máximo no será superior, en ningún punto, por un lado, al ancho de la acera, y, por otro, a 3,00 m.
 - * Deberán ser colocados en toda su extensión a una altura superior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera o espacio al que de frente, sin que en ninguno de sus puntos esa altura pueda ser inferior a la citada. Por debajo de esa altura únicamente podrán colocarse los soportes y demás elementos necesarios para extender y plegar los toldos, con un saliente máximo de 0,20 m desde la línea de fachada.
- B.- Por su parte, a los efectos de su colocación, los toldos fijos serán asimilados a las marquesinas, y si autorización se adecuará a las condiciones establecidas para éstas.

En consonancia con ello, tratándose de espacios peatonales, incluidas plazas públicas y otros espacios de naturaleza similar, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de un proyecto unitario y global regulador de la implantación de toldos, y en su caso de toldos y marquesinas, en cada uno de ellos, con el fin de garantizar el cumplimiento global y equilibrado del conjunto de los objetivos funcionales, sociales, estéticos, etc. propios de esos espacios.



C.- Las previsiones y autorizaciones de implantación de toldos serán complementadas, en su caso y en la medida en que incidan terrenos, espacios, etc. de dominio público, con el abono de las correspondientes tasas, de conformidad con las previsiones establecidas a este respecto en las Ordenanzas fiscales.

3.- Los zócalos, pilastras y adornos de fachada.

Se autoriza su implantación en condiciones que garanticen que sobresaldrán de la fachada un máximo de 5 centímetros.

4.- Las vitrinas y elementos asimilables.

Se autoriza su implantación en condiciones que garanticen que no sobresaldrán de la línea de fachada.

5.- Rótulos, anuncios luminosos y motivos ornamentales diversos a los anteriores en la planta baja de las edificaciones.

A.- Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude en el siguiente apartado B, los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a la fachada de la edificación tendrán un saliente máximo de 0,20 m., deberán estar situados a una altura mínima de 2,80 m., y no podrán superar la altura máxima de 4,30 m., ni sobresalir del marco o portada del local al que correspondan. Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, la citada altura mínima podrá reducirse a 2,50 m. En todo caso, su autorización ha de entenderse condicionada, entre otros extremos, a la acreditación de que dicha altura no conllevará afecciones e impactos perjudiciales en el espacio público colindante.

Se emplazarán e implantarán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja, ni situarse perpendicularmente a ella.

B.- Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, podrá autorizarse la implantación de rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales de manera perpendicular a la fachada de la edificación. En todo caso, su autorización se ha de entender condicionada, además de a la presentación de la indicada justificación, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

* Con carácter general, el fondo o saliente máximo de cualesquiera de esos elementos deberá adecuarse, complementariamente, a los dos criterios que se exponen a continuación:

- No podrá ser, en ningún caso, superior al de la acera o espacio público colindante.
- No podrá ser superior a 1,00 m.

* Serán de aplicación las restantes condiciones expuestas en el anterior apartado A.



6.- Edificaciones integradas en el Catálogo del municipio.

La autorización e implantación del conjunto de elementos e instalaciones mencionados en los apartados anteriores en edificaciones integradas en el Catálogo del municipio se entenderá supeditada a su compatibilidad con los criterios de tratamiento y preservación de las mismas. En caso contrario, se entenderá prohibida en esos casos la implantación de dichos elementos e instalaciones.

7.- Otras cuestiones.

Las previsiones expuestas en los apartados anteriores serán de aplicación tanto en las plantas bajas de las citadas edificaciones, como en aquellas otras plantas de las mismas asimilables a aquellas en atención a las afecciones derivadas de ellas en el espacio público colindante.

Artículo 156.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias -recogida de aguas, alumbrado, etc.-.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

En la superficie no edificable de las parcelas residenciales podrá sin embargo autorizarse la implantación de leñeras o elementos similares –uno por vivienda- siempre que dichos contenedores cuenten con una superficie inferior a 3 m² y una altura inferior a 1,60 m. y se sitúen adosados a la edificación o al cierre de parcela, debiendo tratarse en todo caso de construcciones fácilmente desmontables, cuya relocalización podrá el Ayuntamiento plantear en cualquier momento de forma motivada.



Subsección 9ª

Condiciones de accesibilidad. Barreras arquitectónicas.

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

Artículo 157.- Condiciones generales de accesibilidad.

- 1.- Las nuevas edificaciones residenciales proyectadas en el municipio se adecuarán, con carácter general, a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad¹.
- 2.- De igual manera las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones residenciales preexistentes se adecuarán a los criterios establecidos para las mismas en dichas disposiciones legales.
- 3.- A su vez, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia, las edificaciones residenciales preexistentes podrán ser objeto de las actuaciones necesarias para posibilitar e incentivar el acceso de las personas que bien cuenten con minusvalías físicas bien sean de avanzada edad, a las viviendas que constituyen su domicilio habitual y estén ubicadas en edificaciones carentes de instalaciones adecuadas con ese fin (fundamentalmente ascensores).

Con el fin de garantizar la ejecución de ese tipo de actuaciones podrá actuarse mediante expropiación, de conformidad con los criterios expuestos en los siguientes artículos.

Artículo 158.- Justificación de la intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a viviendas ubicadas en edificaciones preexistentes. Criterios generales.

- 1.- En atención a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las mismas, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de acceso físico a las viviendas y edificaciones residenciales afectadas por las mismas, que, en sus condiciones actuales, cuenten con problemas de acceso, en particular por parte de personas con discapacidad y/o asimilables a las mismas.
- 2.- La citada actuación expropiatoria se entenderá en todo caso supeditada a la previa justificación de la presencia de personas con discapacidad en las viviendas y edificaciones afectadas, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en las disposiciones vigentes en la materia.

¹ Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

- 3.- En el supuesto de que no haya sido iniciada la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas mediante la concesión de la correspondiente licencia municipal en el plazo de tres meses contados a partir de su concesión, y de que eso se deba al hecho de no disponerse de la totalidad o parte de los bienes afectados por aquéllas, el Ayuntamiento podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación.

En todo caso, ese acuerdo municipal deberá sustentarse en una solicitud expresa de incoación de dicho expediente planteada por el promotor o los promotores de las obras, quienes, a su vez y con ese fin, deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación, de conformidad con lo establecido a este respecto en la legislación vigente.

En concreto, a los efectos de la consideración de dichos promotores como tales beneficiarios de la expropiación, aquellos deberán cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo “177.j” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Para ello, el proyecto al que se hace referencia en el siguiente artículo 159 deberá identificar expresamente a la comunidad o a la parte de ella que en cada caso fuese a ostentar esa condición de beneficiario de la expropiación.

- 4.- La solicitud de expropiación se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente artículo 159.
- 5.- Con carácter general, la expropiación podrá incidir en la totalidad de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso proyectadas y autorizadas.

En todo caso, dicha expropiación afectará en cada supuesto únicamente a los bienes que, en los plazos establecidos, no estén a disposición de los promotores de las obras y actuaciones a los efectos de su ejecución.

- 6.- La edificabilidad asociada a las construcciones e instalaciones que deban implantarse a los efectos de dar respuesta a los indicados problemas de accesibilidad se entenderá expresamente prevista y autoriza por este Plan.

Artículo 159.- Ámbito material de aplicación de la intervención expropiatoria.

- 1.- Con carácter general, las referidas actuaciones expropiatorias serán de aplicación en los terrenos, edificaciones y/o locales a los que se hace referencia en los siguientes apartados 2 y 3 de este mismo artículo.
- 2.- En concreto, dichas actuaciones son de aplicación en las viviendas y edificaciones residenciales que cumplan todas las condiciones siguientes:

- A.- Las citadas edificaciones han de estar consolidadas y destinadas a uso preferentemente residencial en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de la existencia o no en las mismas de otros usos de naturaleza diversa, sean o no auxiliares de las viviendas.
 - B.- Las viviendas ubicadas en esas edificaciones, cuando menos las afectadas por problemas de acceso por parte de residentes en las mismas, han de estar consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.
 - C.- Esas viviendas, o, incluso, las propias edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con problemas o dificultades de accesibilidad, en condiciones que justifiquen la aplicación de las previsiones materiales reguladas en estas Ordenanzas.
 - D.- Esa o esas viviendas han de constituir el domicilio habitual de persona o personas con discapacidad, que deberán estar empadronadas en Soraluze-Placencia de las Armas en dicho domicilio; a esos efectos se considerarán discapacitadas las personas que se adecuen a los criterios establecidos en el siguiente artículo 160.
- 3.- Las obras y actuaciones proyectadas con el indicado fin pueden incidir en:
- A.- Locales y espacios, o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.
 - B.- Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela residencial vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.
 - C.- Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la referida edificación residencial.
 - D.- Terrenos exteriores y/o ajenos a la citada parcela residencial, colindantes tanto con ésta como con la edificación residencial de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso, de titularidad privada o pública.
- 4.- Unas mismas obras y actuaciones pueden ser planteadas con el fin dar acceso a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en parcelas asimismo diversas.

Artículo 160.- La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación.

A los efectos de la formulación y promoción de la referida intervención expropiatoria, tendrá la condición de persona con discapacidad toda aquella persona que reúna las condiciones establecidas a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Artículo 161.- Solicitud de expropiación.

- 1.- La solicitud de incoación del expediente de expropiación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en estas mismas Ordenanzas.

De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del anterior artículo 159, dicha solicitud deberá ser planteada por el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas, quienes a su vez deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación.

- 2.- Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines previstos en este expediente deberá ser expuesta y justificada con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto a elaborar con ese fin.

Dicho proyecto incluirá, entre otras, las previsiones siguientes:

- A.- La justificación de la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones, y, en su caso, de implantar las correspondientes instalaciones mecánicas o de cualquier otra naturaleza, incluido ascensor, con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.

Dicha justificación incidirá, entre otros extremos, en el cumplimiento de las condiciones expuestas en los anteriores artículos 159 y 160 y en la idoneidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno afectados.

En todo caso, esa justificación se entenderá asociada a la concesión de la previa y correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

- B.- La exposición y justificación específica de las razones que, en cada caso, fundamenten la intervención mediante expropiación, con particular atención a, entre otras, las siguientes cuestiones:

- * La residencia de persona o personas con discapacidad en alguna o algunas de las viviendas afectadas. Éstas han de constituir el domicilio habitual de aquellas, que, a esos efectos, han de estar empadronadas en las mismas.
- * Las dificultades o imposibilidad de disposición u obtención por otros medios de los bienes afectados por las obras y actuaciones proyectadas.
- * El transcurso de los plazos establecidos para el inicio de esas obras y actuaciones sin que se haya procedido a ello, con exposición de: las gestiones realizadas con ese fin por el promotor o promotores, incluidos los acuerdos de cualquier tipo

adoptados al respecto (acuerdos de la o las comunidades de propietarios afectadas a favor o en contra de las obras y actuaciones proyectadas, mediante la presentación bien de los correspondientes libros de actas, bien de documentación oficial acreditativa de los mismos, etc.).

* Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Se entenderá a ese respecto que la intervención expropiatoria puede estar justificada si, una vez acreditadas las restantes condiciones establecidas, justificada la proporcionalidad de las afecciones económicas y materiales derivadas de la expropiación, y transcurrido el plazo fijado para ello, el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas no puedan disponer de los bienes afectados, para su ejecución en las condiciones y en el momento en el que resulten necesarias para dar respuesta a la citada problemática de acceso.

- C.- La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.
- D.- El valor económico de todos y cada uno los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o complementación tras la aprobación de la relación de bienes, derechos y titulares afectados.
- E.- La exposición de las afecciones económicas, materiales, etc., derivadas de las obras y actuaciones proyectadas a los efectos de la adecuada estimación de la proporcionalidad o desproporcionalidad de aquellas.
- F.- La precisa e individualizada identificación del promotor o promotores de las obras, así como de los posibles beneficiarios de la expropiación.

Se dará cuenta en ese contexto de los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios afectada en lo referente a la promoción o no de las obras y actuaciones, adjuntándose la correspondiente acreditación oficial de los mismos.

- G.- El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea la cuantía del mismo.

Artículo 162.- Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.

- 1.- Tanto la solicitud de expropiación, como el correspondiente proyecto elaborado de acuerdo con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en estas Ordenanzas serán analizados por los correspondientes servicios municipales. Dicho análisis se extenderá, entre otras, a las siguientes cuestiones:



- A.- El cumplimiento o no de los indicados criterios, incluidos entre ellos los referidos a la justificación de la expropiación solicitada.
- B.- La determinación, debidamente justificada, de las correspondientes propuestas en lo referente a:
- a) La desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.
 - b) La tramitación de la solicitud y del proyecto de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente.

Tanto a los efectos de la elaboración del proyecto como a los de su tramitación se estará a lo dispuesto en dicha legislación, diferenciándose, siempre que resulte necesario, las fases o tareas referidas a la determinación de, por un lado, la relación de los bienes, derechos y titulares afectados, y, por otro, el valor económico de esos bienes y derechos.

A ese respecto, el proyecto mencionado en el anterior artículo “161.2” podrá tener el tratamiento previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa para la relación de bienes y derechos afectados, y ser considerado y tramitado como tal.

- 2.- En cualesquiera de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento adoptará la o las resoluciones que se estimen adecuadas.

La solicitud de expropiación podrá ser desestimada por, entre otras, causas asociadas a las afecciones e impactos negativos resultantes de la misma, siempre que éstos, tanto por razones económicas como materiales, se consideren desproporcionados.

En el supuesto de que se acuerde la tramitación del expediente de expropiación, el Ayuntamiento determinará en cada caso la sujeción de la actuación bien al procedimiento de tasación conjunta, bien al de tasación individual.

Artículo 163.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Complementariamente a lo expuesto en la misma, la expropiación prevista en estas Ordenanzas se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.

También se estará a lo resultante de la aplicación de dichos criterios en lo referente al posible desistimiento de la expropiación por parte del beneficiario de la misma.

En ese contexto, la totalidad de los costes de la expropiación deberán ser abonados por el beneficiario de la misma. Esta obligación incluye el abono del importe de la indemnización de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte del beneficiario pudiera acarrear en el expropiado.

A los efectos de garantizar el abono de dichos costes, la incoación del correspondiente expediente de expropiación se condicionará al depósito del aval o fianza que en cada caso se estime adecuado. Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía deba ser mayor o menor, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20 % del coste del valor económico de los bienes objeto de expropiación.

Sección Segunda.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN REFERENTES A LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIALES (parcelas "b", "c", "g", "h", "i")

Subsección 1ª.

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

Artículo 164.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético de edificaciones industriales.

- 1.- Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo de este Plan General deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por las disposiciones de aplicación en la materia.

En la medida en que incidan en materias no reguladas en esas disposiciones, y sean compatibles con las mismas, serán asimismo de aplicación las condiciones expuestas en los siguientes apartados de este artículo.

- 2.- Dotación de aparcamientos: la resultante de la aplicación del correspondiente estándar urbanístico, en los supuestos en los que éste es de aplicación.
- 3.- Condiciones de vertido y depuración:
Las actividades industriales que produzcan una contaminación no tolerada de las aguas residuales deberán establecer su propio sistema de depuración. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.



4.- Condiciones generales de iluminación y ventilación:

- * La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10% de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá, además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista, que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.
- * La ventilación será la suficiente para garantizar el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m³ por hora y trabajador.
- * El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
- * Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior; cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

Artículo 165.- Otras condiciones.

Serán de aplicación en las parcelas industriales las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas residenciales en la medida en que incidan en materias no reguladas en los artículos anteriores, y sean compatibles con las características y los condicionantes propios de las parcelas industriales y de la actividad que se proyecte implantar en las mismas.

Subsección 2ª.

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

Artículo 166.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

- 1.- Los edificios y los locales destinados a usos terciarios se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de los usos específicos que se proyecten implantar en aquellos.
- 2.- Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con las anteriores, serán de aplicación las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales.

Subsección 3ª.

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

Artículo 167.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

- 1.- Los edificios y los locales destinados a usos equipamiento, infraestructuras de servicios y aparcamiento se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de los usos específicos que se proyecten implantar en aquellos.
- 2.- Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con las anteriores, serán de aplicación las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales.

Sección Tercera.

ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 168.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.

- 1.- Con las salvedades a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2, las edificaciones que se destinen a usos autorizados se ajustarán, en su configuración general y volumétrica, a las tipologías propias de las construcciones rurales tradicionales existentes en el término municipal. En consonancia con ello, dichas edificaciones se adecuarán, entre otras, a las condiciones siguientes:
 - * Responderán a un volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, con la pendiente máxima autorizada del 35%.
 - * Responderán, en lo referente a su volumetría e imagen general, a soluciones arquitectónicas tradicionales en el medio rural del municipio. A este respecto se tomarán como referencia edificaciones representativas de la buena arquitectura popular del entorno, y se construirán preferentemente con los materiales y elementos propios de esas edificaciones.
 - * Serán considerados como materiales y elementos propios de esas edificaciones, entre otros, los siguientes: muros de sillería o mampostería con o sin revoco de mortero; cubiertas inclinadas de teja cerámica de color natural; carpintería de madera; bajantes de pluviales, canalones, etc. de, preferentemente, cobre o PVC; otros materiales y soluciones utilizados en aquellas edificaciones representativas; otras soluciones constructivas y/o materiales de apariencia exterior similar a la resultante de la utilización de las soluciones y materiales anteriores.



- 2.- Las edificaciones e instalaciones directamente destinadas a usos agropecuarios, incluidas bordas, etc. se ajustarán en lo referente a su configuración (volumetría, soluciones constructivas, materiales y elementos constructivos, etc.) , a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

En todo caso, también esas edificaciones e instalaciones se adecuarán, en lo posible, a los criterios constructivos expuestos en el anterior apartado 1. La utilización de otro tipo de soluciones constructivas, materiales y elementos deberá ser objeto de la debida y correspondiente justificación. En ese contexto, previa evaluación de la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento adoptará la decisión que en cada caso se estime más adecuada al tiempo que equilibrada en atención al conjunto de los objetivos planteados.

Artículo 169.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.

1.- Tratamiento de las edificaciones.

- A.- Como material de fachada se utilizará, preferentemente: la piedra; la mampostería, con o sin revoco de mortero; otros materiales similares de aspecto exterior similar a los anteriores.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá prohibir la utilización de materiales que cuenten con un color, textura y/o formas de acabado que difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

- B.- Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural, así como las de arcillas prensada, u otros materiales de aspecto exterior asimilable a los anteriores.

2.- Acondicionamiento del entorno de las edificaciones.

- A.- Los cierres de fincas se realizan preferentemente, con los materiales siguientes: piedra; vegetales; metálicos (vallas y alambrada); estacas y alambre; revocados (pintados o con terminaciones específicas).

A ese respecto se adoptarán, en cada caso, las decisiones ambiental y paisajísticamente más respetuosas e integradas, al tiempo que menos agresivas e impactantes.

Con carácter general, se prohíben los muros –de cierre o contención de tierras – de hormigón visto de baja calidad, así como los bloques de hormigón.

- B.- Con el fin de aminorar los impactos paisajísticos de las nuevas edificaciones, la construcción de éstas podrá condicionarse a la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la cuantía que se estime adecuada.



C.- De igual manera, se deberá plantar arbolado de especies autóctonas en las espacios de aparcamiento con un número superior a 10 plazas, a razón de 1 árbol por cada 2 plazas, a la manera de separación de las mismas.

3.- Habilitación de abrevaderos, apriscos y otros elementos similares.

Los abrevaderos, fuentes, rediles y apriscos que se autoricen responderán a las características usuales en el medio rural de Soraluze-Placencia de las Armas, en lo referente a su dimensionamiento, forma y materiales.

Artículo 170.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.

1.- Las edificaciones y los locales existentes y/o proyectados en el suelo no urbanizable se adecuarán a las condiciones reguladoras de la calidad constructiva, la habitabilidad, la funcionalidad de las instalaciones, la estética y la seguridad establecidas para las edificaciones ubicadas en los suelos urbano y urbanizable, en todos aquellos casos y extremos en los que dicha aplicación sea procedente, al tiempo que congruente, con los objetivos planteados, en atención a las características y los condicionantes de los usos a los que se destinen aquellos.

2.- Las obras de mejora, rehabilitación y/o consolidación de las edificaciones preexistentes y consolidadas deberán adecuarse, además de a los fijados en el planeamiento vigente, a los siguientes criterios:

- * Se deberán respetar las características fundamentales de la edificación afectada, incluidos sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

En consonancia con ello, no se podrán transformar o alterar los elementos arquitectónicos o artísticos (escudos, dinteles, frentes de fachada...) de especial valor o singular relevancia que la edificación pueda tener.

- * Si las obras afectan inciden en los elementos exteriores de la edificación se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos y/o asimilables a los preexistentes en los casos de ampliación de la misma.

En cualquier caso, la obra que resulte deberá responder al carácter propio de ese tipo de edificaciones, sin que desmerezca de su nivel de calidad y decoro.

Se considerarán cualidades propias de las construcciones rurales: los muros de piedra o de mampostería, con o sin revoco de mortero; los de aspecto exterior similar asimilable a los anteriores; las cubiertas inclinadas de teja cerámica; etc.



- 3.- Las edificaciones directamente destinadas a usos agroganaderos se ajustarán a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

Artículo 171.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.

- 1.- Las edificaciones emplazadas y/o proyectadas en el suelo no urbanizable que, estando destinadas a usos generadores de los mismos, no dispongan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades a la que realizar sus vertidos, deberán disponer de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas, debiéndose realizar la limpieza y mantenimiento oportuno de las mismas.
- 2.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda, o, a vivienda y explotación agraria de carácter familiar, constarán de una fosa séptica o pozo equivalente, y, un filtro bacteriano.

El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno —deberá asegurarse en tal caso la no contaminación del agua freática—, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas por la vigente legislación.

La infiltración se realizará por medio de zanjas rellenas de material filtrante, o, dotadas de tubos porosos, con una superficie mínima de terreno afectada de 40 m²/hab.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- 3.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones destinadas a usos diferentes del de vivienda o explotación agraria familiar, deberán ser objeto de un proyecto específico que deberá recibir la aprobación del Ayuntamiento, y, demás los Organismos competentes. Dicho proyecto y las instalaciones previstas en él deberán garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por las disposiciones legales vigentes en la materia.
- 4.- En el caso de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a habilitar en la explotación, que contemple como mínimo:
- * El emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
 - * La cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.



- * El período de tiempo previsto para el almacenamiento de los residuos en los depósitos.
- * Los tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. (Los paramentos de éstos deberán ser impermeables para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados).
- * El método propuesto para la eliminación de los estiércoles, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen efectos contaminantes. En el caso de que los estiércoles se destinen al vertido en los terrenos de la explotación, la dosis máxima admisible será 30 m³/Ha. al año. Si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se especificarán las soluciones de eliminación alternativas.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento valorará la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

- 5.- Los vertidos a los cauces naturales, en todo caso, deberán ser depurados previamente y cumplir las condiciones que determine la Administración competente en la materia.

Artículo 172.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.

- 1.- En los terrenos y entornos en los que existan riesgos de erosión se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando y/o prohibiendo los usos ganaderos u otros que pudieran resultar contrarios a la consecución del citado objetivo.
- 2.- Las actividades forestales que se promuevan en el municipio en terrenos y entornos aptos para ese fin, garantizarán la conservación de los recursos edáficos, favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho; todo ello sin perjuicio de lo que determine la Administración competente en la materia.

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

Artículo 173.- Criterios generales de protección e integración ambiental.

- 1.- Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, como en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.



- 2.- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.
- 3.- Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en emplazamientos diversos a los citados vertederos, cuando el propietario de los terrenos afectados lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o contruidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

- 4.- De acuerdo con lo recogido en el ISA, los servicios técnicos municipales tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Criterios para la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro

- A nivel de proyecto y de obra se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de polvo y humo (riego con agua, mecanismos aspiradores, tapar los materiales almacenados y/o transportados en camiones, equipos modernos de perforación; etc.) y de ruido (equipos eficientes, de bajo nivel sónico y bien mantenidos, regulación de franja horaria, etc.) así como de control del tráfico y que se concretan principalmente con ocasión de la realización de los trabajos de derribo (varias propuestas), excavaciones, movimiento de tierras, carga y transporte de los materiales, además de cumplir con la normativa correspondiente (R.D. 524/2006, de 28 de abril, por el que se regula las emisiones sonoras en el entorno debido a determinadas maquinarias de uso al aire libre, etc.).

- El control de los contaminantes por motores de combustión corresponde a una política que se escapa de esta escala de trabajo, aunque algunas medidas propuestas por el presente PGOU relacionadas con la accesibilidad y la movilidad sostenible como el control de la velocidad, favorecer el uso del transporte público y de la bicicleta, reordenación del viario, mejora de enlaces, etc., repercutirán favorablemente en la calidad del aire y en la disminución del ruido.

- El planeamiento urbanístico de este municipio debe considerar los objetivos de calidad acústica aplicables a las diferentes áreas acústicas determinadas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su normativa de desarrollo, en especial el RD 1367/2007, de 19 de octubre, y el Decreto 213/2012, de 16 de Octubre, de contaminación acústica de la CAPV, y de forma explícita la delimitación de las diferentes áreas acústicas, atendiendo a lo establecido en este decreto, en atención al uso predominante del suelo, así como a los objetivos de calidad acústica establecidos para las diferentes áreas acústicas y límites de emisión para los diferentes focos emisores acústicos. De acuerdo al título III del citado Decreto, los objetivos de calidad acústica (OCAs) para ruido aplicables en las áreas urbanizadas existente y futuros desarrollo no deben superar el valor establecido en la tabla A de la parte 1 del Anexo I del mismo. Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluido los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior de 5 dBA más restrictivos que aquellos.

Por otra parte, los OCAs aplicables en el espacio interior de las edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales son los detallados en las tablas B y C de la parte 1 del Anexo I.

De acuerdo a todo lo que antecede, los Proyectos de Urbanización y Edificación derivados de los desarrollos previstos en este PGOU deberán considerar los objetivos de calidad acústicas aplicables a las diferentes áreas acústicas. Así mismo, y con motivo de la tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo (Planes Especiales) en los que se establecerán los usos pormenorizados del suelo, se realizará la correspondiente delimitación de las áreas acústicas. Igualmente, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo supondrán la necesaria revisión de la zonificación acústica del municipio.

Todo ello se realizará por otra parte de acuerdo con los estudios en materia de ruido realizados en el contexto del Plan General que se recogen en los anejos 3 y 4 de su Memoria

- El incumplimiento de los objetivos de calidad acústica (Mapa de Ruido de enero de 2015) en los nuevos ámbitos de desarrollo residencial de los denominados subámbito “21.1 Txurruka” y en el ámbito “25. Cañones” justifica la previa declaración de éstos como Zonas de Protección Acústica Especial diferenciadas con el contenido mínimo siguiente:

- a) Delimitación de la zona en cuestión.
- b) Identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica.
- c) Determinación del correspondiente plan zonal

En esas circunstancias, y sin perjuicio de una más precisa y completa determinación en el marco de la elaboración de los correspondientes planes zonales, se establece en esos subámbitos de Txurruka y de Cañones:

- a) El ajardinamientos de las zonas perimetrales en forma de mota, preferentemente con vegetación arbórea o arbustiva en su coronación.
- b) La ordenación de la edificación (disposición de los edificios y distribución de los usos, así como de los distintos espacios de las viviendas) en condiciones que contribuyan al cumplimiento de los objetivos acústicos.
- c) La reducción de la velocidad del tráfico a su paso por la red viaria colindante con los citados subámbito y ámbito.

- La actividad económica presente y futura deberá de cumplir las ordenanzas y los reglamentos municipales así como la legislación específica en materia medioambiental (no sólo de aire sino también de ruidos, agua, residuos, etc.).

Criterios para la correcta gestión de los residuos.

- Durante la fase de obras se definirán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos.

- Tanto en la fase de obras como de implantación de los nuevos usos se generarán residuos de distinta naturaleza (inertes, sólidos urbanos, peligrosos, etc.) que deberán gestionarse de acuerdo a la legislación en esta materia.

- Por el tipo de propuestas planteadas por el Plan se incide en la adecuada gestión de los residuos de demolición, construcción, reforma o rehabilitación con la previa separación y clasificación de los distintos tipos de residuos, etiquetando adecuadamente aquellos especialmente peligrosos y tóxicos, los cuales tendrán que retirarse perfectamente envueltos en lonas para no registrarse pérdidas en el transporte o usando contenedores, palets o envases adecuados. Se depositarán en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos y la entrega a gestores de residuos autorizados. No se mezclarán los distintos tipos de residuos, se clasificarán por el destino a transportar (bien reciclaje bien vertedero), y se optimizarán los portes ajustando los volúmenes a cargar en cada viaje. De cualquier forma, la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición quedaran sujetos al contenido del Decreto 11/2012, de 26 de junio.

- Los proyectos de desarrollo procurarán que el balance de tierras sea lo más equilibrado posible, sin excedentes significativos a depositar fuera del ámbito ni necesidades de préstamos a considerar. En cualquier caso, los posibles excedentes de tierras se gestionarán con arreglo al Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos, evitándose cualquier afección a zonas ambientalmente sensibles (capítulo II, artículo 51 de la Ley 3/1998).



- De acuerdo al artículo 44 del Decreto 202/2004, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de sanidad mortuaria de la CAPV, en la propuesta de Kanposantu berria (Ezozia) se adecuará una zona para la eliminación de las basuras, y demás residuos y se cumplirán todas las medidas que establece el mencionado Decreto en relación al acondicionamiento de los cementerios de nueva construcción, además de las de gestionar adecuadamente los diferentes tipos de residuos (desechos sólidos relacionados con la exhumación de cadáveres, líquidos resultantes de la descomposición de los cadáveres, restos de flores, etc.).

- Contemplar la opción de dar algún curso a los hortelanos de las futuras huertas de ocio sobre el compostaje ecológico y sus ventajas, el mantenimiento de un compostador y lo que supone la acción de compostar la tierra siguiendo el uso y cultivo hortícola ecológico para su aplicación en el ámbito de Ezozia.

Crterios para proteger los sistemas fluviales, incluyendo la calidad de las aguas superficiales y subterráneas y el riesgo de inundación.

- Se evitará la ocupación temporal o permanente de las zonas de servidumbre de paso y las actuaciones que modifiquen los cursos de agua o que afecten a la zona de ribera o a la vegetación de ribera de interés, al igual que el trasiego de maquinaria por los cauces de los ríos y arroyos para lo cual se utilizarán las zonas de paso actual. Cualquier posible alteración accidental supondrá su restitución inmediata.

- Potenciación de actuaciones de mejora y recuperación ambiental en las márgenes de toda la red fluvial de esta localidad, y especialmente en las del río Deba por el estado de alteración que detenta; desde la repoblación con especies de vegetación de ribera hasta la erradicación de especies invasoras y la recuperación y/o mejora ambiental de éstas para favorecer la permeabilidad transversal e incluso longitudinal (rebaje de presas) de la fauna.

- Las propuestas de dos puentes y una pasarela en el área urbana, tras el derribo de los elementos actualmente existentes y a los que sustituyen, se realizarán con el criterio de no afección al dominio público hidráulico, sin estribos ni pilas intermedias en el río, contribuyendo así también a mejorar el problema hidráulico que hay en esta zona.

- Incentivar todas aquellas actuaciones de recuperación de la superficie de márgenes alteradas con la creación de nuevos paseos de borde de río (Olaldea, Txurruka...), destacando en la margen del Deba el que irá desde el puente de Olea hasta el de Gila, con continuidad junto al río hasta el puente de Gabolats, al tiempo que se formula la intervención singular de regeneración urbana en Olaldea, recuperando un espacio público de importantes dimensiones en el frente del área urbana al río Deba.

- Implementar las medidas necesarias para aminorar el riesgo de inundación. De forma particular se incide en aquellas propuestas de desarrollo ubicadas en el ARPSI (Cañones, Olaldea, Txurruka y otras actuaciones puntuales ubicadas en el área urbana

más próximas al cauce), siguiendo los criterios del presente Plan General y contemplando los eventuales estudios adicionales precisos al efecto, siguiendo los criterios fijados por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

- En el transcurso de la vigencia de este PGOU cualquier posible obra a realizar para el control del riesgo de inundación en las escasas márgenes naturales que se mantienen se abordarán con las medidas que primen la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica.

-Las obras ligadas a los nuevos desarrollos ubicados en las cercanías al cauce del Deba deberán realizarse con cuidado por su proximidad al río, siendo preciso contemplar en los correspondientes Proyectos las medidas protectoras oportunas para evitar o aminorar la afección. De forma particular hay que controlar:

a) Las demoliciones de las edificaciones, en especial en aquellos casos cuyos muros se prolongan hasta el propio cauce siendo muros de encauzamiento. Estos trabajos se realizarán con cuidado así como con los medios y las técnicas precisas para que no se desestabilicen las márgenes ni se contamine el lecho del río con el material demolido (Olaldea, Txurruka, Cañones, etc).

b) Ante la realización de posibles nuevos muros de encauzamiento y de aquellas otras medidas necesarias para aminorar el riesgo de inundación en el área urbana, se procurará la mínima afección al cauce y a sus riberas, ya muy alteradas, e incluso la posibilidad de la recuperación parcial de las orillas con técnicas de bioingeniería y/o con cualquier otra medida positiva respecto a la situación de partida.

c) Cualquier actuación en Olaldea y Txurruka deberá mantener el ecosistema fluvial del Deba por la presencia de las especies de interés especial de mirlo acuático y martín pescador. Es aconsejable no alterar el hábitat asociado a estas especies por lo que hay que mantener las construcciones de piedra vinculadas al río, como la presa de Olea, y no alterar el lecho del río en la zona, ni retirar los cantos, ni extraer áridos, entre otras. Estas especies requieren aguas limpias y de poca profundidad, y en el caso particular del mirlo acuático también la abundancia de rocas en las orillas y la presencia casi constante de pequeños saltos y rápidos, no requiriendo la presencia de vegetación en las orillas, esto último más necesario para el martín pescador. Cualquier restauración de las viejas construcciones existentes debe contemplar dejar huecos sin rejuntar entre las piedras o incluso la colocación de cajas andaderas. Se procurará que las obras de mayor incidencia no se realicen en la época de nidificación (marzo-mayo/junio).

d) En aquellas zonas próximas al río en las que se contemple efectuar excavaciones se recogerán las oportunas medidas con el fin de controlar los posibles recursos hídricos.

- En la fase de obras se dispondrán los medios necesarios para evitar derrames de tierra de desmonte, excavación, taludes, rellenos de explanaciones, etc. a los cauces de agua. Para minimizar la emisión de finos a la red de drenaje, y en previsión del riesgo de arrastres de sólidos, se considerará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales) así como de un seguimiento del control de las posibles regatas o cursos intermitentes. Es importante que los sólidos disueltos no lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucede, que lo hagan con el menor contenido en sólidos y nutrientes. Para minimizar la emisión de finos a la red de drenaje se proyectarán dispositivos de conducción de agua y sistemas de retención de sedimentos de forma que se recojan en ellos las aguas contaminadas por efecto de las obras.

- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, evitándose así también la erosión hídrica por creación de nuevos sistemas de escorrentía (Cañones, Amillaga, propuestas de Ezozia, rotonda de Irukurutzeta).

- Los parques de maquinaria incorporarán plataformas completamente impermeabilizadas, con sistema de recogida de residuos, para las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes, etc. Otras instalaciones auxiliares preverán un sistema de drenaje superficial que canalice cualquier vertido hacia las balsas de decantación, antes de que se infiltren en el suelo. La ubicación del parque de maquinaria e instalaciones provisionales deberán estar alejadas de las áreas de mayor interés naturalístico-faunístico y de los cursos de agua.

- Para la instalación de infraestructuras lineales subterráneas lindantes con cauces, tales como colectores, conducciones de agua, gaseoductos, redes de telecomunicaciones, etc., se aplicará el régimen de retiros establecido en el PTS de Ordenación de Márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV y se resolverá adecuadamente su enlace con los generales del municipio.

- La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales se incorporarán a los interceptores generales para que sean evacuadas a la EDAR. Las industriales con residuos tóxicos deberán incorporar sistemas específicos de recogida y/o tratamiento (control de las aguas residuales con aceites, etc.). No podrán incorporarse vertidos de tipo tóxico a la red de colectores generales.

- En el suelo no urbanizable la imposibilidad de conexión a la red de saneamiento supondrá la instalación de sistemas de depuración de agua autónomos para las edificaciones y actividades agroganaderas, no otorgándose la licencia de construcción hasta que esté asegurado el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

- De acuerdo al artículo 44 del Decreto 202/2004, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de sanidad mortuaria de la CAPV, se realizará un estudio hidrogeológico en el ámbito de Kanposantu berria (Ezozia) en el que se recogerán, entre



otros aspectos, la profundidad de la capa freática, la dirección de las corrientes de aguas subterráneas y el espesor de la zona saturada, además de la inclusión de un juicio global sobre el riesgo potencial de afectación de aguas subterráneas.

En la fase de uso habrá que llevar un control sobre el medio ambiente y la salud de las personas por ser una equipamiento que entraña riesgos sanitarios, siendo de destacar el control de la mineralización de las partes orgánicas de los restos humanos para evitar olores desagradables, de la contaminación de las aguas superficiales y/o subterráneas, etc.

- Para el momento de la clausura del actual cementerio se actuará de acuerdo a los artículos 48, 49 y 50 del mencionado Decreto 202/2004, de 19 de octubre.

- En cuanto a las actividades agrarias se señala que éstas deberán tener especial cuidado en la utilización y aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, evitando aquellas dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los recursos hídricos y el medio ambiente en general, controlando así mismo los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.) para lo cual es conveniente seguir los criterios del Código de Pruebas Prácticas Agrarias (Decreto 112/2011, de 7 de junio, del Gobierno Vasco) así como las directrices establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas, y en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, para aquellas explotaciones exentas de obtención de la licencia de actividad.

- Las actuaciones Derivadas de esta Revisión de planeamiento que afecten al Dominio Público Hidráulico requerirán de la correspondiente autorización administrativa de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, la cual se tramitará a través de la Oficina Territorial de Medio Ambiente del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Criterios para la protección del suelo, incluidos los suelos potencialmente contaminados y el riesgo de erosión.

- Jalonamiento de la superficie afectada por las obras con el fin de no afectar más suelo que el estrictamente necesario, medida que permite también proteger otros valores ambientales presentes, y que deberá limitarse, en la medida de lo posible, al terreno que ocupara la plataforma del nuevo uso o, en su caso, aquellos espacios próximos en los que el suelo haya ya perdido su capa fértil. Es importante evitar la compactación de los suelos de borde y para ello lo mejor es no afectarlos.

- Se primará la utilización del viario y de los caminos existentes, y se repondrán los afectados por las obras.



- Cualquier afección por accidentalidad, ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo ubicado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será reacondicionado.

- Se extraerá la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar por la obra o por los elementos auxiliares, retirándolos a alguna zona o vertedero previsto a tal efecto al tiempo que se cuidarán durante el tiempo que estén apilados, para posteriormente utilizarlos en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito. Se intentará no mezclar las diferentes tongadas para no diluir las propiedades de las capas más fértiles. Si hubiera excedentes de tierra vegetal se utilizará en otras propuestas de este Plan o en la recuperación de ámbitos degradados (escombreras, por ejemplo).

- En aquellas actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. Pequeñas afecciones puntuales a ladera se producirán en Cañones, Amillaga, rotonda de Irukurutzeta y Ezozia (Kanposantu berria y huertas de ocio).

- De forma particular, en las propuestas de Ezozia los respectivos proyectos cuidarán que el nuevo uso se adapte a la topografía del terreno. En Kanposantu berria se apunta la posibilidad de realizar pequeños muretes para los caminos, de aprovechar las sinergias del aparcamiento próximo del campo del fútbol para dimensionar un nuevo aparcamiento de menor tamaño, etc.. En el caso de las huertas de ocio se propiciará el aterramiento de la ladera con técnicas sostenibles, pequeñas terrazas no del todo horizontales, con muretes, no tanto taludes para no utilizar tanto suelo, etc.

- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. En Soraluze/Placencia de las Armas son numerosas las zonas con pendiente y riesgo de erosión siendo aconsejable que, de forma general y especialmente en las laderas de la margen derecha del Deba, se haga un adecuado manejo del suelo así como una correcta utilización de las técnicas y prácticas sostenibles para recuperarlo y mantenerlo (setos, árboles o arbustos transversales a la dirección del viento y a la pendiente del terreno, muretes de piedras, controlar el sobrepastoreo y especialmente el ganado caprino u ovino en las zonas más sensibles, reforestar, etc.).

- La actividad forestal en las zonas propuestas se orientará hacia el crecimiento de los bosques protectores para garantizar la conservación de los recursos edáficos, favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento lento y limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierras. Se primará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho, todo ello sin perjuicio de lo establecido por la



autoridad competente en el momento de la emisión de las correspondientes autorizaciones.

- En las zonas de uso forestal por encima del 50% de pendiente es aconsejable la orientación hacia la repoblación con especies de crecimiento más lento (forestal protector), pues además de proteger el suelo se contribuirá a favorecer y potenciar la diversidad del paisaje.

- Se potenciará la explotación sostenible del uso forestal (controlar la apertura de nuevas pistas, hacer coincidir las talas de parcelas próximas, evitar las talas en la época de más lluvia, utilización de especies genéticamente mejoradas, etc.).

- Controlar la creación de nuevos caminos rurales y forestales, siendo obligada la previa evaluación simplificada de impacto ambiental, de acuerdo con la Ley 3/98. Las posibles nuevas pistas forestales serán trazadas de forma que su trazado evite pendientes superiores al 15%, pudiendo excepcionalmente superarse dicho límite con el fin de evitar impactos paisajísticos, y estarán dotadas de los mecanismos necesarios de evacuación de las aguas y de fijación de taludes con el fin de evitar pérdidas de suelo.

- En los casos de aquellos proyectos de desarrollo que recaigan en parcelas incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco del IHOBE (Cañones y Olaldea) se garantizará la realización de la correspondiente *Investigación Exploratoria*, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, con el fin de conocer la calidad del suelo antes de proceder a ejecutar el cambio de uso. Esta investigación es necesaria para llegar a declarar la calidad del suelo como contaminado, alterado o, en su caso, no alterado, de acuerdo a lo que establece la mencionada Ley, y actuar en consecuencia. En las fichas urbanísticas de cada área de intervención que contenga emplazamientos de estas características se incluirá la localización de las parcelas afectadas, la aplicabilidad en el ámbito de la Ley 1/2005 y las posibles obligaciones y cargas que pudieran proceder del cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la misma.

- Además, en la normativa general del PGOU se incluirá la obligación del procedimiento de *Declaración de la Calidad del Suelo* previamente a la obtención de una licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras, en los supuestos considerados en el artículo 17 de la Ley 1/2005, de 5 de febrero, sobre el conjunto de los suelos con actividades potencialmente contaminantes de Soraluze/Placencia de las Armas, independientemente de que estén o no ligados a alguna de las propuestas del presente PGOU. Igualmente se subraya la conveniencia de incluirlas todas ellas en un Inventario de Suelos donde se vayan registrando los sucesivos cambios y modificaciones en el tiempo.

- En los casos de ámbitos o parcelas no incluidos en el mencionado Inventario pero que en el transcurso de las obras muestren indicios de contaminación deberá de comunicarse a la autoridad competente en la materia (IHOBE).

Crterios para proteger y aminorar los efectos a la vegetación y la fauna.

- En las fases de proyecto y de obra se cuidará la ordenación para que la vegetación de valor ambiental existente, tanto en el propio ámbito como en sus bordes, no se afecte, o se afecte lo menos posible, con indicación expresa en plano, incluso del área conjunta a desbrozar con el fin de señalizarlo en campo antes del inicio de la obra. Este aspecto habrá de considerarse especialmente:

a) En el ámbito de la glorieta de Irukurtzeta para no afectar a la escasa vegetación de ribera y a los ejemplares de alisos ubicados en su extremo sudoriental.

b) En la propuesta de Kanposantu berria de Ezozia para no afectar a la vegetación arbórea ubicada en su extremo noroeste, en el camino al caserío Legarda, y al arbolado de roble pedunculado aisladamente emplazado en la parcela afectada, intentando que ésta se integre en la nueva ordenación, en la medida de lo posible.

c) En el entorno de las Huertas de ocio de Ezozia para no afectar a la vegetación ubicada en el extremo más meridional y próximo a la vaguada de la regata (fuera del ámbito) e integrar el escaso arbolado aislado en la actuación.

d) En Cañones para afectar lo menos posible a la vegetación ubicada en la ladera ubicada detrás del pabellón a derruir, y especialmente al arbolado de más valor ambiental (alisos) ubicado cerca de la GI-627.

- En Olaldea se plantea erradicar la falsa acacia existente en el actual talud con muro de la calle de Santa Ana.

- Se extremará el cuidado para evitar los daños accidentales que pueda producir la maquinaria a la vegetación arbórea de las zonas adyacentes (Cañones, Ezozia y Amillaga).

- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se considerará primero aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo más o menos breve.

- En la revegetación y restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales y de márgenes, zonas ajardinadas, zonas de borde afectadas...) se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivos, matorrales y herbáceas con probabilidad de éxito en el

territorio) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras o de mejora respecto a la situación preexistente.

- Después de la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento, por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.

- Se favorecerá y potenciará las actuaciones encaminadas a la mejora del estado de las manchas de robledal-bosque mixto-vegetación de ribera así como a la mejora y recuperación ambiental de aquellas zonas descritas como tal en la propuesta de zonificación y ordenación del SNU.

- Como medida compensatoria que minimice en parte la posible pérdida del arbolado de valor ambiental, incluido aquel que haya desaparecido por accidentalidad, se apunta la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a las talas e intentar, en la medida de lo posible, que sea en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos o sino en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer así su recuperación ambiental. También puede aumentarse la extensión de las masas de arbolado autóctono existentes en ámbitos de borde, por ejemplo, con el fin de llegar a conectarse con otras manchas de vegetación cercanas y favorecer así la creación de pasillos ecológicos.

- Los cerramientos de las parcelas agrarias en suelo no urbanizable deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

- En caso de proyectarse nuevo viario en suelo no urbanizable, coincidiendo con zonas de paso de especies de interés, se estudiara la necesidad de ejecutar pasos artificiales para la fauna.

- En ámbitos con presencia de especies faunísticas de interés se procurará evitar las actuaciones durante el periodo de reproducción de la/s especie/s en cuestión.

- La protección de las especies de flora y fauna amenazada se regulará de acuerdo a la Ley 16/1994, de 30 de junio, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

Criterios para la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de aquellos espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- Consideración de diferentes ámbitos del territorio de Soraluze/Placencia de las Armas como Áreas de Protección del Paisaje y de Mejora Ambiental.

- Cuidar el diseño a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.) para conseguir un mayor éxito de integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y



mejora ambiental de aquellos elementos alterados y presentes en los respectivos ámbitos antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).

- Las edificaciones y estructuras asociadas a los nuevos usos (residencial, actividad económica, equipamiento, etc.) tienen que conseguir un conjunto estéticamente armónico para lograr una correcta integración paisajística en su entorno y en el paisaje conjunto de la localidad. De forma particular se cuidará mantener y respetar la tipología edificatoria, alturas, texturas y colores tanto en el Área Urbana Consolidada como en el medio rural, integrando la nueva edificación.

- En la fase de proyecto de la propuesta de creación de Huertas de ocio en Ezozia se cuidará, como ya se ha indicado, el diseño del aterrazamiento de esta ladera (técnicas de aterrazamiento sostenibles). Entre otros aspectos se ajustará al máximo a la morfología natural del terreno, se minimizará el movimiento de tierras, se controlará la escorrentía y se valorará no introducir formas artificializadas con el fin de integrarse las huertas en ese entorno. En la fase de uso o explotación se comprobará especialmente la estabilización de los taludes y el riesgo de erosión.

- Diferentes propuestas del PGOU se entienden a la vez como operaciones de recualificación y recuperación urbana y ambiental del área urbana (Cañones, Olaldea, etc.), por lo que en los casos de planeamiento de desarrollo (Plan Especial en Amillaga y Olaldea) o de Proyectos de Obra y Urbanización (Cañones, Olaldea ...) se concretarán las medidas oportunas para la mejora de su integración en los respectivos entornos entre las que se apuntan, desde este momento, esa recuperación y restauración ambiental de las márgenes del Deba, el paseo peatonal o/y ciclista de borde de río, la creación de pasarelas que comunicarán ambas márgenes del río, la creación de espacios libres, etc.

- Favorecer las actuaciones de rehabilitación integral en el casco histórico de Soraluze/Placencia de las Armas.

- Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje, evitando las actuaciones geométricas, y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Se deberá atender tanto a criterios ecológicos como paisajísticos y de control de la erosión de las superficies descarnadas producidas durante las obras. Se procurará que las formaciones lineales de árboles autóctonos traten de conectar con la vegetal natural presente en las cercanías

- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de



las pendientes, encuentros de forma progresiva adquiriendo las formas más naturales posibles. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurará utilizar técnicas “vivas” de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.)

- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

- Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y en todo caso, tras un estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzca el menor impacto en el entorno.

- Se minimizará la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas, siendo obligada la previa evaluación simplificada de impacto ambiental, de acuerdo con la Ley 3/98.

- Regulación a través de la Normativa General de las construcciones y usos de las huertas de ocio para aminorar su incidencia en el paisaje.

Criterios de sostenibilidad en relación a la urbanización, la ordenación espacial de la edificación y las condiciones de la edificación (a considerar especialmente en los Proyectos de Urbanización y Edificación)

- Se procurará limitar las áreas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno al tiempo que se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales y de accesos rodados se aconseja la utilización de materiales permeables a la lluvia. En aquellos ámbitos urbanos de nuevos desarrollos con suelos artificializados, y en la medida que sea factible, se procurará una reducción de la superficie impermeabilizada.

- Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.

- Se buscará la integración de la nueva edificación en el entorno, cuidando las alturas, volúmenes, materiales, etc. en consonancia con la tipología edificatoria y paisajística de la localidad y del ámbito rural en particular, tal y como ya se ha apuntado en el apartado de paisaje.

- El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia en la captación solar (menor consumo de calefacción y de electricidad, mayor temperatura media, etc.).

- La ordenación de los espacios interiores de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y

aprovechamiento solar, en especial en los espacios más frecuentados, y con la disminución del nivel sonoro procedente del exterior, zona de descanso (dormitorios).

- Se cuidará expresamente el aislamiento acústico en aquellos edificios con problemas de contaminación acústica, si así los hubiere.

- Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un alto grado de aislamiento térmico, sean duraderos y no contaminantes o lo menos contaminantes posibles. Si es factible se contemplará la opción de utilizar materiales que puedan ser fácilmente reciclables e incluso recurrir a la utilización de materiales reciclados, con las correspondientes garantías de calidad y certificaciones medioambientales.

- Se favorecerá el sistema de ahorro de agua y consumo energético en los edificios así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

- En los espacios públicos se utilizarán sistema de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica

- Cumplimiento del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Código Técnico de Edificación (CTE), y modificaciones posteriores, así como del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los edificios.

Criterios de sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.

- Consolidación de la red viaria actual del municipio, sin propiciar la ordenación de nuevas carreteras.

- Mejorar las condiciones de accesibilidad viaria rodada al municipio y a su área urbana desde dicha red, resolviendo adecuadamente todos los movimientos de entrada a ésta, tanto desde el norte como desde el sur del área urbana, sin la artificialización de nuevos suelos (nueva rotonda de Irukurutzeta y actuación en el cruce de Mendiola).

- Consolidación y mejora del anillo urbano viario, destacando el papel del nuevo puente de Cañones, eliminando la pasarela cercana que no cuenta con condiciones de accesibilidad adecuadas.

- Mejora de la movilidad peatonal en el área urbana, propiciando la ordenación de nuevos espacios libres, al norte (plaza de Cañones) y al sur (plaza de Olaldea), y mejorando sustancialmente la permeabilidad y la accesibilidad en el área urbana entre las dos márgenes del Deba tendiendo un nuevo puente en Gabolats, en sustitución del preexistente, y una nueva pasarela entre Errekalde y Olaldea, también sustituyendo a la preexistente.



- Complementación y mejora de la trama de calles y jerarquización de la misma, reservando vías para el tránsito exclusivo de peatones y ciclistas. Se valorará la oportunidad de delimitar zonas 30.
- Recuperación del espacio de Erregetxe para los peatones como plaza en lugar de aparcamiento.
- En la margen izquierda del Deba se plantean intervenciones singulares de apertura del área urbana al río en Cañones y Txurruka, al igual que otra en la margen derecha coincidiendo con el ámbito de Olaldea.
- Completar la red de carriles bici dando continuidad al trazado que da acceso al área urbana desde Bergara hasta Málzaga, atravesando ésta y dando servicio inmediato a los suelos industriales (Mendizabal, Mendiola, Amillaga...).
- Supresión de barreras urbanísticas como la eventual ejecución de un nuevo ascensor de acceso al asilo y de otro de carácter público de conexión de la nueva plaza de Olaldea, frente a la pasarela a Errekalde, con las zonas altas: Zeleta, Estaziño...
- Creación de plazas de aparcamiento en el área urbana para responder al déficit existente.

Criterios en lo que respecta al medio socio-económico.

- En todas aquellas propuestas en las que se afecte directamente a personas y a empresas habrá que gestionar adecuadamente los respectivos realojos dentro de la propia localidad y antes del inicio de las obras (ámbitos de Olaldea y Txurruka, además de Olea 2, Loralde 2 y 4, u otros).
- Control del nivel sonoro en aquellas obras ubicadas en el área urbana, y de forma particular en aquellas ubicadas cerca de los centros escolares de Plaentxi y del Instituto de Enseñanza Secundaria intentando respetar, dentro de lo posible y razonable, la franja horaria escolar, y en el caso de la Residencia de Ancianos de Nuestra Señora de la Merced, el horario menos molesto para las personas que residan en ella.
- En la fase de obras es conveniente realizar una programación adecuada del transporte de materiales para afectar lo menos posible al tráfico (horarios, itinerarios, etc.), y especialmente en aquellos ámbitos que estén ubicados en el área urbana. Igualmente se dispondrá de una correcta señalización con el fin de incrementar la seguridad viaria.
- Aviso previo a la población afectada de las obras especialmente ruidosas, de cortes de servicios, de cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico, etc.



- Riego continuo en la zona de viales de obra para aminorar el impacto derivado por la inmisión de partículas tales como la pérdida del valor de cosechas, la afección a las vías respiratorias, etc.
- Se promoverá un uso sostenible de las actividades desarrolladas en el suelo rural y protegido, especialmente de las actividades forestal y ganadera por la importancia que éstas tienen en el municipio.
- La creación de vivienda repercutirá de forma favorable en la dinámica poblacional de esta localidad pero para que influya en la estructura poblacional por edad, con altos índices ya de envejecimiento, es prioritario que haya una intervención pública en materia de vivienda para que la población joven pueda acceder a la misma, ya en compra ya en alquiler.
- La estructura poblacional cada vez más envejecida plantea la oportunidad de ampliar la capacidad de la Residencia de Ancianos de Nuestra Señora de la Merced de cara a responder a la actual y futura población de edad.
- Realización de un inventario-censo actualizado de edificaciones e instalaciones existentes en el medio rural que permita un continuo conocimiento de su vinculación y estado respecto de las actividades autorizables en el mismo.

Criterios en relación a los elementos de interés cultural.

- Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, la presente revisión de PGOU incorpora un Catálogo en el que se protege el Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico de Soraluze/Placencia de las Armas e incentiva cualquier actuación que suponga su conservación, recuperación o restauración.
- Existe una amplia relación de bienes de interés cultural en la localidad que además de protegerlos y conservarlos deben “proyectarse” para su conocimiento y el de la propia localidad y, en aquellos casos que sea compatible, revalorizarlos a partir de los nuevos usos que puedan acoger y de su integración en su entorno y en el área urbana.
- Para actuaciones a desarrollar en el casco histórico de Soraluze/Placencia de las Armas habrá de tenerse en cuenta su consideración como Zona Arqueológica incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental (Orden de 12 de febrero de 1998 del Departamento de Cultura), así como las directrices del Plan Especial del Casco Histórico, sin perjuicio de los reajustes del mismo que se deriven de la aplicación de este PGOU.
- Si en el transcurso de la vigencia de este PGOU se produjera algún hallazgo que suponga indicio de carácter arqueológico o se produjese alguna alteración en los bienes

protegidos, se comunicará al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa para que establezca las medidas oportunas.

- Deberán proponerse recorridos urbanos y rurales que permitan la puesta en valor de los lugares de interés en orden a conseguir un mayor conocimiento y disfrute del entorno.

Artículo 174.- Medidas de carácter protector o preventivo.

1.- Geología y geomorfología.

A.- Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes.

Esos estudios, además de evaluar los riesgos resultantes, en su caso, de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medidas preventivas que se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

B.- Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.

C.- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.

D.- Con carácter general, y en especial en las zonas con pendientes superiores al 50%, se determinarán las medidas necesarias para fomentar la implantación y habilitación de arbolado protector que garantice la conservación de los recursos edáficos, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierras.

2.- Agua.

A.- En la fase de elaboración de los correspondientes proyectos se determinarán, con carácter general, las medidas protectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales.



- B.- A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como en la de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.
- C.- A los efectos de la adecuada protección de recursos hídricos subterráneos, en el supuesto de existencia de una capa freática en el subsuelo de los ámbitos afectadas por las obras y actuaciones proyectadas se adoptarán las medidas necesarias para, en lo posible y por un lado, posibilitar que la cota más baja de incidencia de aquellas se sitúe al menos 1,5 m por encima del nivel freático, y, por otro, evitar que las aguas de lluvias se desvíen de las áreas de recarga. Si las obras cortasen algún flujo de agua subterránea se procurará que, entre las medidas a tomar, se eviten trasvases de cuencas hidrográficas y de los sistemas de acuíferos asociados.
- D.- Se determinarán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos.
- E.- Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, condicionando la concesión de las correspondientes licencias a la efectiva y real determinación de las medidas necesarias, así como a la implantación de las instalaciones que con ese fin se estimen adecuadas.

3.- Suelo.

- A.- Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos.

En ese contexto, se incentivarán, en lo posible, las medidas necesarias para reducir las afecciones derivadas de las indicadas actuaciones en suelos naturales, tanto en la fase de ordenación urbanística como en las de elaboración de proyectos de obras de urbanización y edificación.

En esa misma línea, se evitará la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en ellos, y se adoptarán las medidas adecuadas para que, en lo posible, las obras y actuaciones incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

- B.- Los proyectos de obras de urbanización y edificación incorporarán un diagnóstico o balance de la situación del ámbito en lo referente a la existencia o no de tierra vegetal en él.



Se entiende por tierra vegetal aquel material procedente de las obras cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente (al menos mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural, rechazándose aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.

Cuando el balance sea negativo se calculará la cantidad de tierra suplementaria y su coste al tiempo que se propondrá un reparto de los recursos disponibles considerando prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas) y los alledaños de pasos de fauna. Esta medida se considera genérica y deberá tenerse en cuenta, en mayor o menor medida, en todas los desarrollos urbanísticos.

- C.- En la fase de elaboración de los proyectos de obras de urbanización y edificación los taludes se diseñarán de acuerdo con la geotécnica con criterios de seguridad y de adecuación del paisaje en el que se integran.

Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá de evitarse un refino excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales. Si aparecen surcos de erosión antes de la revegetación del talud, conviene "romperlos" mediante laboreo horizontal que puede reducirse a un simple arañado de la superficie, facilitando así la instalación de una cubierta vegetal. Salvo razones y situaciones debidamente justificadas que aconsejen otro tipo de soluciones, se procederá a la revegetación a medida que se vayan realizando los taludes.

- D.- En el contexto de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación se procederá a la definición y delimitación concreta de zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos generados a lo largo de la fase de ejecución de las obras proyectadas.

- E.- Serán objeto del necesario y exhaustivo control las propuestas e iniciativas de apertura de nuevas pistas forestales o caminos rurales. Se incentivarán, en lo posible, las medidas de utilización de los preexistentes y se limitará la construcción de otros nuevos a los que se consideren debidamente justificados. La ejecución de estos últimos estará sometida en todo caso a la realización de la previa y preceptiva evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo a la Ley 3/98.

En el supuesto de procederse a su ejecución, esos nuevos caminos o pistas tendrán un trazado con pendientes inferiores al 15%, que podrá superarse ligeramente con el fin de evitar impactos paisajísticos. Asimismo, estarán dotados de los mecanismos necesarios de evacuación de las aguas y de fijación de taludes con el fin de evitar pérdidas de suelo.

4.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- En el contexto de la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y/o edificación serán objeto de la debida consideración y atención la vegetación arbórea de



interés existente, en su caso, en el ámbito afectado, con el fin de determinar las correspondientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que se estimen oportunas, incluidas las relacionadas con, en su caso: la delimitación de la superficie a desbrozar; la identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o trasplantar; la integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación; la valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar; etc.

- B.- Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercado que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.

Artículo 175.- Medidas correctoras.

1.- Atmósfera.

- A.- En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte; cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminorar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.
- B.- Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

2.- Geología y geomorfología.

Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).



3.- Agua.

- A.- Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.
- B.- Las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y a su zona de protección se adecuarán a los criterios determinados o que determine la Administración competente en la materia.

Se minimizarán, en lo posible, las afecciones derivadas de iniciativas de desvío de cauces fluviales, tanto interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, como no extendiéndose aquellas a zonas de desove. Complementariamente, se incentivarán y determinarán en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.

En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna. En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).

- C.- Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada.

- D.- Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

4.- Suelo.

- A.- En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se ha de proceder a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de ala capacidad agrícola existente, en su caso, en la superficie afectada.

Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación bien del ámbito afectado, bien de otro que se estime oportuno.

- B.- La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.
- C.- Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.
- D.- Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia.

La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice su recogida selectiva. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.

- E.- Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia (Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo).

5.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con ellos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas.



- B.- Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.

6.- Paisaje.

- A.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas “vivas” de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.

- B.- Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.

- C.- Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

7.- Medio socio-económico.

- A.- Se determinarán las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.

- B.- Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.



8.- Ordenación urbana, urbanización y edificación.

- A.- En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos.
- B.- En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.
- C.- Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- D.- Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privativos y/o comunes de las nuevas edificaciones.
- E.- Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados. .
- F.- Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.
- G.- Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

Artículo 176.- Medidas compensatorias.

1.- Agua.

- A.- Se determinarán, en lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público.
- B.- Se determinarán las medidas adecuadas para la recuperación y mejora ambiental de las zonas que, en su caso, estén alteradas y degradadas.
- C.- Se fomentarán las labores de recuperación, mejora e integración ambiental de las márgenes del río Deba en los tramos que requieran ese tipo de intervenciones.



2.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- La pérdida de arbolado por razones asociadas a la ejecución de desarrollos urbanos se compensará con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas en: preferentemente los ámbitos afectados; el entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos; otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores; a modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de pasillos ecológicos.
- B.- Se favorecerán y potenciarán las actuaciones encaminadas a la mejora del estado de las masas de robledal-bosque mixto-vegetación de ribera existente así como a la mejora y recuperación ambiental de aquellas áreas así calificadas en el planeamiento urbanístico del municipio.
- C.- Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

Artículo 177.- Saneamiento de aguas residuales.

- 1.- En los suelos urbanos se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento, para su posterior depuración.
- 2.- Las edificaciones en suelo no urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de las instalaciones de depuración de aguas residuales que en cada caso se estimen adecuadas.

Las instalaciones requeridas deberán ser objeto del correspondiente proyecto que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y por los demás Organismos competentes en la materia, debiendo garantizarse la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Por su parte, las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad, y, en concreto, a las que fije la Administración competente en la materia.



- 3.- Los vertidos a los cauces naturales, aún cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplir las condiciones que determine el Organismo competente en la materia.

Artículo 178.- Implantación de actividades ganaderas.

- 1.- En lo referente al almacenamiento, recogida, tratamiento y eliminación de estiércoles y purines, así como a su distribución como elementos fertilizantes, las instalaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

De igual manera, en lo referente a sus características, dimensionado, emplazamiento, etc., los correspondientes estercoleros y fosas se adecuarán a los criterios que se establezcan en ese mismo contexto.

- 2.- La utilización de estiércoles y purines en los terrenos como fertilizante natural se adecuará a los criterios establecidos en la normativa ambiental vigente. Además, se estará a ese respecto a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

No se permitirá su vertido en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cauces de agua.

- 3.- Las aguas pluviales deberán de evacuarse separadamente sin que tengan contacto con los estiércoles y purines.
- 4.- Los residuos orgánicos se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de contaminación ni de daños ambientales, debiendo gestionarse su eliminación según la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción por el fuego al aire libre.
- 5.- Los residuos, si se trata de sólidos, se almacenarán en un recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca.

CAPÍTULO IV

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.

Artículo 179.- Actos sujetos a licencia. Comunicación previa de actividad.

- 1.- Además de los actos enumerados en la vigente legislación urbanística (artículo 207 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y concordantes), y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

* Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas,



terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

- * La implantación de usos industriales, terciarios, equipamentales, etc. así como cualquier actuación que implique un cambio de uso o actividad.
- * La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras, etc.
- * La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo (agropecuarias, forestales...).
- * La implantación en el suelo no urbanizable tanto de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio, como de otros usos no rurales susceptibles de autorización.
- * La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcela y/o de vinculación a los diversos usos y/o construcciones.
- * La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.
- * La apertura de cortafuegos.
- * La construcción de pozos.
- * La instalación de camping y acampadas.
- * La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).
- * El uso de todo tipo de terrenos como depósito –almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
- * Rellenos y acondicionamiento de terrenos.
- * La ocupación, sea con carácter provisional o estable, de caminos y otros espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación - alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesidad.

Con la salvedad que se indica a continuación, las actuaciones expuestas requerirán la obtención de la indicada licencia municipal cualquiera que sea el emplazamiento y/o ámbito de afección de las mismas: clase de suelo; dentro o fuera de una edificación; en la superficie de los terrenos; en el vuelo y/o subsuelo de los mismos; etc.

La citada salvedad está asociada a la implantación de los referidos usos, así como de cualesquiera otros. Su implantación requerirá la previa obtención de la correspondiente licencia de actividad únicamente en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (Ley 7/2012, de 23 de abril, etc.), deban ser objeto de ese tipo de licencia. En los restantes supuestos se entenderán sujetos



a los condicionantes y trámites propios de la denominada comunicación previa de actividad clasificada, regulada en esas mismas disposiciones.

- 2.- Las actuaciones mencionadas en el apartado anterior que se promuevan por órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por entidades de derecho público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.
- 3.- Las actuaciones de instalación y puesta en servicio y funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicación se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014; Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada con posterioridad mediante las Leyes 14/2013 y 20/2013, etc.). Así, de conformidad con lo establecido en esas disposiciones:
 - * Las actuaciones de implantación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público (reguladas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012) no requerirán la obtención de licencia municipal previa, siempre que se adecuen, además, a estas condiciones: incidir en un local de superficie igual o inferior a 750 m²; no tener impacto en el patrimonio histórico-artístico; no conllevar el uso privativo y la ocupación de los bienes de dominio público; no tener impacto en espacios naturales protegidos.
 - * Las actuaciones de instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las anteriores no requerirán la obtención de licencia municipal en el caso de que, previa presentación por el operador, haya sido aprobado por el Ayuntamiento el plan de despliegue o instalación de red de telecomunicaciones electrónicas regulado en el artículo “34.6” de la citada Ley de 9 de mayo de 2014. Se requerirá la solicitud y obtención de la citada licencia en los supuestos de inexistencia del mencionado plan de despliegue.
 - * Las obras que resulten necesarias para la implantación de las citadas infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia municipal de obras.
 - * En los supuestos en los que, de conformidad con lo indicado, no se requiera la obtención de la citada licencia municipal, esta será sustituida por la correspondiente declaración responsable. El contenido y la presentación de esta se adecuará a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales.

Dichas actuaciones se adecuarán, asimismo, a los restantes criterios establecidos en las referidas disposiciones.



- 4.- La solicitud y obtención de las licencias mencionadas en los apartados anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc. que de conformidad con la legalidad vigente sean, en su caso, preceptivos.
- 5.- Se conceptúan como obras menores, las obras interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación.

Se incluyen, entre ellas la modificación de la distribución interior de las viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas y otras similares.

- 6.- Se entenderá por establecimiento de actividades, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter ex novo, bien sustituyendo a otra anterior que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

Su implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 3/1998, de 27 de febrero, modificada por la Ley 7/2012, de 23 de abril, etc.), así como en el siguiente artículo 180.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquélla se adecuará a los criterios establecidos en las citadas disposiciones.

- 7.- Con la salvedad que se expone a continuación, en el suelo no urbanizable, las licencias para chabolas, bordas o refugios de montaña se concederán siempre en precario, para un plazo máximo de 2 años, transcurridos los cuales, podrán renovarse de forma sucesiva mientras continúe la actividad que las haya justificado. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de dichas edificaciones, en el caso de no renovarse su licencia.

Por su parte, la indicada salvedad incide en las zonas globales de carácter forestal delimitadas en esa clase de suelo, en las que se podrán otorgar licencias, en precario, por un plazo máximo de un año no renovable, para la construcción de edificaciones provisionales para el almacenamiento y conservación de útiles y productos relacionados con la actividad forestal. De conformidad con lo indicado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario.

- 8.- Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1/2005 de 4 de febrero, de prevención y corrección de la contaminación del suelo, todas aquellas solicitudes de licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras habrán de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo previamente a la obtención de la citada licencia, siempre y cuando no se cuente de forma previa con dicha declaración.

Artículo 180.- Modalidades de actuaciones sujetas al requisito de obtención de la licencia municipal de actividad.

1.- Modalidades de actividades.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia¹, a los efectos de la determinación del contenido de las solicitudes de licencias de implantación de las mismas, así como de su procedimiento de tramitación y concesión, se diferenciarán las distintas modalidades de actividades siguientes:

- * Actividades sujetas a la obtención de licencia de actividad clasificada.
- * Actividades sujetas a la comunicación previa de actividad clasificada.

2.- Actividades sujetas a la obtención de licencia de actividad clasificada.

Las actividades cuya implantación ha de entenderse sujeta a la obtención de la previa licencia de actividad clasificada son las sujetas a esa condición en las disposiciones legales vigentes en la materia².

Su relación es, en concreto, la incluida en el apartado A del Anexo II de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril.

En el supuesto de modificación de esa disposición, se estará a lo que resulte de ella.

3.- Actividades sujetas a la comunicación previa de actividad clasificada.

Las actividades cuya implantación ha de entenderse sujeta a la comunicación previa de la actividad clasificada son las sujetas a esa condición en las disposiciones legales vigentes en la materia¹.

¹ En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

² En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

Su relación es, en concreto, la incluida en el apartado B del Anexo II de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril.

En el supuesto de modificación de esa disposición, se estará a lo que resulte de ella.

Artículo 181.- Contenido general y específico de las solicitudes de licencia.

- 1.- La solicitud de licencia, suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la actuación para la que se solicita licencia (obra, actividad, etc.).
- 2.- Con la solicitud se acompañarán, en la cantidad que establezca la legislación y como mínimo por triplicado, los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este Plan, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previo a emitir por otros organismos de las Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se aumentará a un mínimo de cinco (5) el número de copias de los documentos a presentar.

- 3.- Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y con las salvedades señaladas en las disposiciones vigentes (incluido este Plan, y, dentro de él, este mismo artículo), por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente, siempre que éste resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

El correspondiente proyecto, con la totalidad de sus documentos, será entregado al Ayuntamiento tanto en papel como en formato digital, en el programa o los programas y de conformidad con los criterios que a ese respecto determine dicha entidad.

- 4.- Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

¹ En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

- * Una Memoria descriptiva de: las obras, actividades o instalaciones que se pretenden ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; los plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualesquiera otras circunstancias que condicionen el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades; etc.
Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores, de instalación de grúas-torre y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.
- * Los informes y autorizaciones que, en su caso y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en este Plan y/o en la legislación correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.
- * Plano de situación a escala 1/2000 si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano, y 1/5.000 si se sitúa en suelo no urbanizable.
- * Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existente, a escala mínima 1/500.
En el caso de terrenos situados en suelo no urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 o 1/2.000.
- * Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación.
Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.
- * Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, y el precio de ejecución total por contrata resultante.

En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria; considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar a esos efectos como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para éstas últimas.

- 5.- Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se especifica a continuación:



A.- Parcelaciones.

- * Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas, el estado de cargas, y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas.
- * Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta. Se deberá incluir, igualmente, un plano superpuesto.
- * Plano de la parcelación propuesta con la misma escala y condiciones generales que el plano de estado actual.

B.- Obras de urbanización o ejecución de infraestructuras.

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

C.- Instalación de grúas-torre.

- * El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho; así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido. Si se propone su instalación en terrenos de dominio público se indicará, asimismo, el área máxima a ocupar por las bases de apoyo.
- * Especificación del período de permanencia y de actividad previsto.
- * Certificaciones emitidas por el técnico director de la obra y la empresa instaladora, respecto a las condiciones de seguridad del montaje y de su funcionamiento.
- * Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

D.- Demolición de edificios y construcciones.

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

- * Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
- * Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.



- * Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13x18 cm², firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

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

En el caso de edificación de nueva planta en terrenos clasificados como suelo urbano que no reúnan características para ser considerados como solares la solicitud de licencia incluirá el compromiso del interesado de ejecutar las obras de urbanización necesarias de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, en el apartado 2 del artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión. Asimismo se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Por lo demás, en todo tipo de actuaciones que tengan como fin la ejecución de las citadas obras, se presentará, asimismo, un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y en este Plan, incorporará los siguientes documentos:

- * Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten (naturaleza, color y demás características).
- * Plano de emplazamiento de la edificación, que incluya e identifique, en su caso, la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.
- * Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será 1/50.

En todos los planos, que estarán acotados, constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies edificadas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a que se destinan.

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

- * Justificación precisa del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de protección contra incendios¹.

¹ Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación y en las restantes disposiciones vigentes.

- * 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.
- * 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 graficarán sobre el “plano de emplazamiento” del proyecto. Los mismos requisitos se deberán cumplir en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.
- * Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.
- * Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se graficará en el “plano de emplazamiento” la posición del mismo.
- * Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deben realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.
- * La documentación anteriormente reseñada, será exigible, en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones vigentes en la materia.

F.- Implantación de actividades.

a) *Implantación de actividades sujetas a licencia de actividad clasificada.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento el correspondiente proyecto técnico de actividad, cuyo contenido se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia. Dicho Proyecto incluirá, entre otros extremos:

- * Memoria descriptiva y ambiental, que incluirá:



- Descripción del local (superficies, útiles y construidas, totales y parciales según usos, así como accesos y posición del local dentro del edificio y su comunicación con e).
 - Descripción de la actividad (objeto; características técnicas propias de su desarrollo o proceso productivo; maquinaria; combustibles; instalaciones higiénicas; etc.) y de las medidas implantadas para minimizar el posible impacto de la actividad en el medio ambiente, las personas o sus bienes.
 - Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria para el funcionamiento de la actividad y, en su caso, de las instalaciones previstas para ventilación y/o climatización del local.
 - Antecedentes del local o actividad, describiendo y especificando si es nueva, o si se trata de reforma o legalización de una ya preexistente.
 - Justificación del cumplimiento normativo de aplicación: planeamiento urbanístico; accesibilidad; protección contra incendios; normas sanitarias; etc.
- * Fotografía/as en color del local y de la fachada o fachadas afectadas de la edificación.
- * Planos:
- Situación del local y de la edificación afectados.
 - Ubicación del local en la edificación afectada la actividad (escala 1:2000 o similar, mínima 1:5000).
 - Emplazamiento del local afectado en relación con viviendas y pabellones colindantes (escala 1:500 o similar).
 - Plantas, alzados y secciones acotados:
 - . Planos del estado actual y reformado de todos los niveles que conforman el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).
 - . Distribución y usos con cotas y superficies de las distintas dependencias que componen el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).
 - . Instalaciones: ventilación, climatización, maquinaria, protección de incendios, saneamiento, fontanería, electricidad... (escala 1/50 ó 1:100 o similar legible)
 - . Alzados y secciones acotados (escala 1/50 ó 1:100 o similar)
 - . Sección indicando alturas de los espacios y usos
 - . Sección trazada por su acceso y cotas de rasante.
 - Fachadas afectadas en su estado actual y reformado (escala 1/50 o similar).
 - Otros planos que, en atención a las características de la actividad se estimen adecuados.
- * En caso de que el local o edificio esté incluido en el listado de edificios y elementos catalogados, se deberá aportar documentación justificativa del cumplimiento del régimen de protección de la edificación afectada.



b) *Implantación de actividades sujetas a comunicación previa de actividad clasificada.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento:

- * Certificación expedida por técnico competente que acredite que la actividad y/o las instalaciones se adecuan al proyecto y a la documentación técnica presentada, así como el cumplimiento de los requisitos ambientales.
- * Acreditación de la cualificación técnica y/o profesional del redactor del proyecto técnico, en el supuesto de que éste no esté visado.
- * Proyecto técnico redactado por profesional competente, con el contenido siguiente:
 - Memoria descriptiva y ambiental, que incluirá:
 - . Descripción del local (superficies, útiles y construidas, totales y parciales según usos, así como accesos y posición del local dentro del edificio y su comunicación con e)l).
 - . Descripción de la actividad (objeto; características técnicas propias de su desarrollo o proceso productivo; maquinaria; combustibles; instalaciones higiénicas; etc.) y de las medidas implantadas para minimizar el posible impacto de la actividad en el medio ambiente, las personas o sus bienes.
 - . Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria para el funcionamiento de la actividad y, en su caso, de las instalaciones previstas para ventilación y/o climatización del local.
 - . Antecedentes del local o actividad, describiendo y especificando si es nueva, o si se trata de reforma o legalización de una ya preexistente.
 - . Justificación del cumplimiento normativo de aplicación: planeamiento urbanístico; accesibilidad; protección contra incendios; normas sanitarias; etc.
 - . Aportación de las correspondientes autorizaciones y puestas en servicio de instalaciones, maquinaria, etc. previstas en las disposiciones vigentes (seguridad industrial para las instalaciones sometidas a reglamentos específicos: instalación eléctrica; instalación térmica; instalación de gas; etc.).
 - Fotografía/as en color del local y de la fachada o fachadas afectadas de la edificación.
 - Planos:
 - . Situación del local y de la edificación afectados.
 - . Ubicación del local en la edificación afectada la actividad (escala 1:2000 o similar, mínima 1:5000).
 - . Emplazamiento del local afectado en relación con viviendas y pabellones colindantes (escala 1:500 o similar).
 - . Plantas, alzados y secciones acotados:
 - * Planos del estado actual y reformado de todos los niveles que conforman el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).



- * Distribución y usos con cotas y superficies de las distintas dependencias que componen el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).
- * Instalaciones: ventilación, climatización, maquinaria, protección de incendios, saneamiento, fontanería, electricidad... (escala 1/50 ó 1:100 o similar legible)
- * Alzados y secciones acotados (escala 1/50 ó 1:100 o similar)
- * Sección indicando alturas de los espacios y usos
- * Sección trazada por su acceso y cotas de rasante.
- . Fachadas afectadas en su estado actual y reformado (escala 1/50 o similar).
- . Otros planos que, en atención a las características de la actividad se estimen adecuados.
- En caso de que el local o edificio esté incluido en el listado de edificios y elementos catalogados, se deberá aportar documentación justificativa del cumplimiento del régimen de protección de la edificación afectada.

G.- Licencias en suelo no urbanizable.

- * En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, así como en las disposiciones legales vigentes.
- * En los planos de estado actual y de emplazamiento se graficará entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de ésta. Se indicará, de forma precisa, la localización de los accesos viarios a la finca y a cada elemento de la misma, así como las infraestructuras de servicios existentes y en proyecto y particularmente, las relativas al saneamiento y depuración de aguas y residuos.
- * Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.
- * Acreditación, en su caso, de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por la Administración competente en la materia¹.

H.- Primera utilización de edificios o instalaciones.

- * Copia de la licencia de obras.
- * Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.
- * Certificado de las diferentes instalaciones realizadas.

¹ Departamento competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad administrativa que lo sustituya en sus funciones.



- * Planos de la obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 o 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.
- * Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.
- * Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de la misma.
- * Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección oficial.
- * Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.
- * Además, siempre que para ello no se haya establecido ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.
- * Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- * Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto de Actividades Económicas.

I.- En el supuesto de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplir los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

Artículo 182.- Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.

- 1.- Se considerará titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
- 2.- El titular de la licencia ejecutará las previsiones autorizadas mediante la misma sometido al correspondiente control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 3.- En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En estos casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.
- 4.- La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.



El nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

En todo caso, la transmisión de la titularidad de las licencias de obras o actividades que afecten a los bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

Artículo 183.- Tramitación de licencias.

- 1.- La tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, así como en este mismo Plan, incluidos los siguientes apartados de este artículo.
- 2.- Las solicitudes de licencias que afecten a explotaciones agrarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por la entidad competente en la materia.
- 3.- Las solicitudes de licencia para la implantación en el suelo no urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio y de otros usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previstas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las previsiones establecidas a ese respecto en este mismo documento (artículo 135, etc.).
- 4.- Siempre que el uso o actividad que se pretenda implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de actividad como a la de obras.

Artículo 184.- Condiciones y garantías generales para la efectividad de las licencias.

- 1.- Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión del suelo y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que mediante ellas se pueda evitar la denegación de una licencia.
- 2.- En el acto de otorgamiento de la licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos, se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres (3) y seis (6) meses –en el caso de obras menores–, y de seis (6) meses y un (1) año –en el caso de obras mayores–. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán ejecutarse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

- 3.- Cuando en la concesión de la licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez (10) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto, se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de diez (10) días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente, incluido el planeamiento urbanístico vigente.

- 4.- En todos los casos en los que se exige la presentación de proyecto técnico para la concesión de la licencia y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras y, en su caso, el técnico de grado medio (aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico) correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

- 5.- Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

- 6.- En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.
- 7.- Los titulares de licencia de apertura y obras de edificación –en todos los casos– y los de licencias de obras menores e implantación de otras actividades –cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión–, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización –sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas–, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura o actividad como de obras, los trámites referentes a la correspondiente licencia de primera utilización podrán simultanearse e incluso conformar un único expediente.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas–, debiendo denegarse esa conexión por parte de las compañías suministradoras en tanto no se cuente con la citada licencia.

Artículo 185.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias.

1.- Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla esa condición, la parcelación solicitada se tendrá por no materializada ni formalizada.

2.- Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad y la posibilidad del comienzo de las obras quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.



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

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general para la presentación de documentación complementaria que, en su caso, resulte necesaria.

3.- Licencias de obras e implantación de instalaciones y usos provisionales.

- * Las licencias de obras de implantación de actividades de carácter provisional o temporal se entenderán concedidas en todo caso por un período limitado y concreto.
- * Con carácter general, la autorización de los usos provisionales a los que se hace referencia en los artículos 36 y 37 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se adecuará a los criterios establecidos en esos mismos artículos.
- * Las licencias de ejecución de ejecución de obras e implantación de instalaciones y usos provisionales no producirán efecto y, por ello, no podrán iniciarse las obras y actividades objeto de las mismas hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Previa justificación de su idoneidad, por razones asociadas a las características y a la naturaleza de las correspondientes actuaciones, el Ayuntamiento podrá acordar la no aplicación de esa condición.

Artículo 186.- Abono de impuestos, tasas y derechos.

- 1.- La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades será la resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en las correspondientes Ordenanzas Fiscales vigentes.
- 2.- El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.
- 3.- Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.



- 4.- En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Artículo 187.- Garantías registrales.

- 1.- Se notificarán al Registro de la Propiedad, a los efectos de su correspondiente inscripción en él, las resoluciones de concesión de licencias urbanísticas que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el planeamiento urbanístico asimismo vigente, puedan y/o deban ser objeto de dicha inscripción.

En consonancia con lo anterior se notificarán, entre otras, al citado Registro de la Propiedad las resoluciones de concesión de licencias que conlleven la parcelación y/o la indivisibilidad de parcelas asociadas a actuaciones de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte de la edificabilidad urbanística asignada, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

- 2.- Las segregaciones o divisiones de fincas situadas en suelo no urbanizable deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico asimismo vigente, a los efectos de la regulación del régimen de uso, edificación y parcelación de dichas fincas.

Las resoluciones municipales que conlleven ese tipo de segregaciones o divisiones serán notificadas al Registro de la Propiedad a los efectos de su inscripción en él.

- 3.- Los gastos inherentes a la indicada inscripción registral serán abonados en todo caso por el beneficiario de la licencia.

Artículo 188.- Replanteo.

- 1.- En los casos en que así proceda, una vez cumplidos los requisitos exigidos para la plena efectividad de la misma, el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.
- 2.- El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido en el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.



Dicho replanteo podrá realizarse tanto directa y materialmente en el terreno, como de manera digitalizada, mediante la utilización con ese fin de los correspondientes mecanismos y coordenadas de esa naturaleza. La utilización de dicha sistemática digital se adecuará en todo caso a los criterios que determine a ese respecto el Ayuntamiento.

- 3.- El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director o directores de la obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y la hora previstas para el levantamiento del acta y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

Si transcurriera un plazo de diez (10) días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte (20) días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido en la licencia concedida y/o en la normativa urbanística vigente.

- 4.- En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Ayuntamiento, previa valoración de la problemática planteada por parte de los servicios técnicos municipales, adoptará las decisiones que estime oportunas para dar respuesta a la misma, incluidas las modificaciones a introducir con ese fin.

Artículo 189.- Cambio en la dirección de obra.

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de la obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes (promoción o técnico afectado), con quince (15) días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 190.- Modificaciones del contenido de las licencias.

Cuando se pretenda introducir modificaciones en una licencia durante la ejecución de la misma, se deberá notificar previamente el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos municipales.

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

En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a diez (10) días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

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

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

Artículo 191.- Prórroga de las licencias.

Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de las actuaciones objeto de una licencia municipal por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado, planteada quince (15) días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

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

En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

Artículo 192.- Caducidad de las licencias.

1.- Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- * Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis (6) meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.
- * En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis (6) meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por un valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.
- * Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis (6) meses contados desde la notificación de su otorgamiento.
- * Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses contados a partir de su iniciación.
Dichas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.
- * Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.



- 2.- Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades objeto de las correspondientes licencias (industriales, terciarios, equipamentales, etc.) caducarán al paralizarse su ejercicio o desarrollo y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve (9) meses y, en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.
- 3.- Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 193.- Deber de reparación y limpieza.

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que, como consecuencia de las obras, se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes y a mantener éstos en las debidas condiciones de limpieza.

Artículo 194.- Abandono de las obras.

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así para como reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 195.- Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad.

- 1.- El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con aquella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas, en su caso, por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a dicha entidad, y, en su caso, solicitará la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- * Adecuación de las obras ejecutadas a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes, debiendo encontrarse sus instalaciones en perfecto estado de funcionamiento.
- * Ejecución, en las condiciones establecidas, de las obras de urbanización complementarias exigidas, en su caso.
- * Reparación de los desperfectos ocasionados, en su caso, en las vías y espacios públicos, dejando éstos en las adecuadas condiciones de limpieza.



- 2.- La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, de los locales y espacios destinados a actividades que la requieran, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.
- 3.- El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspenderse el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual en ningún caso podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

- 4.- La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta y posterior conexión en los servicios urbanos (abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, suministro de gas, en su caso, etc.).

Artículo 196.- Inspección de las obras y de los usos

- 1.- Cualquier técnico municipal tendrá 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 y/o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.
- 3.- En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento, la finalización de las fases de obra siguientes con vistas a su inspección por los técnicos municipales:
 - * Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.
 - * Terminación de la estructura del techo de planta baja.
 - * Terminación de la estructura de cubierta.

En cada caso, los servicios técnicos municipales comprobarán el cumplimiento de las condiciones establecidas a ese respecto en la licencia y el acta de replanteo, en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

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

Artículo 197.- Extracción, depósito y transporte de escombros

- 1.- La extracción de escombros de los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y su depósito en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.
- 2.- Asimismo, la autoridad municipal podrá regular, si lo considera conveniente, el transporte y vertido de escombros que deberá efectuarse en todo caso en vertederos autorizados o en lugares que reciban, expresamente, el visto bueno municipal.

Artículo 198.- Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.

- 1.- Los proyectos de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes), ejecución de obras e instalaciones, implantación de actividades, etc. que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.
- 2.- Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados 3 y 4, se entregará al Ayuntamiento una (1) copia en papel de los citados proyectos.
- 3.- También con carácter general, tratándose de solicitudes de implantación de licencias de actividad se presentarán en cada caso 3 copias del correspondiente proyecto.
- 4.- En el supuesto de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se presentarán, además, las copias del proyecto que se estimen necesarias en cada caso, con el consiguiente aumento de las mencionadas en los párrafos anteriores.
- 5.- Por su parte, la entrega de las copias de esos mismos proyectos en soporte digital se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:
 - * Se entregará una (1) copia digital del proyecto que, en su caso y siempre que la concesión de la licencia municipal se condicione a la inclusión de reajustes en él, se complementará con la entrega de otra en la que se incluyan y/o refundan dichas condiciones.
 - * En lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), dicha copia digital se adecuará a los criterios que con ese fin estime adecuados el Ayuntamiento, y, en concreto, a los establecidos en el protocolo que para ello se elabore y apruebe.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera.- Consolidación de planes, proyectos y documentos urbanísticos vigentes.

Se consolidan los planes, proyectos y documentos urbanísticos vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan en lo referente a las previsiones que, estando incluidas en ellos, sean compatibles con las de este Plan.

Esas previsiones se considerarán vigentes en tanto en cuanto se procede a la formulación de nuevos planes, proyectos, ordenanzas, etc. que contengan propuestas derogatorias al tiempo que sustitutorias de aquellas.

Dicha consolidación no incidirá en las previsiones que aquellos planes, ordenanzas, etc. que sean incompatibles con las establecidas en este Plan.

Esas previsiones consolidadas tienen el carácter y la naturaleza propios de cada una de ellas.

En Donostia-San Sebastián, Febrero de 2017

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO

