

---

**4 ADMINISTRACION DEL T.H. DE GIPUZKOA**

Diputación Foral de Gipuzkoa

**Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Errezil (GHI-001/94-P05). Aprobación definitiva salvo lo dispuesto en el apartado segundo de este Acuerdo respect**

---

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO DE OBRAS HIDRAULICAS

Y URBANISMO

Dirección General de Urbanismo y Arquitectura

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Errezil.

(GHI-001/94-P05)

El Consejo de Diputados en sesión de 7 de mayo de 1996, adoptó acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

"Previo el correspondiente trámite municipal, se presentan para su aprobación definitiva por esta Diputación Foral de Gipuzkoa las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Errezil.

El documento tiene por objeto establecer la ordenación urbanística del Municipio, resolviendo así la inexistencia hasta la fecha de planeamiento general en el mismo.

En el documento el conjunto del término municipal queda clasificado de acuerdo con las tres categorías de suelo previstas en la Ley para las Normas Subsidiarias tipo b):

- Suelo Urbano 5,35 Has. -0,16%
- Suelo Apto para Urbanizar 0,58 Has. -0,02%
- Suelo No Urbanizable 3.247,07 Has. -99,82%

La calificación del suelo propuesta se refiere a la siguiente relación de usos:

- Sistema General de Redes Viarias.

- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamiento.
- Sistema General de Cauces Fluviales.
- Sistema General de Infraestructuras de Servicios.
- Usos Residenciales.
- Usos Industriales.
- Usos Rurales.

La propuesta de ordenación prevé un techo poblacional en torno a los 800 habitantes, calificando para ello un total de 3,38 Has. de suelo residencial –2,80 Has. en suelo urbano y 0,58 has. en suelo apto para urbanizar–, con una capacidad para 48 nuevas viviendas, 10 de las cuales se prevén en un sector de baja densidad.

El suelo industrial calificado alcanza una superficie de 2,21 Has., localizado en un único ámbito al oeste del casco urbano, bajando hacia Azpeitia, en el que se prevé la consolidación de las industrias ya existentes y se posibilita su ampliación así como la realización de nuevas implantaciones.

Los elementos estructurantes del Municipio están constituidos fundamentalmente por el sistema general viario, en especial, las carreteras GI-2634 Tolosa-Azpeitia, siguiendo el curso del río Errezil, GI-3740 Bidegoian-Azpeitia por Urraki y GI-3730 Errezil-Zestoa por Aizarna. También transcurre por el término municipal la carretera GI-3661, al barrio de Erdoizta.

Por lo que se refiere a las dotaciones previstas en el documento, se pueden destacar los espacios libres en torno a la iglesia parroquial, el frontón y al sur del casco urbano, así como la consolidación de las dotaciones actuales de equipamiento administrativo, religioso, sanitario-asistencial y deportivo, previéndose dos nuevas intervenciones: el centro escolar, el sureste del área urbana, y la rehabilitación del edificio Borondegi, para actividades culturales.

El proceso de formulación del documento se inició en el año 1987, en que el Ayuntamiento de Errezil, ante la carencia de un documento de ordenación urbanística de su término municipal, acordó en sesión plenaria celebrada el 11 de febrero de dicho año, proceder a la redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Redactado el correspondiente documento, la Corporación Municipal, en sesión plenaria celebrada el 26 de octubre de 1988, acordó someter a exposición pública el Avance de las Normas Subsidiarias, donde se recogían los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento. Durante el período de información pública no se presentaron sugerencias ni alegaciones.

Elaborado, pues, el documento de las Normas Subsidiarias, el mismo fue objeto de aprobación inicial por la Corporación en sesión plenaria celebrada el 2 de febrero de 1992, presentándose, ahora sí, un total de seis escritos de alegaciones durante el período de información pública.

Emitidos los informes pertinentes, el Ayuntamiento de Errezil, en sesión plenaria celebrada el 7 de octubre de 1992, acordó aprobar provisionalmente el documento de Normas Subsidiarias con una serie de modificaciones, consecuencia de las alegaciones estimadas en este mismo acto.

Remitido en enero de 1994 el expediente a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva, el mismo quedó interrumpido por deficiencias en la documentación.

Por otra parte, enviado el documento a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión celebrada en Vitoria-Gasteiz el día 5 de julio de 1994 adoptó el correspondiente acuerdo informando con carácter vinculante en determinados aspectos las Normas Subsidiarias. El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio valora favorablemente el modelo territorial planteado por las Normas Subsidiarias de Errezil en lo que se refiere a la cuantificación del desarrollo residencial e industrial, así como infraestructuras, equipamientos, recursos naturales, actividades y materias cuya ordenación es competencia de las Administraciones central y autonómica, condicionando, sin embargo, su aprobación definitiva a que se introduzcan una serie de determinaciones, referentes a las zonas afectadas por las actividades extractivas y franjas de protección del río Errezil.

Subsanadas, por último, las deficiencias que habían paralizado el expediente, por parte de la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura de la Diputación Foral se ha solicitado también la opinión sobre el documento a los Departamentos afectados de esta Administración Foral, habiendo manifestado su valoración sobre las Normas Subsidiarias el Departamento de Cultura y el de Carreteras y Transportes.

Todo ello ha sido debidamente estudiado y valorado antes de elaborarse la propuesta del presente acuerdo.

En primer lugar es de destacar el interesante trabajo realizado, que se considera perfectamente adecuado a la problemática urbanística del municipio. En este sentido, analizadas las determinaciones contenidas en el documento, se estima procede el otorgamiento de la aprobación definitiva del mismo, aunque con una serie de condiciones y precisiones que se concretarán en la parte dispositiva de este acuerdo, principalmente sobre temas relacionados con los sistemas generales, calificación y ordenación propuestas y normativa del suelo no urbanizable así como con el cumplimiento de determinados preceptos del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1992. Se observan, además algunas contradicciones y errores – referencias a conceptos, tipologías de suelo o de edificación, etc. no contemplados en el planeamiento de Errezil, referencias a preceptos legales vigente en el momento de redactarse las Normas pero no contenidos en la legislación actual...–, contradicciones y errores que en algunos casos resulta preciso subsanar para evitar lagunas o conflictos interpretativos durante la vigencia del plan.

Consideración aparte merecen las determinaciones referidas al Area de Desarrollo Urbanístico A.D.U.7, en la que se prevé la ampliación de las industrias existentes o la implantación de nuevas. Esta Area, tal y como se delimita en el documento, se considera no reúne las condiciones de urbanización o consolidación establecidas en la legislación urbanística vigente para su clasificación como suelo urbano. Se constata además una indeterminación de los aprovechamientos ya que con los parámetros definidos no es posible conocer el aprovechamiento máximo autorizado por las Normas. A esto hay que añadir que las malas condiciones de geometría y escasa visibilidad del acceso actual obligan a que el desarrollo de la U.A.U. 7/2 se condicione a la necesaria unificación de accesos con la U.A.U. 7/1, lo que hace necesaria la

modificación de la delimitación propuesta, incorporando al menos los terrenos necesarios para resolver la conexión entre las dos unidades de actuación diseñadas.

Todo ello obliga a adoptar en este caso un acuerdo de naturaleza dual, aprobando definitivamente las Normas Subsidiarias de Errezil con algunas condiciones y precisiones, pero exceptuando de la aprobación definitiva el Area de Desarrollo Urbanístico A.D.U. 7, posibilidad ésta, la de aprobación definitiva parcial, que ha sido admitida por la jurisprudencia por cuanto, si bien las Normas Subsidiarias constituyen un documento unitario, no es menos cierto que los motivos de no aprobación antes apuntados afectan exclusivamente a ámbitos perfectamente definidos cuya reconsideración no ha de obstar a la inmediata aprobación de las Normas en todo aquello que resultan perfectamente viables y adecuadas.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral de Obras Hidráulicas y Urbanismo y previa deliberación,

Acuerda

Primero.– Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Errezil salvo lo dispuesto en el apartado segundo de este Acuerdo respecto al Area de Desarrollo Urbanístico A.D.U.7.

La aprobación definitiva se otorga con las condiciones siguientes:

## I.– SISTEMAS GENERALES.

### I.A.– Sistema General Viario.

1.– Se califican como formando parte del "sistema general de redes viarias" las carreteras y caminos municipales.

2.– El acceso previsto en el Plan a la zona de aparcamientos públicos de la U.A.A. 5/1 desde la travesía de la carretera GI-2634 no resulta aceptable, por lo que el proyecto de obras que se redacte para su implantación deberá redefinir dicho acceso conforme a las condiciones que se establezcan por la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral.

3.– El paseo o acera que se plantea desde el Sector 1, a través del Area 2 y hasta el Casco Antiguo debe tener continuidad. A tal efecto, en el Sector 1 deberá completarse en su diseño garantizándose su titularidad pública. Se establece, además, servidumbre pública de paso a través del edificio auxiliar situado en la parcela 47 de dicha Area 2 con los efectos señalados en el art. 132 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

### I.B.– Sistema General de Espacios Libres.

4.– Constituyen el sistema general de espacios libres los espacios que circundan el Ayuntamiento, el frontón, la iglesia parroquial y el bolatoki, así como los espacios públicos de las Unidades U.A.A. 1/2, U.A.A. 2/1 y U.A.A. 3/1.

5.– El espacio libre de edificación de la parcela 3 del Area 4 constituye parcela privada no edificable y no forma parte del sistema general de espacios libres.

### I.C.– Sistema General de Cauces Fluviales.

6.– Se califican como sistema general de cauces fluviales el río Errezil y las regatas Erkizi, Uizeta y Aziazu.

### I.D.– Sistema General de Equipamientos Comunitario.

7.– El edificio Borondegí, de titularidad municipal, situado en el Area 3, unidad U.A.D. 3/3, parcela 41, tiene carácter de equipamiento socio-cultural y forma parte del sistema general de equipamientos comunitarios del Municipio.

8.– Forma parte igualmente del sistema general de equipamientos el actual cementerio.

## II.– CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO, ORDENACION Y GESTION

### II.A.– Suelo urbano y apto para urbanizar.

9.– En el Area A.D.U. 1 constituyen únicamente unidad de ejecución a efectos de lo dispuesto en la legislación urbanística las unidades U.A.D. 1/1 y U.A.D. 1/2.

10.– En la unidad U.A.D. 1/1 el acceso rodado desde la travesía de la carretera GI-2634 sólo será posible si así lo autoriza la Dirección General de Carreteras.

11.– Para la sustitución de la edificación existente en la parcela 50 de esta unidad U.A.D. 1/1 será necesaria la previa elaboración y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle que no podrá ordenar la nueva línea de edificación a una distancia inferior a 4,00 metros del borde de la calzada de la citada travesía de la carretera.

12.– El acceso a la unidad U.A.D. 1/3 se realizará a través de la actual parcela 22, debiendo garantizarse el mismo como condición necesaria y previa de la posible segregación.

13.– En el Area A.D.U. 2 queda incluido en la misma el tramo del vial situado al sudeste de la Iglesia parroquial pese a que en ocasiones aparece asignado al Area 6.

14.– Conforme a lo señalado en el punto 3 de este Acuerdo, a fin de garantizar la continuidad del paseo o acera que discurre por el Area 2 hasta el Casco Antiguo, se establece una servidumbre pública de paso a través del edificio auxiliar de la parcela 47, sin que ello conlleve que dicho edificio haya de entenderse como de necesaria demolición ni fuera de ordenación.

15.– En el Area A.D.U. 3 las parcelas 42, 43 y 46 constituyen una única parcela privada en la que se consolida la edificación existente, teniendo el resto del suelo la condición de espacio libre privado no edificable.

16.– La unidad U.A.U. 3/1 no tiene la condición de unidad de ejecución, permitiéndose, por tanto, actuaciones asistemáticas en la misma.

17.– La unidad U.A.D. 3/2 constituye, por el contrario, una unidad de ejecución.

18.– Conforme a lo señalado en el punto 7 de este acuerdo, el edificio Borondegi, de titularidad municipal, situado en la unidad U.A.D. 3/3, parcela 41, tiene carácter de equipamiento socio-cultural y forma parte del sistema general de equipamientos comunitarios del Municipio. Debe entenderse modificada en consecuencia la trama que en la ficha urbanística le atribuye uso residencial.

19.– En el Area A.D.U. 4 las alineaciones del nuevo edificio proyectado en la unidad U.A.U. 4/1 no tienen carácter vinculante, debiendo concretarse las mismas a través del Estudio de Detalle previsto para su ejecución, el cual será en todo caso previo al Proyecto o Proyectos de Edificación.

20.– El citado Estudio de Detalle de la unidad U.A.U. 4/1 deberá establecer asimismo la distancia de la edificación a la calzada de la travesía de la carretera GI-2634 así como resolver de forma adecuada el único acceso a la misma, todo ello de conformidad con las condiciones que establezca la Dirección General de Carreteras de esta Diputación Foral.

21.– Conforme a lo señalado en el punto 5 de este acuerdo, el espacio libre de edificación perteneciente a la parcela 3 del Area 4 no forma parte del sistema general de espacios libres por lo que podrá continuar como parcela privada no edificable.

22.– En el Area A.D.U. 5 se modifica su delimitación en los siguientes términos:

– Se incorpora a dicha Area, como formando parte de la unidad U.A.U. 5/1, todo el suelo de la parcela 24 situado al este del ámbito.

– Se incorpora también a dicha Area el vial que da frente a la parcela 26 de la citada Area.

– El límite del Area en esta parcela se establece a una distancia de 5 metros del edificio principal existente en la misma, quedando excluidos del Area y clasificados, por tanto, como suelo no urbanizable los restantes terrenos de la citada parcela.

23.– Se consolida la edificación auxiliar actualmente existente en la citada parcela 26, debiendo entenderse que con ello la edificabilidad prevista en la Ficha urbanística para esta parcela queda agotada.

24.– Cuando se realice el aparcamiento público previsto en la unidad U.A.A. 5/1 deberá resolverse a través del mismo el acceso al edificio residencial existente en la unidad U.A.U. 5/1.

25.– En el Area A.D.U. 6 ha de entenderse incluido el uso residencial en lo que afecta o se refiere al edificio de la U.A.D. 6/1, que se consolida.

26.– En el Sector 1 la superficie máxima de techo edificable es de 2.160 m<sup>2</sup> y el suelo incluido en el mismo constituye un Area de reparto, siendo su Aprovechamiento Tipo de 0,47 m<sup>2</sup> de uso residencial baja densidad por m<sup>2</sup> .

27.– Las rasantes fijadas en las Normas Subsidiarias respecto a este Sector han de entenderse como no vinculantes, correspondiendo al Plan Parcial el establecerlas.

Conforme a lo establecido en el punto 3 de este Acuerdo, el paseo o acera que se plantea desde el Sector 1, a través del Area 2 y hasta el Casco Antiguo debe tener continuidad. A tal efecto, en el Sector 1 deberá completarse en su diseño garantizándose su titularidad pública.

28.– El espacio libre grafiado en la hoja gráfica de la ficha del Sector 1 no es una Unidad de Actuación Aislada y tanto su cesión al dominio público como su urbanización constituyen una carga de los propietarios del Sector.

29.– A fin de garantizar la correcta conexión viaria con el casco de Errezil a efectos de tráfico rodado, las obras de urbanización del vial en la zona exterior al Sector pero que resulten necesarias para su adecuado funcionamiento correrán a cargo de los propietarios del ámbito de actuación.

30.– Dado que el desarrollo del Sector con el acondicionamiento del vial de conexión con el caso puede aumentar los tráficos de acceso a la carretera GI-2634 en este punto, se deberá mantener sólo con entrada a derechas, por lo que precisará acondicionarse para permitir los necesarios giros de retorno. El acceso desde la carretera deberá además complementarse con una raqueta en el tramo en recta sentido Azpeitia. En todo caso, el Plan Parcial definirá las alineaciones y la geometría del acceso y será informado preceptivamente por la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral.

## II.B.– Suelo no urbanizable.

31.– La construcción de viviendas vinculadas a explotaciones agropuecarias en suelo no urbanizable requerirá informe favorable de viabilidad del Departamento competente en materia de agricultura de esta Diputación Foral.

32.– Se suprime la referencia y definición que el artículo 80 de la Normativa Urbanística realiza al concepto de núcleo de población por resultar innecesarias al no estar permitida la construcción de viviendas familiares no vinculadas a explotación agropecuaria.

33.– Las condiciones para la autorización de viviendas unifamiliares vinculadas a explotación agropecuaria serán las contenidas en el apartado 3 del artículo 92 respecto a viviendas en suelo no urbanizable en el documento que fue objeto de aprobación inicial. La ampliación prevista en el artículo 81 únicamente será de aplicación para este tipo de viviendas vinculadas.

34.– Se suprime el coeficiente de edificabilidad de 0,06 m<sub>u</sub>/m<sub>u</sub> prevista en el artículo 92.1 de la

Normativa Urbanística para instalaciones destinadas a la producción agrícola o ganadera al considerarse suficiente el parámetro de superficie máxima edificable.

35.– Deberá redactarse un Plan Especial de Protección del Suelo No Urbanizable, en el que, además de incorporar una normativa específica de protección del medio rural conforme a la previsión del artículo 9.2 de la Normativa Urbanística del documento, recoja las zonas de vulnerabilidad de acuíferos subterráneos y las normas de protección a aplicar en las mismas.

36.– Para la autorización de construcciones de utilidad pública o interés social en Suelo No Urbanizable, el Ayuntamiento o la Diputación Foral podrán exigir la tramitación y aprobación previa de un Plan Especial.

37.– No existen más zonas canterables que aquellas que cuenten en la actualidad con proyecto de explotación vigente autorizado por la administración competente.

### III.– ORDENANZAS GENERALES.

38.– Se permite el uso de garajes en planta baja en los edificios del Casco Antiguo, por lo que se suprime la prohibición general del artículo 34.

39.– La construcción de rampas de acceso a sótanos y plantas bajas prevista en el artículo 45 sólo podrán realizarse dentro de parcela privada.

40.– Únicamente serán admisibles los vuelos en las condiciones establecidas en el artículo 44 de la Normativa Urbanística.

Segundo.– Se suspende la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Errezil en lo que se refiere al Área de Desarrollo Urbanístico A.D.U. 7 hasta tanto se dé respuesta adecuada a lo señalado en la parte expositiva de este acuerdo.

Tercero.– A efectos de diligenciación e incorporación al expediente deberá presentarse documentación gráfica en la que se subsanen las deficiencias que se observan en las Normas Subsidiarias y, al menos, las siguientes:

– Deberán grafiarse en el plano de ordenación correspondiente las carreteras y caminos municipales que forma parte del sistema general de redes viarias.

– Habrán de reflejarse en el plano de ordenación correspondiente los espacios públicos que constituyen el sistema general de espacios libres.

– Deberán grafiarse en el plano de ordenación correspondiente el sistema general de cacues fluviales así como las zonas de protección de 25 metros a ambos márgenes del río Errezil y regatas Erkizi, Uizeta y Aziazu.

– Deberá recogerse en el plano de ordenación correspondiente la totalidad de los elementos que componen el sistema general de equipamiento comunitario, incluido el cementerio.

– Deberá corregirse la trama del edificio Borondegi de la U.A.D. 3/3 por no ser su uso residencial sino de equipamiento.



- Deberá reflejarse en los planos correspondientes la nueva delimitación del Area A.D.U. 5.
- Deberá reflejarse en el plano de ordenación correspondiente la delimitación de las zonas para actividades extractivas conforme a lo señalado en el apartado Primero de este acuerdo.
- Deberán aportarse asimismo los planos de ordenación correspondientes a las redes de infraestructuras de servicios.

A efectos de diligenciación e incorporación al expediente deberá presentarse también documentación en la que se establezca el aprovechamiento medio de las Unidades de Ejecución establecidas en Suelo Urbano.

El presente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación"

Anexo: Texto de la Normativa contenida en el citado documento.

Donostia-San Sebastián, a 28 de octubre de 1996.–El Secretario Técnico, Javier Capdevila Mayoral.

(5170) (11412)

## TITULO PRELIMINAR

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

Artículo 1.– Ambito de aplicación.

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

Artículo 2.– Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1.– Las Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación con los requisitos legalmente establecidos, del acuerdo de su aprobación definitiva, y regirán hasta que sean derogadas.

2.– La nulidad, anulación o modificación de alguna de determinaciones del documento de Normas Subsidiarias no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultase inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3.– Normativa de aplicación subsidiaria.

El texto refundido de la Ley del Suelo, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que los desarrollan, la Ley de Carreteras y su correspondiente Reglamento, así como el resto de la legislación urbanística y de régimen local vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco, serán de aplicación subsidiaria en aquellos extremos no especificados en las presentes Normas.

#### Artículo 4.– Administración actuante.

La competencia para el desarrollo y ejecución de las presentes Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Errezil dentro de los límites y con excepción de los casos de subrogación previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

Los casos previstos en este documento, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que la Corporación estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Artículo 5.– Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

1.– Las presentes Normas están constituidas por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A. MEMORIA.

DOCUMENTO B. PLANOS DE INFORMACION, ORDENACION Y NORMAS URBANISTICAS.

DOCUMENTO C. NORMAS URBANISTICAS.

Asimismo y con carácter complementario, formará parte de las Normas Subsidiarias, las Normas complementarias y Ordenanzas de carácter urbanístico que se puedan tramitar con posterioridad a las Normas Subsidiarias con el fin de conseguir un desarrollo más preciso y eficaz de su contenido. (Se adjunta –Documento D–, un catálogo del patrimonio de interés histórico-artístico).

2.– Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda definido por el conjunto de los documentos que las componen, son los Planos de Ordenación recogidos en la relación adjunta y las Normas Urbanísticas los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerán lo establecido en los planos ejecutados a una escala más amplia.

3.– Determinaciones de carácter indicativo.

Tendrán este carácter las determinaciones que se especifican de forma expresa en las Fichas Normativas de las A.D.U. o sectores de las presentes Normas Urbanísticas.

Dichas determinaciones, que en ningún caso incluyen aspectos de calificación o clasificación general, podrán ser modificadas por el planeamiento subordinado en las condiciones establecidas en dichas Fichas Normativas, sin que esta alteración se considere de forma expresa como Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias. A tal efecto no se hará constar esa circunstancia en la titulación del expediente, ni se exigirá expediente alguno para su tramitación.

Sin embargo, en todo caso, la modificación deberá basarse en motivos de interés general, y se exigirá una descripción pormenorizada y una justificación expresa de los términos en que se realiza, tanto en el proyecto que los establezca como en los acuerdos aprobatorios correspondientes por parte de la Corporación.

Se considerarán también como determinaciones indicativas las mediciones de superficies consignadas en las Normas, y en concreto en las Fichas Normativas y en consecuencia los aprovechamientos medios resultantes; no así los aprovechamientos globales establecidos, que se considerarán máximos, y no serán modificables si no es a través del correspondiente expediente de modificación de Normas Subsidiarias.

Artículo 6.– Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias.

1.– Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido de las Normas Subsidiarias que se ajusten a lo establecido por el epígrafe 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

2.– En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen, en el proyecto que los establezca.

Esta descripción y Justificación incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras.

El acuerdo aprobatorio de la Corporación, asimismo, hará referencia expresa a estos aspectos, aceptando o rechazando en su caso dichos razonamientos.

3.– Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.

4.– Titulación.

Los expedientes que supongan modificación Planeamiento de Errezil, deberán titularse: "Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Errezil", con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones aprobadas.

## 5.– Contenido Documental.

La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos de las Normas deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas, es decir, como documentos refundidos, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y autenticados los nuevos.

## Artículo 7.– Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.

1.– Para el desarrollo de las presentes Normas se plantea una estrategia de actuación sin una referencia temporal concreta, no estableciéndose por tanto un plazo fijo para su revisión. En cualquier caso, aún cuando no se haya alcanzado los índices de colmatación del suelo calificado que se especifican en el epígrafe siguiente, el Ayuntamiento, antes de que transcurra un plazo de ocho años a partir de la aprobación definitiva de las Normas, encargará un informe técnico sobre la conveniencia de su reconsideración, y en relación con el mismo elevará consulta al Organismo Competente.

En función de los dictámenes emitidos, el Ayuntamiento acordará bien la prolongación de la vigencia de las Normas por un período adicional de cuatro años, bien la modificación de alguno de los elementos, su revisión, su conversión en un Plan General incorporándoles los documentos pertinentes (Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero), o su sustitución por un Plan General de nueva redacción.

En el caso de que se opte por la prolongación de la vigencia de las Normas, transcurrido el plazo de cuatro años establecido, se procederá nuevamente a su reconsideración de acuerdo con la fórmula establecida anteriormente.

2.– Procederá la Revisión de las Normas o en su caso la Modificación de alguno de sus elementos, si ello fuese suficiente para la superación de las disfunciones existentes entre las Normas y los objetivos de desarrollo urbanístico sustentados por la corporación, entre otros, en los siguientes casos:

- a) Que la población de Errezil haya superado los 934 habitantes.
- b) Que se hayan construido más del 80% de las viviendas nuevas previstas en las presentes normas.
- c) Que se haya ocupado más del 75% del suelo industrial para nuevas instalaciones, previsto en las presentes normas, en el Área de Desarrollo Urbanístico industrial 7.
- d) Que se observe un ritmo de solicitud de licencias para la construcción de viviendas en las Zonas Rurales, superior a 5 viviendas durante un año, o a 12 durante tres años consecutivos.
- e) Aprobación de un Plan Director Territorial de coordinación o de planificación sectorial de ámbito superior al municipal, que modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias para el municipio de Errezil.
- f) Entrada en vigor de nueva legislación urbanística que modifique los supuestos jurídicos en los que se basan las Normas Subsidiarias.
- g) Aprobación de proyectos de infraestructura de ámbito superior al municipio, que afecten o modifiquen sustancialmente la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por

las Normas.

Cuando el Ayuntamiento constate que alguno de entre los tres primeros su puestos ha podido llegar a producirse, encargará un informe técnico al respecto, en el que se especifique la estrategia de revisión a seguir, procediéndose con respecto a la adopción de la misma de acuerdo con lo establecido en el epígrafe 1 del presente artículo.

## TITULO PRIMERO

### REGIMEN URBANISTICO

#### Capítulo I.1

#### DEFINICION DE CONCEPTOS

##### Artículo 8.– Definición de Conceptos.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, se entenderá por:

##### 1.– Clasificación del suelo.

La división del territorio municipal objeto del presente documento, en los siguientes tipos de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable o apto para la urbanización.
- Suelo no urbanizable.

Con el fin de aplicar a los mismos el régimen jurídico-urbanístico básico que define para cada uno de ellos la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

Esta interpretación recoge de forma exacta la establecida por la Ley y Reglamento citados.

##### 2.– Calificación del suelo.

La asignación de usos al territorio a través del planeamiento.

Se distinguen dos niveles de "calificación del suelo": el "global" o "general", a través del cual se define la "estructura general y orgánica del territorio", dividido éste en "sistemas generales" y "zonas" a las que se asigna con carácter genérico un uso urbanístico "global", y el "pormenorizado" en el que se desarrollan la ordenación detallada de la implantación de usos, en las "zonas" incluidas en el suelo urbano o apto para la urbanización.

##### 3.– Zonas

A efectos del presente documento, se entiende por "zonas" las áreas del territorio destinadas de forma genérica a alguno de los usos –o conjuntos de ellos– "básicos" o "globales", de carácter lucrativo, que se tipifican en el artículo 11 "Nomenclator de Calificación General" de las presentes Normas Urbanísticas.

#### 4.– Sistemas Generales (S.G.)

A los efectos del presente documento, y de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística vigente, se denominan "sistemas generales" a las áreas del territorio destinadas a usos infraestructurales básicos, al servicio de toda la población, de carácter –salvo excepción– no lucrativo y dominio generalmente público.

En el presente documento, con el fin de lograr una mayor claridad expositiva, se incluyen, asimismo bajo esta denominación, los elementos de las redes de infraestructura de servicios, que cumplen una función general y cuya implantación puede influir de forma significativa en el desarrollo urbanístico del territorio, aún cuando alguno de los elementos por sus características – conducciones por ejemplo– no se de lugar a una ocupación exclusiva del suelo afectado, y los cauces fluviales.

Los sistemas generales quedan sometidos al régimen jurídico establecido para ellos por la legislación urbanística vigente.

#### 5.–Sistemas Locales.

A los efectos del presente documento, se entenderá por "sistemas locales" aquellas áreas, de las "zonas" clasificadas como suelo urbano y apto para la urbanización que se definan en la "calificación pormenorizada" como destinadas a usos, en actividades básicas que se desarrollan en la "zona".

Se incluyen también bajo esta denominación los elementos de las redes de infraestructura de servicios al servicio de la "zona", aún cuando parte de sus elementos no den lugar a una ocupación exclusiva del suelo afectado.

Los elementos del "sistema local" de equipamiento comunitario participan también de la condición de "parcelas urbanizables" pudiendo asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo establece, ocupar parcialmente "parcelas urbanizables" destinadas a usos lucrativos de propiedad privada. Este mismo caso podrá darse, bajo la forma de servidumbres de paso y uso público con elementos del Sistema Local de Comunicaciones.

Los "sistemas locales" serán objeto de cesión por los propietarios del ámbito de actuación en el que se incluyen, o en su caso de expropiación, de acuerdo con lo establecido por las Normas Subsidiarias y la legislación urbanística vigente, y quedando sometidos al régimen jurídico que en cada caso establecen esta última y la legislación de aplicación específica.

#### 6.– Areas de Desarrollo Urbanístico ("Areas" o A.D.U.) y Sectores.

Los ámbitos en que se dividen cada uno de los tipos de suelo recogidos en las presentes Normas (urbano, apto para la urbanización y no urbanizable), en función de sus características homogéneas de cara al desarrollo de las mismas, de tal forma que sea posible referir cada elemento de la ordenación a un "área" determinada.

La citada división no debe considerarse como una determinación "normativa" sino en aquellos casos en que coincide con ámbitos territoriales que si tienen ese carácter ("sistemas generales" en el suelo no urbanizable, "sectores" en el suelo apto para la urbanización, o "áreas" propiamente dichas en el caso del suelo urbano).

#### 7.– Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.)

Subdivisiones de las "áreas" (A.D.U.) que definen el ámbito de gestión unitaria de la ejecución del planeamiento, a través de los diferentes sistemas, permitiendo al menos la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística.

Estas subdivisiones en el Suelo Apto para la Urbanización, se denominan "polígonos".

#### 8.– Unidades de Actuación Aislada (U.A.A.)

Las áreas de suelo urbano designadas como sistemas locales de espacios libres o de comunicaciones, no incluidas en Unidades de Actuación Urbanística, que deben ser objeto de intervenciones urbanizadoras de carácter aislado a cargo de la administración actuante. La adquisición del dominio público sobre las mismas, en los casos en que el mismo no se de en la actualidad, se efectuará por cesión o expropiación de acuerdo con lo establecido por las Normas Subsidiarias.

#### 9.– UNIDADES DE ACTUACION DIRECTA (U.A.D.)

Las áreas de suelo urbano no incluidas en unidades de actuación urbanística –para las que por tanto no se define sistema de actuación– y titularidad privada en la actualidad, que pueden ser objeto de ejecución directa, previa solicitud de licencia, con la exigencia previa de la cesión al Ayuntamiento, de las partes de la parcela destinadas a sistemas locales y del cumplimiento de las obligaciones de urbanización establecidas por las Normas Subsidiarias.

Las partes de las "parcelas de actuación directa" destinadas a sistemas locales podrán formar parte a su vez de "áreas de actuación aislada", cuando la ejecución de las obras de urbanización corresponda al Ayuntamiento.

## 10.– Solar.

Las "parcelas" en suelo urbano que cumplan los requisitos encunto a definición de las determinaciones de ordenación exigidos por la legislación urbanística vigente y las presentes Normas Subsidiarias, y cuyos titulares hayan satisfecho previamente la totalidad de las obligaciones de cesión y urbanización establecidas asimismo por la legislación vigente y por las Normas Subsidiarias.

## Capítulo I.2

### REGIMEN DE CLASIFICACION DEL SUELO

#### Artículo 9.– Régimen de Clasificación General.

1.– De acuerdo con lo especificado por la vigente Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan, el término municipal de Errezil se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

– Suelo Urbano: Es el que queda delimitado como tal en el plano nº 1.

También se considerará incluido en este tipo de suelo, al Suelo apto para la Urbanización de las Normas Subsidiarias, que a través del desarrollo de los planes parciales previstos, llegue a disponer de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica, ejecutados de acuerdo con un Proyecto de Urbanización aprobado, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que se haya de construir sobre ellos, de acuerdo con el plan parcial.

Esta consideración se hará efectiva por unidades de actuación completas, en el momento de efectuarse la cesión de la urbanización; y una vez efectuada la recepción de las obras entregadas por la empresa urbanizadora al Ayuntamiento, cuando se actue por los Sistemas de Cooperación o Expropiación.

– Suelo Apto para la Urbanización: Es el que queda delimitado bajo esta denominación en el plano nº 1 declarándose apto para ser urbanizado en las condiciones establecidas por las Normas Subsidiarias.

– Suelo No Urbanizable: Es el constituido por el resto de los terrenos del término municipal no clasificado como Suelo Urbano o Apto para la Urbanización, en el plano nº 1.

2.– Los citados tipos de suelo quedan sometidos al régimen urbanístico que para cada uno de ellos se especifica en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, así como a las condiciones adicionales que se establecen en el presente documento.

En el plazo de los ocho años siguientes a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, se redactará para su aplicación en el suelo No Urbanizable del municipio, una normativa específica de protección del medio rural.

## Capítulo I.3



## REGIMEN DE CALIFICACION DEL SUELO.

### Sección I.3.1

#### Régimen de calificación general

Artículo 10.– Definición del régimen de calificación general.

El término municipal de Errezil queda sometido al régimen de calificación urbanística general que se establece en los planos.

Dicho régimen se ajusta al Nomenclator de Calificación General y a las Normas Generales de uso que se establecen para cada una de las "zonas" y "sistemas generales" en las presentes Normas Subsidiarias y en la legislación vigente aplicable en cada caso.

Artículo 11.– Nomenclator de Calificación General.

– Zonas Residenciales:

- Casco Antiguo.

- Zona Residencial Intensiva.

- Zona Residencial de Baja Densidad.

– Zonas Industriales:

- Zona Industrial.

– Zonas Rurales:

- Zona Rural con Tolerancia de edificación.

- Zona Rural de Protección Especial.

– Sistema General de Redes Viarias:

- Carretera comarcal 6.324.

- Red de caminos rurales.

– Sistema General de Equipamiento Comunitario:

- Equipamiento Escolar.

- Equipamiento Deportivo.

- Equipamiento Religioso.

- Equipamiento Cívico-Administrativo.

- Equipamiento Asistencial.

- Equipamiento Socio-Cultural.
- Equipamiento Especial (Cementerio).
- Sistema General de Cauces Fluviales.
- Sistema General de Infraestructura de Servicio:
- Red General de Saneamiento.
- Red General de Abastecimiento de Agua.
- Red General de Transporte y Suministro de Energía Eléctrica.
- Red de Alumbrado Público.
- Red de Telefonía.
- Red de Transporte de Gas Natural.

Artículo 12.- Relaciones entre clasificación y calificación general del Suelo.

Si bien la clasificación y la calificación general del suelo constituyen determinaciones de contenido sustancialmente diferente, de acuerdo con lo especificado por la vigente Ley del Suelo, las "zonas residenciales" e "industriales" se clasifican como suelo Urbano o apto para la urbanización dado el carácter específicamente urbano de los usos para los que son destinados, y como Suelo No Urbanizable las "zonas rurales".

Artículo 13.- Normas Generales de uso para las zonas y sistemas generales.

1.- El nomenclator de zonas y sistemas generales, establecido en el artículo 11 de las presentes Normas Urbanísticas, implica en cada caso un régimen específico de usos y edificación. Dicho régimen se define de forma genérica en el presente artículo y se concreta a través de la calificación pormenorizada y de la normativa de edificación definida en los distintos documentos de las Normas Subsidiarias.

2.- Relación de usos:

a) Usos básicos (privados y de carácter lucrativo).

- Usos Residenciales:

- Uso residencial intensivo.
- Uso residencial baja densidad.

- Usos Industriales:

- Industria media.

- Talleres industriales.
- Talleres reparación vehículos.
- Almacenes (medios y grandes).
- Servicios.
- Usos Rurales:
  - Agrícola.
  - Ganadero.
  - Forestal.
  - Extractivo.
- Usos Comerciales:
  - Comercio al detalle.
  - Pequeña Hostelería.
  - Pequeña oficina.
  - Pequeños almacenes.
  - Talleres artesanales.
  - Servicios profesionales.
- Uso Guarda de vehículos:
  - Garaje individual.
  - Garaje colectivo.
- Uso recreativo y social (privado).

b) Usos de Servicios e Infraestructura (públicas y no lucrativas):

- Circulación rodada interurbana.
- Circulación rodada de distribución urbana.
- Circulación rodada de distribución en el medio rural.
- Circulación rodada de acceso.
- Aparcamiento anejo a red viaria.
- Pistas rurales.
- Circulación peatonal.
- Espacios Libres:

- Expansión en el medio rural.
- Espacios Libres y Zonas Verdes urbanas.
- Jardines privados.
- Usos de Equipamiento Comunitario:
  - Uso escolar.
  - Uso deportivo.
  - Uso religioso.
  - Uso cívico-administrativo.
  - Uso socio-cultural.
  - Uso asistencial.
  - Cementerio.
- Cauces Fluviales.
- Infraestructura de Servicio:
  - Infraestructura de saneamiento.
  - Infraestructura de abastecimiento de agua.
  - Infraestructura de transporte y suministro de energía eléctrica
  - Infraestructura de alumbrado público.
  - Infraestructura de Telefonía.
  - Infraestructura de transporte de gas natural.

3.- La presente relación debe entenderse como enunciativa y no cerrada, por lo que corresponde al Ayuntamiento la valoración de la conveniencia de la posible inclusión en el régimen de usos permitidos en una zona o sistema, en función de la compatibilidad con el resto de los usos asignados o permitidos en los mismos, de usos no previstos en dicha relación, o bien de usos previstos pero no incluidos de forma expresa en la misma.

4.- Régimen General de Uso de las Zonas y Sistemas Generales:

Zonas Residenciales

Zona Casco Antiguo

- Uso Predominante Uso residencial intensivo.
- Otros usos básicos permitidos:
  - Usos comerciales (todas las variantes).
  - Servicios profesionales.

- Usos recreativos y sociales (privados).
- Jardines privados.
- Garaje individual.
- Usos de servicio:
- Circulación rodada de acceso.
- Aparcamiento anejo a la red viaria.
- Circulación peatonal.
- Espacios Libres y Zonas Verdes urbanos.
- Infraestructura de servicio a nivel local.

Infraestructura de saneamiento.

Infraestructura de abastecimiento de agua.

Infraestructura de suministro de energía eléctrica.

Infraestructura de telefonía.

Infraestructura de alumbrado público.

- Usos excluidos expresamente:

- Usos industriales (todas las variantes).
- Usos ganaderos (carácter industrial).
- Garaje colectivo.

#### Zona Residencial Intensiva

- Uso predominante: Uso residencial intensivo.

- Otros usos básicos permitidos:

- Usos comerciales (todas las variantes).
- Servicios profesionales.
- Usos recreativos y sociales (privados).
- Garaje individual.
- Jardines privados.
- Usos de servicio:
- Circulación rodada de acceso.

- Aparcamiento anejo a la red viaria.
- Circulación peatonal.
- Espacios libres y zonas verdes urbanas.
- Uso deportivo.
- Uso asistencial.
- Uso sociocultural.
- Infraestructura de servicio a nivel local.
- Usos excluidos expresamente:
- Usos industrial es (todas las variantes).
- Usos ganaderos (de carácter industrial).

#### Zona Residencial Baja Densidad.

- Uso predominante: Uso residencial baja densidad.
- Otros usos básicos permitidos:
- Agrícola.
- Pequeña hostelería.
- Servicios profesionales.
- Garaje individual.
- Uso recreativo y social (privado).
- Jardines privados.
- Usos de servicio:
- Circulación rodada de acceso.
- Aparcamiento anejo a la red viaria.
- Circulación peatonal.
- Espacios Libres y Zonas Verdes urbanas.
- Infraestructura de servicio a nivel local.
- Usos excluidos:
- Usos industriales.

## Zonas Industriales

### Zona Industrial

– Uso predominante: Industrial (todas las variantes) o de servicios.

– Otros usos básicos permitidos:

- Residencial de servicio.

- Pequeña hostelería.

- Pequeñas oficinas.

- Talleres artesanales.

- Garaje colectivo.

- Comerciales.

– Usos de servicio:

- Circulación rodada de acceso.

- Aparcamiento anejo a la red viaria.

- Espacios libres y zonas verdes urbanas.

- Equipamiento deportivo.

- Equipamiento asistencial.

- Infraestructura de servicio a nivel local.

- Circulación peatonal.

– Usos excluidos:

- Uso residencial.

- Usos ganaderos.

## Zonas Rurales

### Zona Rural con tolerancia de edificación

– Usos predominantes:

- Usos agrícolas.

- Usos ganaderos.

– Otros usos básicos permitidos:

- Uso residencial baja densidad.
- Garaje individual.
- Usos de servicio:
- Pistas rurales.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Cauces fluviales.
- Equipamiento religioso.
- Infraestructura de abastecimiento de agua.
- Infraestructura de transporte y suministro de energía eléctrica.
- Infraestructura de telefonía.
- Usos permitidos de forma restringida:
- Equipamiento comunitario (todas las variantes de emplazamiento obligado en zona rural).
- Granjas Industriales pequeñas.
- Taller artesanal familiar.
- Usos excluidos expresamente:
- Uso residencial intensivo.
- Usos industriales (todas las variantes).
- Garaje colectivo.

#### Zona Rural de Protección Especial

- Usos predominantes:
- Usos agrícolas.
- Usos ganaderos.
- Usos forestales.
- Usos extractivos.
- Usos de servicios:

Los mismos que para la Zona Rural con Tolerancia de edificación.

- Usos expresamente excluidos:
- Uso residencial.



- Usos industriales de carácter permanente.

#### Sistema General de Redes Viarias

- En cada caso el uso exclusivo será el correspondiente incluido en la Relación de Usos.

#### Sistema General de Espacios Libres

- Usos de servicio:
- Vías de acceso urbano.
- Aparcamientos anejos a la red viaria.

#### Sistema General de Equipamiento

- Uso predominante: El correspondiente en cada caso.
- Otros usos permitidos: Uso residencial de servicio.
- Usos de servicio: Espacios libres y zonas verdes.

#### Sistema General de Cauces Fluviales

- Uso predominante: Cauces Fluviales.
- Usos permitidos de forma restringida: (cubriciones señaladas)
- Usos industriales (todas las variantes).
- Red viaria urbana.
- Caminos rurales.
- Espacios libres y zonas verdes.

#### Sistema General de Infraestructura de Servicios

- Uso exclusivo: El correspondiente señalado en la relación de usos.

### Sección I.3.2

#### Régimen de calificación pormenorizada

Artículo 14.– Definición del régimen de calificación pormenorizada.

1.– En el presente documento de Normas subsidiarias, de acuerdo con lo establecido por la Ley del Suelo y los Reglamentos de Planeamiento, se define la calificación pormenorizada del suelo urbano, quedando recogido en los planos de ordenación denominados Fichas Normativas.

Esta denominación se hace extensiva incluso a las áreas de desarrollo urbanístico que deban ser objeto de Estudios de Detalle, si bien en estos casos la misma se realiza de forma no exhaustiva o con un carácter parcialmente indicativo.

2.– Para los sectores clasificados como suelo apto para la urbanización, la calificación pormenorizada se realiza asimismo de forma parcial y con carácter indicativo, correspondiendo al planeamiento parcial su definición exhaustiva.

Queda recogida en los planos denominados Fichas Normativas.

3.– La determinación de la calificación pormenorizada no es, en principio, necesaria para el suelo no urbanizable, dado que, por la propia naturaleza de los usos a los que se destina, para el ejercicio de estos últimos basta con la definición de los sistemas generales y de las condiciones generales de uso de las distintas zonas propias, de la calificación general.

## Capítulo I.4

### REGIMEN DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

#### Sección I.4.1

##### Régimen General

Artículo 15.– Régimen General de Planeamiento.

El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias se ajustará al régimen general de planeamiento establecido por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo serán de aplicación las disposiciones particulares establecidas en el presente capítulo de las normas Urbanísticas, y, en cada caso, las determinaciones recogidas en las fichas Normativas correspondientes.

Artículo 16.– Planeamiento Subordinado.

1.– El desarrollo de las Normas Subsidiarias se efectuará a través del siguiente Programa de Planeamiento subordinado:

A. Suelo Urbano:

- Estudios de Detalle (E.D.)
- Proyectos de obras de urbanización (P.O.U.)
- Proyectos de urbanización complementaria (P.U.C.)
- Proyectos de Edificación (P.ED.)

B. Suelo Apto para la urbanización:

- Planes Parciales (P.P.)
- Proyecto de Urbanización (P.U.)
- Proyectos de Edificación (P.ED.)

C. Suelo No Urbanizable:

- Planes Especiales (P.E.)
- Estudios de Detalle (E.D.)
- Proyectos de Urbanización Complementaria (P.U.C.)
- Proyectos de Edificación (P.ED.)

2.– Ordenanzas Adicionales.

Con el fin de completar las determinaciones del presente documento se tramitarán ordenanzas que regulen las actividades con una incidencia urbanística directa, cuya ordenación, no se recoge en el presente documento.

Entre ellas se señalan las siguientes:

- Concesión e inspección de licencia de obras, instalaciones y usos.
- Usos singulares y Actividades molestas.
- Normas de Urbanización.
- Ejecución de las redes de servicios urbanos.
- Pavimentación.
- Amueblamiento Urbano.
- Condiciones funcionales de seguridad e higiénico-sanitarias de la edificación. En relación a las condiciones de sanidad e higiene de las construcciones residenciales, las citadas Ordenanzas recogerán las condiciones mínimas establecidas en la ORDEN 29-II-1.944, a efectos de expedición de cédulas de habitabilidad (Licencia de primera ocupación).
- Protección Medio-Ambiental:
  - Vertidos atmosféricos.
  - Vertidos a la red de saneamiento y a los cauces públicos.

- Implantación de escombreras y vertederos.

### 3.- Obligación de cumplimiento del Planeamiento subordinando.

La actuación urbanística en las "Áreas de Desarrollo Urbanístico" o "Sectores", objeto de alguno de los planes especificados en el epígrafe 1 del presente artículo, exigirá de forma obligada la previa formación y aprobación del proyecto urbanístico correspondiente.

La tramitación de expedientes de planeamiento no previstos en las presentes normas exigirá el trámite previo o simultáneo, pero en documento independiente, de un expediente de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, en el que se justifique y defina la necesidad de su formación y tramitación.

Quedarán exceptuados de este requisito los proyectos de modificación de elementos, que respeten en su integridad determinaciones establecidas para la A.D.U. o Sector correspondiente en las Normas Subsidiarias, Los Estudios de Detalle que se puedan proponer por alguno de los P.P. previstos, o los que el Ayuntamiento considere conveniente tramitar en función de lo establecido por el artículo 19 de las presentes Normas Urbanísticas, así como los planes especiales de protección o mejora de áreas o elementos consolidados por las Normas Subsidiarias, o de desarrollo de sistemas generales no previstos en ellas, cuya implantación no modifique significativamente la estructura de ordenación propuesta.

4.- En el Suelo apto para la urbanización los planes Parciales deberán ajustarse en cuanto a sus objetivos y criterios de ordenación a lo establecido por las Fichas Normativas correspondientes, pudiendo modificar previa oportuna justificación, las determinaciones de carácter indicativo establecidas.

### Artículo 17.- Iniciativa de Planeamiento

1.- La iniciativa de formación del planeamiento para el desarrollo de las Normas Subsidiarias, corresponderá al Ayuntamiento o a los particulares de acuerdo con lo establecido por las Fichas Normativas de las Áreas de Desarrollo Urbanístico o Sectores.

2.- En el caso de Estudios de Detalle propuestos por los P.P. previstos, serán estos documentos los que definan a quien corresponde la iniciativa de formación.

3.- En el caso de las ordenanzas y normas complementarias, la iniciativa será municipal, al igual que en el caso de los Planes Especiales no previstos en el presente documento de Normas Subsidiarias, con la excepción de la posible intervención en estos casos, de la entidad u organismo titular del sistema general correspondiente.

4.- En aquellas A.D.U. o Sectores para los que se establezca planeamiento subordinado de iniciativa particular, la Corporación Municipal, si lo considera oportuno, podrá tomar en cualquier momento la iniciativa de formación del proyecto correspondiente. Por el contrario, en los casos en que la iniciativa sea municipal, los particulares que reúnan al menos el 60% de la superficie de fincas privadas afectadas, podrán reclamar dicha iniciativa para sí mismos, pero ante dicha petición el Ayuntamiento podrá optar entre otorgarse razonablemente un plazo para la formación y aprobación inicial del proyecto, no será superior a un año no prorrogable o acceder a la solicitud. Los particulares dispondrán de un año, a su vez, para la presentación del proyecto, transcurrido el cual sin que el proyecto se presentase, la iniciativa volverá al Ayuntamiento que podrá disponer lo que considere oportuno al respecto.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá asumir la Iniciativa en el planeamiento de los ámbitos residenciales destinados 3 viviendas de Protección Oficial, aplicando el Sistema de Expropiación para la adquisición de la titularidad de los terrenos.

## Sección I.4.2

### Régimen de planeamiento en suelo urbano

#### Artículo 18.– Estudios de Detalle (E.D.)

##### 1.– Criterios de Ordenación.

Los E.D. deberán respetar íntegramente las determinaciones de ordenación establecidas en las Fichas Normativas, con excepción de los pequeños reajustes de la ordenación física que exija la adaptación del planeamiento a escalas más amplias o de la corrección de errores constatados en el documento de Normas Subsidiarias, en el caso de que la redacción del Estudio de Detalle responda a este motivo.

##### 2.– Contenido.

Además del contenido propio establecido en la Ley para esta figura de planeamiento y de las determinaciones específicas que se puedan exigir en cada caso en las Fichas normativas, los E.D. precisarán de forma detallada el aprovechamiento global para aquellos ámbitos de actuación en que las Normas lo definan de forma genérica, estableciéndolo en m<sup>2</sup> destinados cada uno de los distintos usos lucrativos que se definan en las parcelas y el aprovechamiento a asignar a las fincas privadas afectadas

Asimismo los E.D. definirán:

- Usos asignados a las distintas plantas de edificación, incluida la planta baja y el subsuelo.
- Esquemas y ordenanzas de tratamientos de fachadas y cubiertas, incluidos los porches y plantas bajas.
- Tratamiento detallado de los espacios públicos con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

##### 3.– Requisitos documentales de los E.D.

Los planos de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán a escala mínima 1/200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado, y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público –porches, accesos a garajes, etc.–

#### 4.– Estudios de Detalle no previstos en la Ficha Normativa.

El Ayuntamiento podrá acordar la formación de Estudios de Detalle en aquellas A.D.U. en las que no se exige planeamiento previo, con el fin de resolver errores, contradicciones e imprecisiones constatadas en la definición de alineaciones o rasantes, en la ordenación de volúmenes, en la parcelación, o en cualquier otro aspecto de la ordenación pormenorizada establecido por el presente documento. Dichos E.D. se tramitarán en todo caso por iniciativa municipal sin que el mismo suponga modificación de elementos de la Norma Subsidiaria.

#### Artículo 19.– Proyectos de Urbanización.

Las obras de urbanización en suelo urbano se ejecutarán a través de proyectos de obras independientes –P.O.– o de proyectos complementarios al de edificación, de acuerdo con lo establecido en las Fichas Normativas.

La iniciativa de redacción corresponderá al titular establecido en las Fichas Normativas en el caso de los proyectos de obras, y al promotor de las obras de edificación en el caso de los proyectos complementarios al de edificación.

### Sección I.4.3

#### Régimen de planeamiento en suelo urbanizable

#### Artículo 20.– Planes Parciales.

##### 1.– Criterios de ordenación.

Los P.P. deberán ajustarse en cuanto a sus objetivos y criterios de ordenación a lo establecido por las Fichas Normativas correspondientes, pudiendo modificar previa oportuna justificación, las determinaciones de carácter indicativo establecidas, pero nunca las referentes a aprovechamientos constructivos y volumétricos, en el sentido de incrementarlos, ni otras determinaciones no consideradas como indicativas.

En el caso de que un P.P. no desarrollara inicialmente el máximo aprovechamiento previsto en las Fichas Normativas, ninguna modificación posterior de aquél podrá incrementar el aprovechamiento inicial.

##### 2.– Contenido.

Los planes parciales establecerán en todo caso el aprovechamiento global de los distintos ámbitos de actuación que propongan, en m<sup>2</sup> destinados a cada uno de los distintos usos lucrativos que se definan en las parcelas de uso pormenorizado –edificios o en parcela no edificable– y el aprovechamiento a asignar a las fincas privadas afectadas.

En el caso de que no remitan su desarrollo último a Estudios de Detalle, deberán, asimismo, incluir entre sus determinaciones las siguientes:

- Definición detallada de los usos asignados a las distintas plantas de la edificación, incluida la planta baja y el subsuelo.
- Esquemas y ordenanzas de tratamiento de fachadas y cubiertas, incluidos los porches y las plantas bajas.
- Tratamiento detallado de los espacios libres, con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

### 3.– Requisitos documentales.

Los planos de ordenación se redactarán a escala mínima 1/500.

## Sección I.4.4

Régimen de planeamiento en suelo no urbanizable

### Artículo 21.– Planes Especiales de Desarrollo de Sistemas Generales.

Los Planes Especiales que desarrollan sistemas generales en áreas de suelo no urbanizable, contendrán la siguiente documentación mínima:

#### 1.– Contenido.

Establecerán el aprovechamiento de los distintos ámbitos de actuación que propongan, en m<sup>2</sup> destinados a cada uso que definan.

Asimismo definirán:

- Esquemas y ordenanzas de tratamientos de las construcciones que se proyectan.
- Tratamiento detallado de los espacios públicos, con indicaciones de las soluciones adoptadas para pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.
- Definición detallada de los usos de la edificación que se proyecta.

#### 2.– Requisitos documentales.

Planos de ordenación (alineaciones y rasantes) de la edificación y urbanización a escala mínima 1/250, en los que se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la construcción con el terreno urbanizado (porches, accesos, etc.)

## Capítulo I.5

## REGIMEN DE ACTUACION urbanística.

### Sección I.5.1

#### Régimen de actuación urbanística en suelo urbano

##### Artículo 22.– Ambitos de actuación urbanística.

A los efectos de la actuación urbanística en el Suelo Urbano se establecen los siguientes ámbitos de actuación:

- Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.) en suelo urbano.
- Sistemas Generales (S.G.)
- Unidades de Actuación Aislada (U.A.A.)
- Unidades de Actuación Directa (U.A:D.)
- Solares.

##### Artículo 23.– Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.) Condiciones generales de actuación.

- 1.– Su contenido será el establecido por la vigente Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan.
- 2.– La actuación urbanística en las U.A.U. se desarrollan de forma obligada a través de la aplicación de alguno de los sistemas de actuación tipificados por la Ley del Suelo.
- 3.– El ejercicio de la facultad de edificar se ajustará a lo establecido por el artículo 41 del Reglamento de Gestión, exigiéndose asimismo como requisito previo la aprobación definitiva del proyecto de planeamiento correspondiente, y del proyecto de urbanización en los casos en los que su tramitación se plantee como necesaria por las presentes Normas Subsidiarias.
- 4.– Para la ejecución de obras de urbanización en el ámbito de la U.A.U. será asimismo necesaria la aprobación previa de los proyectos de planeamiento y urbanización exigidos por la presente normativa.

##### Artículo 24.– Sistema General (S.G.)

###### Condiciones generales de actuación.

- 1.– Su contenido y significado se ajusta a lo establecido por la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.
- 2.– La titularidad de los sistemas generales se define en la Fichas Normativas correspondientes.
- 3.– La actuación urbanística se desarrollará por el sistema de expropiación
- 4.– En los casos en que el dominio de los terrenos afectados corresponda al titular establecido en



las Normas, los S.G. se desarrollarán por "Actuación Directa".

Artículo 25.– Unidades de Actuación Aislada (U.A.A.): Condiciones Generales de actuación.

1.– Las Unidades de Actuación Aisladas están constituidas por sistemas locales de distinto tipo, en los que se ejercen intervenciones urbanizadoras o de construcción de carácter aislado por cuenta del Ayuntamiento. La adquisición del dominio público sobre las mismas tendrá lugar por cesión o expropiación previos.

2.– Para su desarrollo, que se realizará por "Actuación Directa", será necesaria la aprobación previa del proyecto de ordenación correspondiente, en los casos en que su tramitación se plantee como necesaria por las presentes Normas subsidiarias.

Artículo 26.– Unidades de Actuación Directa. Condiciones generales de actuación .

1.– Se denominan de esta forma las áreas de suelo urbano, de titularidad privada, no incluidas en unidades de actuación urbanística, a las que se asignan usos lucrativos en la totalidad o en parte de Su superficie, a desarrollar por sus titulares.

2.– Las Unidades de Actuación Directa se desarrollarán, previa solicitud de licencia, con arreglo a lo establecido por los artículos 39 y 40 del Reglamento de Gestión.

3.– Este último artículo será de aplicación cuando a la U.A.D. se le asignen por las presentes Normas Subsidiarias, obligaciones de cesión o cargas de urbanización.

4.– Cuando el ámbito de cesión forme parte de una "unidad de actuación Aislada –U.A.A.– que se desarrolle con anterioridad a la U.A.D., dicho ámbito podrá ser objeto de un expediente de expropiación aislado, que asegure su transferencia a dominio público.

Artículo 27.– Solar. Definición y condiciones generales de actuación.

1.– Tendrán esta consideración las Parcelas de Actuación Directa a las que no se asignen obligaciones de urbanización o de cesión de suelo.

Asimismo alcanzarán esta consideración las U.A.D. a las que se asignen obligaciones de urbanización o de cesión de suelo que satisfagan las mismas previamente a la solicitud de licencia de edificación. Dicha consideración se aplicará únicamente a la parte de las U.A.D. a la que se asignan aprovechamientos lucrativos.

Esta consideración será también de aplicación a los solares resultantes del desarrollo de una "Unidad de Actuación Urbanística" una vez que por sus propietarios hayan satisfecho la totalidad de las obligaciones de cesión y urbanización.

2.– Para que las obligaciones de cesión se consideren cumplidas, la misma deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3.– Las obligaciones de urbanización se considerarán cumplidas cuando la urbanización haya sido recibida por el Ayuntamiento.

4.– Estos requisitos tienen el carácter de normas mínimas de urbanización de acuerdo con lo establecido por el artículo 82.1 de la Ley del suelo. Para que el requisito de señalamiento de alineaciones y rasantes –artículo 82.2 se considere cumplido, será necesario en todo caso que se hayan aprobado definitivamente los proyectos de planeamiento y urbanización correspondiente–, cuando los mismos se hayan exigido por el presente documento.

5.– La consecución de la condición de solar confiere el derecho a sus propietarios a la edificación, de acuerdo con la ordenación establecida.

6.– En el plazo de dos años, a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas, los propietarios de suelo urbano deberán iniciar los trámites para la edificación de sus respectivos solares, según las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias.

Transcurrido dicho plazo, la parcela que no inicie el trámite de edificación podrá quedar en situación de venta forzosa y ser inscrita en el Registro Municipal de Solares.

Artículo 28.– Ejercicio excepcional de la facultad de edificar.

No será de aplicación la dispensa establecida por el artículo 83.2 de la Ley del Suelo, salvo en las condiciones definidas en los artículos precedentes para la actuación en los distintos ámbitos.

#### Sección I.5.2

Régimen de actuación urbanística en el suelo apto para la urbanización (Suelo urbanizable)

Artículo 29.– Régimen General de Actuación.

El Suelo apto para la urbanización (suelo urbanizable) queda sometido al régimen general de actuación definido para este tipo de suelo por la vigente Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística, siendo el nivel de actuación el de los polígonos definidos en estas normas.

Artículo 30.– Régimen de edificación.

El Suelo apto para la urbanización (suelo urbanizable) queda sometido al régimen de edificación establecido por el artículo 42 del Reglamento de Gestión.

Sin embargo, en tanto se aprueban los planes parciales correspondientes, su régimen general de uso se asimilará al de la Zona Rural de Reserva Urbana, donde las posibilidades de edificación se limitarán a las chabolas de uso agropecuario que tendrá la consideración de obras de carácter provisional.

Artículo 31.– Derechos y cesiones de aprovechamiento.

Los propietarios del suelo apto para la urbanización (suelo urbanizable) deberán ceder obligatoria y gratuitamente el 15% del aprovechamiento de cada uno de los Sectores al Ayuntamiento, por lo que tendrá derecho cada uno de ellos al 85% del aprovechamiento resultante. La asignación de aprovechamiento se realizará con independencia de la calificación de los terrenos.

### Sección I.5.3

Régimen de actuación urbanística en el suelo no urbanizable

Artículo 32.– Régimen general de actuación.

La actuación urbanística en el Suelo No Urbanizable se realizará por licencia de obras, tanto en lo que respecta al desarrollo de los sistemas generales –que se ajustarán al régimen específico definido por la Ley del Suelo y la legislación aplicable correspondiente–, como en lo referente al desarrollo de edificaciones permitidas en las Zonas Rurales, que se ajustarán al régimen de edificación definido por el Artículo 86 de la Ley del Suelo y 45 del Reglamento de Gestión, los cuales remiten, respectivamente al 85 de la Ley y al 44 del Reglamento, así como a las disposiciones previstas en el presente documento.

## TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE USO, EDIFICACION Y TRATAMIENTO ESTETICO PARA LA ZONA RESIDENCIAL "CASCO ANTIGUO".

### Capítulo II.1

ORDENACION DE USO Y TRATAMIENTO ESTETICO PARA LAS PARCELAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL "CASCO ANTICUO".

Artículo 33 – Usos en Sótanos y Semisótanos.

Los sótanos y semisótanos se destinarán exclusivamente a usos anejos a las viviendas de la misma parcela o de los locales situados en planta baja, tales como trasteros o pequeños almacenes de material no inflamables, no insalubres, no tóxicos y no peligrosos.

Se admitirá el uso de garaje (guarda de coches) únicamente en los casos expresamente

autorizados por estas Normas, no autorizándose cuando dichas Normas no lo mencionen.

En todo caso la ocupación del Subsuelo se permite, únicamente, en el solar edificable y nunca bajo espacio libre o vía pública, con un solo acceso a ésta por unidad de parcela. No se permiten rampas de acceso a sótano privado, en vía pública. La ocupación del Subsuelo podrá extenderse a la proyección en planta de los porches de planta baja.

#### Artículo 34.– Usos en Planta Baja.

Las superficies destinadas a usos privados, se destinarán a portales de acceso a las viviendas, usos comerciales, usos recreativos o sociales de carácter privado.

En general no se admitirá el uso de garaje privado. Se tolerarán los garages existentes con licencia municipal y únicamente en los casos expresamente autorizados por estas Normas, no autorizándose cuando no lo mencionen. La instalación de Bares, "Pubs", Cafeterías, Restaurantes, Sociedades Recreativas y Gastronómicas, Salas de Música y Baile, etc., se regularán por normas específicas dictadas a tal efecto por el Ayuntamiento.

#### Artículo 35.– Usos en pisos.

Las plantas altas se destinarán a viviendas o usos asimilados.

Entre éstos se podrán admitir algunos casos de comercio al detalle, usos de pequeña hostelería, pequeñas oficinas y servicios profesionales, con una superficie limitada por la licencia y en todo caso no superior a 180 m<sup>2</sup> útiles totales.

#### Artículo 36.– Desvanes y bajocubiertas.

Se permite el uso de la bajocubierta como vivienda. En cualquier caso dicha utilización deberá ser objeto de licencia expresa, no permitiendo modificaciones en obra sin previa autorización municipal, de las soluciones de uso y distribución previstas en el proyecto tramitado.

En caso contrario se destinarán a trasteros, anejos a las viviendas del mismo edificio en cuya escritura de propiedad figurarán con este carácter, o bien a instalaciones generales del edificio, propiedad común de los copropietarios de éste.

#### Artículo 37.– Jardines privados.

Se destinarán exclusivamente al uso de jardines o huertas, no permitiéndose en ningún caso la edificación en los mismos, ni siquiera de carácter provisional.

Las construcciones existentes en los mismos quedarán fuera de ordenación.

La separación entre propiedades lindantes se efectuará mediante un cierre metálico de red metálica o herrería de 1,50 m. de altura máxima, sobre un murete corrido de mampostería, rematado con una albardilla de hormigón de 0,75 m. de altura máxima, y un seto de laurel español plantado a 0,50 m. de la línea de propiedad.

## Artículo 38.– Tratamiento estético.

### 1.– Criterios generales.

Los tratamientos estéticos de la nueva edificación se ajustarán a las tipologías constructivas y de diseño de la edificación popular tradicional existente en el Casco Antiguo. El incumplimiento de esta condición podrá ser motivo de denegación de licencia.

Todo proyecto de edificación redactado en esta zona, deberá incluir los alzados del nuevo edificio, integrados en el alzado general de la manzana en el que se sitúa.

Se prohíben las persianas enrollables, de caja exterior, tanto en plantas bajas comerciales, como en plantas de vivienda, en la totalidad de la zona de "Casco Antiguo".

### 2.– Materiales.

#### a) Cubierta:

Se empleará la teja cerámica tradicional o la teja de hormigón de color y textura similares a aquella. Se prohíbe el uso de cualquier otro material de cubierta.

#### b) Aleros:

Serán de madera pintada o de hormigón visto. En este último caso se cuidarán de forma especial los encofrados del hormigón aparente y los remates, pudiendo dejarse con su textura propia o pintarse del mismo color que la carpintería de fachada.

#### c) Fachadas:

Se emplearán exclusivamente revoco pintado, o piedra.

En este último caso se cuidarán los despieces estereo-tómicos de los huecos. En el caso de que se utilice piedra chapeada, se cuidará que en los huecos y esquinas el grosor aparente sea de 15 cms. como mínimo.

Excepcionalmente se admitirán recubrimientos de piedra artificial prefabricadas u otros materiales, que se ajusten en cuanto a texturas y acabados a la piedra natural empleada tradicionalmente en el Casco Antiguo. En tales casos se exigirá la presentación previa de muestras, siendo decisión potestativa del Ayuntamiento su aceptación definitiva.

#### d) Aumentos del perfil edificado (Levantes)

Se utilizarán los mismos materiales que en la parte actualmente edificada y se tratará el conjunto de forma unitaria en todos sus detalles.

### 3.– Diseño de fachada en plantas bajas de edificios colectivos.

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de fachada de la planta baja, en la cual, la proporción de machones de obra de fábrica (elementos macizos) no será inferior a 2/5 del total del desarrollo de fachada en dicha planta. Dichos elementos deberán estar integrados en el orden compositivo del resto de la fachada del edificio y se considerarán como "elementos permanentes" de la misma, debiendo quedar ejecutados simultáneamente en el resto de fachadas del edificio. Requisito sin el cual no será con cedida licencia de primera ocupación para el edificio.

Se ejecutará con materiales permanentes y de difícil deterioro. Las sucesivas transformaciones del tratamiento de fachada no podrán afectar a estos elementos de forma independiente. Para su modificación, que en todo caso deberá respetar la proporción macizo/hueco indicada, se exigirá la presentación de un proyecto completo de reforma de la fachada firmado por un arquitecto, que resolverá la modificación armonizándola con el resto del edificio.

Queda prohibida la fijación de rótulos o carteles que deterioren el orden compositivo del edificio.

#### 4.– Modificaciones en fachada.

Se considerarán como tales: el cambio de materiales o del diseño de carpinterías, antepechos, barandillas, etc.

Cualquier modificación del tratamiento de fachada, en las plantas superiores de un edificio, exigirá un tratamiento integral en su conjunto, pudiendo el Ayuntamiento exigir un proyecto firmado por un arquitecto si considere a que la importancia de la modificación planteada así lo exige. En todo caso, adjuntando a la licencia de solicitud, deberá presentarse un plano del estado actual y otro del estado definitivo que se pretende con posterioridad a los cambios solicitados.

El pintado de fachadas, deberá efectuarse de forma homogénea para el conjunto del edificio, quedando prohibida la pintura en un sector parcial del mismo. El ayuntamiento podrá exigir la presentación de muestras de la pintura a utilizar, pudiendo denegar la licencia en el caso de que considere que el resultado estético no resulte adecuado.

#### 5.– Tendidos aéreos.

Se prohíben los tendidos aéreos de electricidad, telefonía, megafonía y similares, salvo los estrictamente necesarios para realizar las acometidas particulares.

El proyecto de edificación, de nueva planta o de remodelación, deberá hacer referencia al suministro de dichos servicios concretando las previsiones en cuanto al tendido oculto a la vista de los mismos.

#### 6.– Condiciones compositivas de la nueva edificación.

La inadecuación estética del edificio al entorno podrá ser motivo de denegación de licencia de construcción. Por ello, todo proyecto de nueva edificación en esta zona deberá incluir junto con los alzados del nuevo edificio, los correspondientes, al menos, a los dos edificios colindantes con el proyectado, tanto en el estado actual como en el resultante después de la construcción del nuevo edificio (sin perjuicio del levantamiento de las fachadas de la manzana donde se prevé insertar el nuevo edificio, si el técnico municipal que deba informar la solicitud, lo estima conveniente).

En todo caso, el Ayuntamiento podrá solicitar informe al respecto, de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

Tanto los levantes como las ampliaciones horizontales, mantendrán el carácter constructivo del edificio existente. Los materiales utilizados serán los mismos y la ampliación formará con el edificio original una unidad integrada en un solo conjunto.

## Capítulo II.2

### ORDENANZAS DE EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL "CASCO ANTIGUO".

#### Artículo 39.– Alineaciones.

Son obligatorias las fijadas en los planos de las presentes Normas Subsidiarias. En los casos en que se suscitan dudas de interpretación sobre las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar la tramitación de un Estudio de Detalle en el que las mismas se precisen con carácter definitivo.

#### Artículo 40.– Parcelación.

Se deberá respetar en todo caso la parcelación existente, no permitiéndose la agrupación o segregación de parcelas. Cuando se remodelan al mismo tiempo dos edificaciones colindantes, se permitirá únicamente la coordinación de patios interiores en el caso de que se prevea su realización, debiendo contar ambos edificios con portales y escaleras separadas y no permitiéndose soluciones de planta conjunta que haga perder la identificación del parcelario actual.

#### Artículo 41.– Rasantes.

En las vías públicas se consolidan las rasantes existentes. En los jardines privados, si bien se consolidan en principio las rasantes existentes, se permitirá enrasar las mismas con la rasante de planta baja o con la primera planta en su caso, siempre y cuando de ello no se deduzcan perjuicios para los colindantes.

#### Artículo 42.– Perfiles y alturas de pisos.

La altura del alero –cara superior– y los perfiles de edificación se ajustarán a lo establecido en los planos de perfiles de los correspondientes Cuadros Normativos.

La altura de planta baja será la del edificio existente, en el caso de remodelación, y en el caso de obras de nueva planta, la media de la altura de las plantas bajas de los edificios colindantes.

La altura libre de las plantas de vivienda, no será inferior a 2,60 m.

## Artículo 43.– Cubiertas.

### 1.– Tipología de Cubierta.

La tipología de cubierta se ajustará a la de la edificación existente, en el caso de remodelaciones de edificaciones residenciales.

La instalación de ascensor no originará servidumbres formales por encima del plano de cubierta.

En los casos de nueva edificación será a dos aguas con las pendientes perpendiculares a las fachadas principales.

### 2.– Perfil de la Cubierta.

El perfil vendrá determinado por la altura del alero, establecida en los Cuadros Normativos. Desde esta altura, a partir de la línea de fachada, se tomará un alero de 1,00 m. de saliente máxima.

El perfil se cerrará con una línea de 30-35% de pendiente, trazada desde el extremo del alero. La altura máxima de cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de la sección transversal del edificio.

En general, se procurará que la imposta que marca el forjado de la primera planta y la cornisa o alero de coronación del nuevo edificio proyectado, coincidan en la misma línea horizontal con las respectivas de los edificios colindantes. En este último caso la pendiente de cubierta será asimismo la del edificio colindante. En todos los casos, la necesidad de ventilación e iluminación del bajo cubierta, se efectuará mediante la construcción de buhardas ("monjas").

## Artículo 44.– Vuelos.

### a) Balcones:

Sólo se permitirán ventanas abalconadas con vuelo máximo de 0,40 m. y antepecho de herrería mediante módulos de aluminio fundido, imitando los herrajes de balcón tradicionales en la zona.

### b) Miradores:

Sólo se admitirá la construcción de miradores acristalados sobre carpintería de madera a pintar y un vuelo máximo de 0,90 m. desde la línea fina de fachada.

## TITULO TERCERO

### ORDENANZAS DE USO, EDIFICACION Y TRATAMIENTO ESTETICO PARA LAS ZONAS RESIDENCIAL INTENSIVA.

#### Capítulo III.1



## ORDENANZAS DE USOS PARA LAS PARCELAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL INTENSIVO.

### Artículo 45.– Usos de Sótanos y Semisótanos.

Los semisótanos y sótanos se destinarán exclusivamente a usos anejos a las viviendas de la misma parcela o de los locales situados en planta baja, tales como trasteros o pequeños almacenes de materias no molestas, no insalubres, no nocivas y no peligrosas.

Se admitirá el uso de garaje (guarda de coches) únicamente en los existentes con licencia municipal y en los casos expresamente autorizados por estas Normas; no autorizándose cuando ellas no lo mencionen. En los nuevos garajes no se permite más de un acceso por unidad edificatoria o bloque. Las zonas de interrupción de aceras deberán ser totalmente horizontales o con una pendiente máxima del 3%. Respecto a la ocupación del subsuelo, se actuará según lo previsto en el artículo 33, salvo especificación en contra que figure recogida en la correspondiente Ficha Normativa.

### Artículo 46.– Usos en Planta Baja.

En las parcelas señaladas se destinarán a porche la parte de la Planta Baja indicada en cada caso, constituyéndose la correspondiente servidumbre de uso público.

Las superficies destinadas a usos privados serán acordes a lo especificado en la respectiva Ficha normutiva.

La instalación de Bares, "Pubs", Cafeterías, Restaurantes, Sociedades recreativas y Gastronómicas, Salas de música y Baile, etc., se regularán por normas específicas dictadas a tal efecto por el Ayuntamiento.

### Artículo 47.– Usos en pisos.

Las plantas altas se destinarán a vivienda o usos asimilados, entre estos se podrá admitir algunos casos de comercio al detalle, usos de pequeña hostelería, pequeñas oficinas y servicios profesionales, con una superficie limitada por la licencia, y en todo caso no superior a 180 m<sup>2</sup> útiles. El número total de viviendas en ningún caso sobrepasará el número establecido por parcela en las Fichas Normativas correspondientes.

### Artículo 48.– Desvanes o Bajo cubiertas.

Se deberán destinar a trasteros, inseparables, desde el punto de vista de su propiedad, de algunas de las viviendas del mismo edificio, propiedad común de los copropietarios de éste.

Se podrá establecer el uso como vivienda, sólomente en los casos previstos en las Normas.

Artículo 49.– Jardines Privados.

Se destinarán exclusivamente al uso de jardines o huertas.

No se permitirá en ningún caso la edificación en los mismos, ni siquiera de construcciones provisionales.

No se permiten chabolas o cobertizos para garajes individuales o colectivos, ni para otros usos. Las chabolas o cobertizos existentes no consolidados por estas Normas, serán demolidos.

Capítulo III.2

**ORDENANZAS DE EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL INTENSIVO.**

Artículo 50.– Alineaciones.

Son orientativas las fijadas en los planos de las presentes Normas Subsidiarias.

Los desajustes debidos a la topografía o escala de plano deberán ser corregidos por la documentación subordinada necesaria para el desarrollo de cada Unidad.

En los Sectores del suelo Urbanizable, las alineaciones son orientativas y deberán fijarse a través del correspondiente Plan Parcial.

En los casos en que se susciten dudas de interpretación sobre las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar la tramitación de un E.D. en el que se precisen y definan de forma definitiva.

Artículo 51.– Rasantes.

– En las vías públicas se consolidan las rasantes existentes.

– En los nuevos trazados se ajustarán a lo que se establezca en los E.D., o en los Planes Parciales en el caso del Suelo apto para urbanizar. En suelo urbano y en ausencia de los documentos mencionados se atenderán a las rasantes fijadas en este documento. Son vinculantes las rasantes del SECTOR 1.

– La rasante de la planta baja, se ajustará a la del vial o acera. Únicamente se podrán modificar y de la forma indicada aquéllas que se señalan en los planos.

Artículo 52.– Perfiles y Altura de pisos.

– La altura del alero (cara superior) y los perfiles de edificación se ajustarán a lo establecido en las correspondientes Fichas Normativas.

– La altura libre de las plantas de vivienda, no será inferior a 2,60 m.

## Artículo 53.– Cubierta

### 1.– Tipología de cubierta.

La tipología de la cubierta se ajustará a la de la edificación existente. No se podrá construir cubiertas planas.

### 2.– Perfil de la Cubierta.

El perfil de la cubierta vendrá determinado por la altura del alero ya establecida en las Fichas Normativas. La pendiente no será superior al 35%.

La altura máxima de cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio.

### 3.– Elementos sobre el perfil de cubierta.

Por encima del perfil definido sólo se permitirá la construcción de lucernarios (cubrición de cajas de escaleras) que no sobresalgan más de 30 cm. y chimeneas.

Las chimeneas se retirarán por lo menos 3 m. de la línea de fachada.

La instalación del ascensor no originará servidumbres formales por encima del plano de cubierta.

## Artículo 54.– Vuelos y tratamiento de fachadas.

### 1.– Vuelos.

#### a) Balcones:

Sólo se permitirán vuelos de balcón según lo que se determine en las correspondientes fichas Normativas y en las condiciones allí fijadas.

#### b) Marquesinas, toldos y añadidos:

No se permiten, marquesinas, ni toldos, ni añadidos, aunque fueren ligeros, a los elementos arquitectónicos del proyecto, o fijos en el edificio, que no estuvieran previamente definidos en proyecto con licencia.

#### c) Miradores:

Sólo se admitirán miradores acristalados, con un vuelo máximo 0.80 m. desde la línea fina de fachada.

### 2.– Tratamiento de fachadas.

#### a) Composición arquitectónica y materiales:

No podrá edificarse con criterios que la Corporación no considere dignos desde el punto de vista compositivo. Esto podrá ser causa expresa de denegación de licencias de edificación. Para esto el Ayuntamiento podrá exigir en todos los proyectos, justificación expresa de los criterios de composición de las fachadas presentadas, en relación con arquitecturas de valor existentes en el entorno u otras, y al menos cuando se trate de obras de levante, la relación precisa compositiva con la fachada del edificio en que éste se produzca.

No se permitirán modificaciones en los elementos de fachada, incluso carpintería exterior, toldos, etc., que alteren el conjunto.

Los cambios de carpintería exterior en ventanas sólo se autorizan si se mantiene exactamente el diseño de alzados, con idénticas medidas, color y ubicación. Los cambios de carpintería de portales no se autorizan más que a idéntico diseño y material salvo si, a juicio del Ayuntamiento y previo informe técnico constituyera una evidente mejora de diseño. Quedan prohibidas las persianas enrollables de caja exterior.

#### b) Plantas bajas:

El diseño de las plantas bajas vendrá incorporado en el Proyecto de ejecución de los Edificios. En los existentes deberá presentarse proyecto de fachada de toda la planta baja, en caso de reformas.

Sobre ellas queda prohibida la fijación de letreros u otros elementos que sobresalgan de sus bordes o los oculten notoriamente, desfigurando la composición general de la fachada del edificio.

Queda prohibida la instalación de persianas enrollables de caja exterior.

#### c) Tendidos aéreos:

Se prohíben los tendidos aéreos de electricidad, telefonía, megafonía y similares, salvo los estrictamente necesarios para realizar las acometidas particulares.

### Capítulo III.3

#### ORDENANZAS DE TRATAMIENTO ESTETICO PARA LAS PARCELAS DE USO POR MENORIZADO RESIDENCIAL INTENSIVO.

##### Artículo 55.– Materiales.

###### 1.– Cubiertas.

Se emplearán exclusivamente la teja cerámica tradicional, o, la teja de hormigón de color rojo.

###### 2.– Fachadas.

No se establecen condiciones específicas sobre el tratamiento de fachadas en cuanto a materiales, texturas o colores pero en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando se pretenda utilizar materiales de baja calidad estética o notoriamente disonantes con los existentes en el entorno, previo informe razonado del técnico municipal.

Artículo 56.– Diseño de Bajos.

Se ajustará a lo señalado en el Art. 54.2-b.

Artículo 57.– Modificación del Tratamiento de Fachada.

Se considerará como tal el cambio de material o del diseño de carpinterías, persianas, antepechos y barandillas o el añadido de toldos u otros elementos, aunque fueren ligeros.

Los cambios de carpintería exterior en ventanas sólo se autorizan si se mantiene exactamente el diseño de alzados con idénticas medidas, color y ubicación. Los cambios de carpintería de portales no se autorizan más que en idéntico diseño y material, salvo si, a juicio del Ayuntamiento y previo informe técnico, constituyen una evidente mejora del diseño.

Quedan prohibidas las persianas enrollables de caja exterior.

Cualquier modificación del tratamiento de fachadas en las Plantas Superiores de un edificio, exigirá un tratamiento homogéneo en el conjunto del edificio pudiendo el Ayuntamiento exigir un proyecto firmado por técnico competente si considera que la importancia de la modificación lo exige. En todo caso se exigirá un plano de la fachada completa resultante. En este caso la ejecución se realizará simultáneamente en la totalidad de la unidad edificatoria.

Asimismo, el pintado de las fachadas y sus distintos elementos se deberán hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibida la pintura exclusiva de parte de ellas o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda.

El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de muestras de la pintura a utilizar pudiendo denegar la licencia en el caso de que considere que el resultado estético no es adecuado.

Artículo 58.– Condiciones estéticas y compositivas de la nueva edificación.

No podrá edificarse con criterios que la Corporación, previo informe técnico no considere dignos desde el punto de vista compositivo. Esto podrá ser causa expresa de denegación de licencias de edificación

Para ésto, el Ayuntamiento podrá elegir en todos los proyectos justificación, expresa de los Criterios de composición de las fachadas presentadas, en relación con arquitecturas previas existentes en el entorno, o con otros factores que se juzguen de interés.

Se prohíbe el empleo sistemático de tendidos de instalaciones (electricidad, telefonía) por las fachadas, salvo los estrictamente necesarios para realizar las acometidas particulares.

TITULO CUARTO

ORDENANZAS DE USO, EDIFICACION Y TRATAMIENTO ESTETICO PARA LAS

## ZONAS RESIDENCIAL "BAJA DENSIDAD".

### Capítulo IV.1

#### ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL "BAJA DENSIDAD".

##### Artículo 59.– Usos en Sótanos y Semisótanos.

Los sótanos y semisótanos se destinarán exclusivamente a usos anejos a las viviendas de la misma parcela o de los locales situados en planta baja, así como a garajes de uso exclusivo de la vivienda, con un máximo de 2 plazas por vivienda. En relación a la ocupación del subsuelo, se actuará según lo previsto en el artículo 33.

##### Artículo 60.– Usos en Planta Baja.

Se destinarán a viviendas o usos asimilados, así como a la servidumbre de acceso a las mismas (portales).

##### Artículo 61.– Usos en pisos.

Las plantas altas se destinarán a vivienda o uso asimilados. Entre éstos se podrán admitir algunos casos de pequeña hostelería, pequeñas oficinas y servicios profesionales.

##### Artículo 62.– Desvanes y Bajo cubiertas.

Se permite el uso de la bajo cubierta como vivienda, siempre que se respete en cada caso el tope máximo de viviendas establecido para cada parcela y unidad en las Fichas Normativas.

En cualquier caso dicha utilización deberá ser objeto de licencia expresa, y si no la obtuviera o solicitase, los desvanes y bajo cubiertas se destinarán a trasteros, inseparables, desde el punto de vista de la propiedad, de alguna de las viviendas del mismo edificio, en cuya escritura figurarán como elementos anejos, o a instalaciones generales de los edificios, propiedad común de los copropietarios de éste. En el caso en que se planteen como locales de propiedad independiente computarán como una vivienda, sea cual sea su superficie y distribución.

##### Artículo 63.– Alineaciones.

La presente Norma determina unas alineaciones de edificación con un carácter meramente orientativo.

##### Artículo 64.– Parcelaciones.

Son las señaladas en las Fichas Normativas y las del Plan de Ordenación correspondiente.

#### Artículo 65.– Rasantes.

Las cotas de rasante de nuevo vial y apoyo de la edificación proyectada en el Sector 1, que se concretan en la correspondiente Ficha Normativa, tienen carácter vinculante.

#### Artículo 66.– Perfiles y Alturas de Pisos.

La altura del alero en su cara superior y los perfiles se ajustarán a lo establecido en las Fichas Normativas.

La altura libre de los pisos no será inferior a 2,60 m. ni superior a los 3,50 m.

#### Artículo 67.– Cubiertas.

La tipología será fijada por el Plan de Ordenación.

#### Artículo 68.– Vuelos.

– Solanas: sin limitación de vuelo, aconsejándose la utilización de balcones y solanas de gran fondo (2,00 m.) sobre pórticos exentos de madera.

– Miradores: Se admitirán miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,80 m. desde la línea fina de fachada.

– Balcones: vuelo, espesor de suelo y tratamiento de materiales, similares a los habituales en la construcción tradicional.

### Capítulo IV.2

#### ORDENANZAS DE TRATAMIENTO ESTETICO PARA LAS PARCELAS DE USO PORMENO RIZADO RESIDENCIAL "BAJA DENSIDAD".

#### Artículo 69.– Materiales.

– Cubiertas: Se empleará exclusivamente la teja cerámica tradicional, la teja de hormigón de color y textura similares a la anterior.

– Fachadas: No se establecen condiciones específicas sobre el tratamiento de fachadas en cuanto a materiales, texturas o colores, pero en cualquier caso el Ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando se pretenda utilizar materiales de baja calidad estética o notoriamente disonantes con los existentes en el entorno, previo informe razonado del técnico municipal.

#### Artículo 70.– Modificaciones del tratamiento de fachadas.

Cualquier modificación del tratamiento de fachada en las plantas superiores de un edificio considerándose como tal el cambio del material o del diseño de carpintería, antepechos y barandillas, exigirán un tratamiento homogéneo en el conjunto del edificio pudiendo el Ayuntamiento exigir un proyecto firmado por técnico competente si considera que la importancia de la modificación lo exige. En todo caso se exigirá un plano de la fachada completa resultante.

Asimismo, el pintado de las fachadas y sus distintos elementos se deberán hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de ellas o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de muestras de la pintura a utilizar, pudiendo denegar la licencia en el caso de que considere que el resultado estético no es adecuado.

#### Artículo 71.– Condiciones estéticas y compositivas de la nueva edificación.

La inadecuación estética del edificio al entorno podrá ser motivo de denegación de la licencia de construcción. En particular, la nueva edificación se apoyará en los matices tipológicos y de tratamiento formal y compositivo, derivados de la construcción tradicional vasca en el medio rural (el caserío).

#### Artículo 72.– Jardines privados.

Las chabolas y cobertizos deberán tener una estructura portante (cerchas, vigas y postes) de madera. Las paredes serán raseos de mortero de cemento talochado y pintado. Las cubiertas se terminarán con teja árabe (tradicional cerámica) o teja roja de mortero de cemento.

Conjuntamente con el proyecto principal de la parcela, se tramitará una separata como "Proyecto de ajardinamiento".

Los cierres de parcela serán metálicos sobre un zócalo continuo de hormigón de 0,75 m. de alto (ó muro de mampostería de altura libre) y una alineación de seto por el interior de la parcela.

## TITULO QUINTO

### ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LAS ZONAS INDUSTRIALES.

#### Capítulo V.1

### ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA PARCELAS DE USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL.



#### Artículo 73.– Aprovechamiento de industrias consolidadas.

Los edificios industriales pertenecientes a las zonas industriales y que se consideren consolidados en estas Normas, no podrán aumentar su aprovechamiento ni en ocupación de la parcela, ni en altura, salvo lo expresamente autorizado en las Fichas Normativas. Se exceptúan de esta prohibición las instalaciones auxiliares de producción, tales como torretas, conductos, chimeneas, antenas, silos y depósitos, etc.

#### Artículo 74.– Altura de los edificios.

Los edificios industriales propiamente dichos, naves, pabellones cerrados o cubiertos, oficinas, almacenes, etc., tendrán una altura máxima medida de hasta la cornisa de 8 m.

La cubierta tendrá forma libre, sin superar los 3 m. el punto más alto de la cubrición propiamente dicha, desde el alero.

Se exceptúa del cumplimiento de los máximos mencionados, los elementos salientes o instalaciones auxiliares de producción, tales como torretas, conductos, chimeneas, antenas, silos y depósitos, etc.

#### Artículo 75.– Materiales y Composición.

Será causa expresa de denegación de licencia el empleo de materiales y soluciones constructivas poco durables, así como una composición no digna del conjunto a edificar, a juicio del Ayuntamiento.

Durabilidad, dignidad compositiva, sobriedad y relación con el conjunto y el entorno, serán los criterios que presidan el diseño de la composición y ejecución de los proyectos.

#### Artículo 76.– Depuración y vertido.

a) Ordenanza de vertidos a redes de saneamiento:

Desde el Plan Integral de Abastecimiento y Saneamiento del Territorio Histórico de Guipúzcoa, SENER ha perfilado una normativa reguladora de los vertidos industriales a las redes de saneamiento, estableciendo los límites aceptables de determinados componentes de origen químico, presentes en las cargas contaminantes de ciertas industrias, normativa que será impuesta y controlada en el ámbito del Territorio Histórico de Guipúzcoa.

Hasta la entrada en vigor de dicha Normativa, los vertidos industriales en el término municipal de Errezil, deberán respetar los parámetros que a continuación se concretan:

Características UDS Límite Admisible

Caudal punta < que 3 veces

el Qm diario

Temperatura °C < 40

D.B.0.5 mg/l DBO< 1.000; DQO<3(1)

DBO

Sólidos en suspensión mg/l < 1.000

Sólidos sedimentables ml/l 20

Aceites y grasas ml/l 100

pH 5.5 a 9.5

CN mg/l 0.1 a 0.5

Fe mg/l 5 a 15

Cr Total mg/l 1 a 3

Cr hexavalente mg/l 0.5 a 1

Cu mg/l 1 a 3

Cd mg/l 0.2 a 0.5

Ni mg/l 2 a 5

Zn mg/l 2 a 10

Pb mg/l 0.5 a 1

Hg mg/l 0.01

Fenoles mg/l 10

SO<sub>4</sub> mg/l 500 a 1.500

S mg/l 2

Disolventes mg/l 0

Total metales mg/l 10 a 20 (2)

Cloro residual mg/l 2 a 5

(1) En muestra decantada

(2) Excluido el hierro

(3) Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el anterior cuadro se establecerán limitaciones complementarias específicas en función de las características del colector en que se admitan.

b) Cualquier industria cuyos vertidos superen los parámetros de contaminación reseñados, deberá disponer de una "Unidad de Depuración Previa" que reduzcan los mismos a un valor aceptable.

Los efluentes aéreos (gases y humos) deberán cumplimentar los parámetros señalados por la Normativa vigente.

c) Condiciones para el Planeamiento Subordinado:

c.1.– El Plan Parcial del A.D.U.7, deberá asumir explícitamente, los aspectos limitativos y de control contenidos en el "Plan Integral de Abastecimientos y Saneamiento del Territorio Histórico de Guipúzcoa", redactado por la Diputación General de Guipúzcoa.

c.2.– El Proyecto de Urbanización deberá definir las características del ramal de acometida al colector general, incorporando al mismo una "Arqueta de Control e Inspección", así como la "Unidad de Depuración Previa" con el objeto descrito en el epígrafe b) de este artículo.

d) Solicitud de licencia:

Toda industria, previamente al inicio de sus vertidos industriales, deberá solicitar licencia de vertido a la red general de evacuación del municipio.

Artículo 77.– Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

A todas las industrias, a partir de la publicación de estas Normas, le será abierto un expediente de legalización en cumplimiento del Reglamento vigente, exigiéndoles las medidas correctoras que fueren precisas.

## TITULO SEXTO

### ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES SITUADOS EN SUELO URBANO Y APTO PARA LA URBANIZACION.

Artículo 78.– Edificios de Equipamiento Comunitario.

Los edificios destinados a Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario, se ajustaran a lo dispuesto en la respectiva Ficha Normativa, tanto los consolidados como los de nuevo planeamiento.

En todo caso, no podrán realizarse edificaciones o modificaciones de las mismas con criterios que la Corporación no considere dignos desde el punto de vista compositivo y estético.

Artículo 79.– Vertederos.

No se autorizan en Suelo Urbano ni en suelo Apto para la Urbanización.

Sólo se autorizarán en suelo No Urbanizable la formación de vertederos controlados mediante su definición previa en el correspondiente Proyecto. Dicho proyecto habrá de recoger tanto el sistema de vertido que habrá de seguirse, como la adecuación de los parámetros a los permitidos

por la Normativa al respecto.

Dicho proyecto deberá superar el trámite de concesión de licencia por parte del Ayuntamiento.

## TITULO SEPTIMO

### ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LAS ZONAS RURALES Y SISTEMAS GENERALES SITUADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### Capítulo VII.1

#### DISPOSICIONES COMUNES

##### Artículo 80.– Definición del concepto de NUCLEO DE POBLACION.

De acuerdo con lo especificado en el Artículo 36-b del Reglamento de Planeamiento, se considerará que se forma un Núcleo de Población en el suelo No Urbanizable, cuando en un radio de 150 m. a partir del emplazamiento donde se solicite la construcción de un nuevo edificio uni o bifamiliar, existan con anterioridad 3 edificaciones de vivienda construida o con licencia concedida.

Superficie de parcela adscrita a la nueva edificación: según Régimen de Edificación concretado para cada zona. Frente mínimo de parcela: 50 metros. Retranqueos de la edificación respecto a los límites de propiedad: 25 metros.

##### Artículo 81.– Estatus de las edificaciones existentes, en el Suelo no Urbanizable, en el momento de la Aprobación de las Normas.

1.– Los edificios existentes en el suelo No Urbanizable y que en el momento de la Aprobación de la presente normativa alberguen el uso de vivienda familiar y no se encuentren incluidos en el grupo de edificios catalogados del artículo 97, podrán ejecutar obras de ampliación, mejora, reparación o consolidación bajo las siguientes condiciones:

– Se permitirá ampliar la superficie construida, en un máximo del 20% de la superficie construida con antelación a la aprobación de la Normativa o hasta 180 m<sup>2</sup>, en el caso de que la aplicación del aumento del 20% no origine un total de 180 m<sup>2</sup>.

– La ampliación propuesta deberá quedar definida en el correspondiente proyecto de ejecución, el cual deberá someterse al trámite administrativo de solicitud de licencia de obras. Dicho proyecto deberá estudiar específicamente la integración de la nueva ampliación en el orden compositivo del edificio existente. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia solicitada en razón de la desarmonía de la ampliación con respecto al edificio existente.

– Las chabolas se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo 93-1.

2.– Quedan expresamente prohibidas las actuaciones de ampliación por levante como por anexión de una nueva superficie en planta, en tanto afecten al conjunto o a elementos de interés cultural, histórico o artístico, y supongan una transformación cualitativa de las características del

edificio (Acuerdo de Aprobación Provisional. 7 Oct. 92).

3.– Podrá efectuarse la construcción de un único edificio destinado a vivienda uni o bifamiliar por cada una de las edificaciones existentes, con explotación forestal o agropecuaria en los siguientes casos:

– Ruina o abandono del existente por resultar ya inadecuado para su uso como vivienda. (El edificio se destinará a usos propios de explotación agropecuaria, prohibiéndose en cualquier caso su derribo).

– Formación de una familia independiente por parte de algún hijo del caserío.

La nueva vivienda-caserío, deberá ubicarse sobre la infraestructura existente, sin que su implantación suponga la apertura de nuevos caminos. El emplazamiento deberá justificarse y el Ayuntamiento podrá aprobar el elegido, o bien una vez estudiadas las diferentes posibilidades, disponer la que Juzgue más idónea, si considera que de la nueva construcción puede derivarse una incidencia desfavorable en el paisaje.

La nueva edificación estará ligada a la actividad forestal y producción agropecuaria anteriormente existente. El caserío existente y la nueva construcción agotarán el derecho a construir en la parcela. Aunque se ejecute la nueva edificación, la parcela original se mantendrá indivisible.

4.– Los edificios de arquitectura tradicional que se encuentren en ruina o abandonados por no reunir condiciones de habitabilidad, podrán ser rehabilitados o reconstruídos según sus características tradicionales (reconstrucción arqueológica).

Para estos casos de reconstrucción y reutilización, la superficie mínima de parcela adscrita será de 2.000 m<sup>2</sup> y no se exigirá que el uso de la edificación esté relacionado con actividad agropecuaria.

5.– Las instalaciones industriales aisladas situadas en suelo no urbanizable, y no declaradas fuera de ordenación, (granjas avícolas, o porcinas, etc.), podrán mantener su actividad, a condición de llevar a cabo las obras de ornato público, salubridad y urbanización necesarias y exigibles por el Ayuntamiento.

Podrán, igualmente, aumentar en un 20% la superficie construida actual así como realizar las obras de cierre de finca, bajo las condiciones de diseño y materiales que imponga el ayuntamiento.

La falta de utilización por un período superior a 5 años dará lugar a su declaración de fuera de ordenación, debiendo ser derribado el edificio y construcciones anejas, así como sembrado el terreno a costa de los propietarios.

6.– Se permiten pequeños talleres artesanales de superficie no mayor de 60 m. útiles por todos los conceptos en los bajos de edificación existente.

Artículo 82.– Condiciones Generales de Edificación y Tratamiento del Entorno.

Todas las edificaciones que se construyan en el Suelo No Urbanizable se deberán ajustar a las siguientes condiciones en cuanto a materiales, volumen y tratamiento del entorno, con el fin de asegurar su adecuada inserción en el paisaje rural:

### 1.– Volumetría.

– Se ajustará en lo posible al de las tipologías constructivas de las edificaciones rurales tradicionales en la zona.

– Deberán responder a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, con una pendiente máxima del 35% y mínima del 20%.

– Para el caso de instalaciones auxiliares (chaholas, silos de yerba y depósitos de purines), se actuará según lo dispuesto en el artículo 93.

### 2.– Materiales.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja árabe: Se podrán utilizar asimismo otros materiales de color y textura similares. No se podrán utilizar fibrocemento, materiales plásticos, u otros de naturaleza asfáltica.

– En las fachadas se utilizará preferentemente la piedra (sillería, mampostería) y el reboco pintado. Queda prohibida la utilización masiva de aquellos materiales cuyo color, textura y formas de acabado difiera ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, a juicio del Ayuntamiento.

### 3.– Tratamiento del entorno.

– Los muros de cierre serán de piedra mampostería vista, lajas, hormigón con acabado de piedra como encofrado perdido, etc., y su altura máxima será de 1,10 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas o de madera hasta una altura de 2,00 m. y la apertura de puertas flanqueadas por elementos de estos materiales.

– En todas las explanaciones y movimientos de tierras que se realicen se deberá sembrar yerba o especies arbustivas de forma que disminuya el impacto visual en el paisaje.

– Se permitirán asimismo las vallas de madera, los cierres de alambradas y estacas, y los cierres vegetales.

– En todas las construcciones destinadas a vivienda, servicios de interés social o refugios de montaña, se deberá realizar a su alrededor y en el interior de la parcela aportada, una plantación de árboles de sombra pertenecientes a la lista de especies establecida, con el fin de mitigar su impacto visual e integrarlos en el paisaje.

Conjuntamente con el proyecto de ejecución del edificio, deberá presentarse al trámite de solicitud de licencia un proyecto de ajardinamiento y tratamiento de los espacios exteriores, en el que habrá de definirse la ubicación, número y especie(es) arbórea(as) a plantar, así como las características de la urbanización de la parcela acabada (bordillos, caminos, césped, riego, alumbrado, etc.). Asimismo se habrá de definir en dicho proyecto la ubicación, número y especie(es) arbórea(as) a plantar, en el borde de los caminos de nueva apertura fuera de la

parcela o en la zona de cesión pública cuando la parcela afectada por la edificación de frente a un camino público.

Dicha plantación estará formada por una hilera de árboles a cada lado del camino con separación de 5 m.

Lista de árboles para las plantaciones obligatorias

Abedul Ciruelo rojo Nogal

Acacia Chopo Olmo

Acebo Espino blanco Plátano

Aliso Fresno Roble

Arce Haya Tejo

Avellano Laurel Tilo

Castaño Magnolio

Ciprés Mimosa

– Queda prohibido la realización de vertidos y la acumulación de basuras y envases, al exterior que degraden las condiciones estéticas y ambientales del medio rural.

– Previo informe técnico razonado en este sentido, la inadecuación estética de una edificación o instalación al entorno rural podrá ser motivo para la denegación de la licencia de edificación.

4.– Requisitos para la tramitación de Proyectos de obra nueva y modificaciones:

Al margen de lo establecido al respecto en el Reglamento de Gestión, deberá presentarse obligatoriamente la siguiente documentación:

a) Plano de Situación, sobre la base topográfica 1/5.000 realizada por la Excma. Diputación, de la cual se facilitará copia en el Ayuntamiento.

b) Plano a escala 1/500, en el que se delimitará la finca adscrita a la edificación que se piensa realizar y la localización de las construcciones existentes en un radio mínimo de 150 m.

5.– Será requisito indispensable para la obtención de licencia de 1ª ocupación de la nueva edificación, la Inscripción de indivisibilidad de la finca en el Registro de la propiedad. La petición de dicha licencia irá acompañada con el certificado de dicha inscripción.

Artículo 83.– Saneamiento y Depuración.

Las nuevas construcciones, así como las existentes, en los plazos que se fijen, deberán ajustarse a la normativa vigente en cuanto a vertido y depuración de aguas residuales, y en cualquier caso, deberán realizar la depuración suficiente en el interior de la finca y en las proximidades de la edificación, en el caso de no existir red municipal en las proximidades.

Queda expresamente prohibida la evacuación de aguas residuales de origen residencial o desde instalaciones agropecuarias, directamente a ríos, regatas, arroyos y vaguadas. El sistema de depuración deberá ser elegido y dimensionado en función de la capacidad de absorción del

terreno, y suficientemente justificado en el proyecto de ejecución del edificio.

#### Artículo 84.– Pistas de explotación forestal.

Se entenderán como tales los accesos rodados de carácter temporal que posibiliten el acceso al ámbito de la explotación forestal.

Toda ejecución de nueva pista deberá contar con licencia municipal.

La licencia se otorgará en base al proyecto redactado por un técnico de "Basozaleen Alkartea", informado favorablemente por el Departamento de Agricultura de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa.

No se autorizarán la apertura de nuevas pistas si no se justifica debidamente la necesidad de las mismas para un aprovechamiento forestal.

En el proyecto de la nueva pista se deberán especificar las medidas adoptadas para la restitución del ámbito afectado a sus características originales, una vez concluida la explotación.

#### Artículo 85.– Plantaciones Forestales.

1.– No se autorizarán plantaciones forestales en terrenos de pendiente media inferior al 20%, salvo árboles frutales. Se exceptúan de esta prohibición las áreas destinadas a Parque, Expansión y Protección Especiales

2.– No se autorizarán plantaciones de coníferas en terrenos de pendiente media inferior al 40%, que sean susceptibles de otros aprovechamientos.

3.– No se autorizarán plantaciones forestales en terrenos actualmente dedicados a pradera, con pendiente media menor del 40%.

4.– Para la tala de frondosas autóctonas o árboles señaladas en el artículo 82-3, de diámetro superior a los 18 cm., se precisará informe previo favorable de un técnico agrónomo titulado, contrastado con el informe del Guarda Forestal de la Excma. Diputación.

5.– No se autorizará la tala total (matarrasa) de árboles en las franjas paralelas a las orillas de ríos, regatas y bordes de carreteras y caminos en un fondo de 6 m. de ancho desde los bordes de los mismos. La tala en dichas franjas estará sujeta a licencia, procediéndose en todo caso a una tala selectiva de la plantación existente, debiendo mantenerse en el lugar, al menos el 30% de la plantación, concretada en aquellas unidades de arbolado que el Ayuntamiento señale sobre el terreno.

6.– Las plantaciones forestales deberán respetar una distancia mínima de 100 metros respecto a las viviendas habitadas (Acuerdo de Aprobación Provisional).

7.– Toda nueva plantación forestal deberá disponer de licencia municipal. (Acuerdo de Aprobación Provisional).

#### Artículo 86.– Movimiento de Tierras.



Quedan prohibidos los movimientos de tierras no recogidos en proyectos de obras aprobados.

## Capítulo VII.2

### NORMAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LOS SISTEMAS GENERALES SITUADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 87.– Sistema General: Red Viaria: Carretera Comarcal 6324, Carreteras locales y Red Rural.

1.– La carretera Comarcal 6324 queda sometida al régimen establecido por la vigente Ley y Reglamento de Carreteras. Sus zonas de protección quedan sometidas asimismo al citado régimen y al régimen de la Zona Rural correspondiente en todos aquellos aspectos cuya vigencia no queda anulada por la aplicación de la Ley y Reglamento citados.

2.– Sin perjuicio de las anteriores regulaciones generales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

#### a) Edificios:

Los edificios que se construyan en la zona de defensa de las carreteras (C.C. 6324, red local y red rural), se harán con arreglo a las siguientes condiciones:

– Las distancias mínimas entre la línea exterior del vial y la alineación de la edificación será:

C.C. 6324 18 metros.

Red Local 10 metros.

(Acceso a Erdoitza e Ibarbia y carretera al C.º Urraki)

Red Rural 5 metros.

– Las obras provisionales que puedan ser necesarias para la ejecución de la definitiva, serán demolidas al término de la misma.

– Se prohíbe durante la construcción establecer cuerpos o postes salientes que puedan causar riesgo, peligro o incomodidad para el tránsito y ocupar con materiales el firme, arcenes o cunetas de la carretera.

– El acceso al edificio se ajustará a las condiciones establecidas en el siguiente epígrafe.

#### b) Accesos y Empalmes:

Los accesos y empalmes que se construyan o reformen en las carreteras (C.C. 6324, red local y red rural), reunirán las siguientes condiciones:

– Los radios interiores del empalme con la carretera deberán tener un mínimo de 9 m.

– La rasante del acceso en sus 10 primeros metros a partir de la carretera no deberá ser superior al

3%.

– Serán recogidas y desviadas las aguas antes de llegar a la carretera y se construirá un badén de hormigón para recogida de dichas aguas.

– El punto exacto del empalme será fijado por el organismo competente.

La administración se reserva el derecho de imponer sobre el acceso, las limitaciones y servidumbres que estime necesarios para dar paso de las fincas colindantes.

c) Cierres:

Los cierres de finca situadas en la zona de defensa de las carreteras (C.C. 6324, red local y red rural), se colocarán a una distancia no inferior a 5 m. desde la arista exterior de la explanación de la carretera. No se permitirán cierres de alambre de espino en la zona contigua a la carretera.

d) Conducciones Subterráneas:

Las conducciones longitudinales a las carreteras no podrán colocarse a una distancia inferior a 3 m. desde la arista exterior desde la explanación de la carretera.

Si hubiera de atravesar ésta en algún punto, cumplirán las siguientes condiciones:

– La tubería o cable, irán dentro de una tubería de hormigón, deberán colocarse a una profundidad no menor de 1 m. y cubrirse con hormigón hasta 10 cm. de la rasante de la carretera, rematándose el resto con aglomerado asfáltico debidamente compactado.

– No podrán colocarse arquetas de registro dentro de la calzada.

– Las obras que afectan a la calzada deberán ejercitarse de tal suerte que la parte de obra iniciada al comienzo de la Jornada quede terminada antes de que anochezca, debiendo mantenerse siempre circulación en media calzada como mínimo.

– Se dispondrán todas las señales reglamentarias que se precisen para advertencia de la existencia de la obra a los usuarios de la carretera.

Tratándose de una autorización excepcional atravesando la zona de dominio público de la carretera, la administración competente no responderá de las roturas, desperfectos y otros daños que puedan ocasionarse en la conducción de vehículos por el uso normal de la carretera.

El titular de la autorización queda además, obligado a variar por su cuenta el trazado de la conducción si ésta ocasionará perjuicios a la carretera o en el caso de que un proyecto de modificación o mejora de la misma lo hiciera necesario.

e) Tendidos aEreos:

Los tendidos aéreos de líneas telefónicas o eléctricas cumplirán los siguientes requisitos:

– Los postes de sustentación se situarán a una distancia mínima de 10,50 m. de la arista exterior de la calzada.

– La distancia será de 18 m. para tendidos de alta tensión.

– El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 m. sobre la rasante de aquélla.

– Los apoyos habrán de construirse sobre una base de hormigón en masa.

f) Tala de árboles:

Los trabajos de tala de árboles en terrenos situados en las zonas de defensa de las carreteras se efectuarán con arreglo a las siguientes condiciones:

– El material obtenido de la tala, si se deposita al borde de la carretera hasta el momento de su transporte, deberá situarse a una distancia no inferior a 3 m. de la arista exterior de la explanación, sin riesgo de invasión de calzada.

– Los paseos y cunetas de la carretera deberán permanecer en todo momento en perfectas condiciones de limpieza.

– Deberá cumplirse lo previsto en el artículo 85.5.

g) Escombreras y vertederos:

– Antes de comenzar el vertido se habilitará un acceso en las condiciones previstas en el epígrafe 2.b.

– No se permiten vertidos de residuos urbanos, industriales, escombros y tierras en las zonas de defensa de las carreteras.

– En caso de acceder a las carreteras desde puntos de obras, desmontes, zona forestal, etc., deberá disponerse de un equipo de riego de agua a presión para limpiar las ruedas de los camiones antes de su entrada o salida de la carretera, evacuando las aguas procedentes de esta limpieza fuera de la carretera.

– En casos de trabajos con desmontes, acopios en obras públicas autorizadas que alteren el estado natural de los bordes y zonas de defensa, una vez finalizados los trabajos se procederá al acondicionamiento del terreno echando una carga de tierra vegetal y plantando hierba.

h) Obras de muros y taludes:

– Los muros se construirán de fábrica de piedra vista o con encofrado perdido del mismo material.

– Los taludes se cubrirán con siembra y plantación de especies autóctonas al objeto de disminuir su impacto visual.

i) En los tramos con vistas panorámicas singulares, se podrá prohibir la plantación de arbolado que pueda llegar a obstruirlas, hasta una distancia de 20 m. del borde del camino, siempre que con esta medida se haya liberado la perspectiva del paisaje.

#### Artículo 88.– Zona Rural de Protección Especial.

Queda prohibida la apertura de caminos rodados así como la construcción de redes de instalaciones sin proyecto autorizado. La tala de árboles de especies nobles se regulará según lo previsto en el artículo 85.4 de esta Normativa.

#### Artículo 89.– Sistema General: Cauces Fluviales.

Dichas zonas quedan sometidas al régimen legal correspondiente. Con independencia de ello, en

ningún caso se permitiran construcciones a menos de 25 m de la línea de servidumbre de márgenes, prohibiéndose, en esa misma distancia, la tala de árboles y arbustos significativos según criterio municipal y previo informe de sus técnicos.

Artículo 90.– Sistema General: Infraestructura de Servicio.

1.– Quedan sometidas en cada una de sus variantes al régimen legal correspondiente.

2.– De las disposiciones citadas se entresacan las siguientes:

a) Red General de Abastecimiento de Agua:

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regirán según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas (Art.. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los artículos 16 y 17 del mismo (30-XI-1.961).

b) Captación de Agua Potable:

Quedan sometidas al régimen legal correspondiente, Decreto 2.495/1.966 de 10 de Septiembre.

c) Red General de Transporte y Suministro de Energía Eléctrica:

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dichas servidumbres.

En todo caso, queda prohibido la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (28-XI-68).

Edificios y construcciones:  $3,3 U/100$ , con un mínimo de 5 m.

Bosques, árboles y masas de arbolado:  $1,5 U/100$ , con un mínimo de 2 m.

(U = Tensión compuesta de K.V.)

En las Líneas aéreas: se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y de los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trata. (Decreto M. I. 20-X-1.966)

d) Vertederos:

Cumplirán la legislación de protección del medio ambiente y serán del tipo "controlado" como mínimo, debiendo realizarse en cada caso un proyecto de Urbanización y Construcción con un Plan de Etapas para su cubrición y plantación vegetal una vez colmatada la etapa correspondiente.

Capítulo VII. 3

## ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LA ZONA RURAL CON TOLERANCIA DE EDIFICACION.

Artículo 91.– Régimen General de Usos para la Zona Rural con Tolerancia de edificación.

Esta zona se destina de forma prioritaria a Usos Agrícolas y Ganaderos, admitiéndose también edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban instalarse en el medio rural y edificios destinados a vivienda familiar –se entiende por tal la destinada a una o dos unidades familiares– en las condiciones establecidas en el artículo siguiente. Quedan totalmente prohibidos los Usos Industriales en todas sus variantes, así como todas aquellas obras, edificaciones o utilizaciones del territorio ajenas a los usos anteriormente citados o que degraden de forma significativa sus valores ecológicos o paisajísticos o dañen de forma notoria sus posibilidades de utilización agropecuaria.

Artículo 92.– Régimen de edificación en la Zona Rural con Tolerancia de Edificación.

1.– Obras o instalaciones destinadas a la producción agrícola o ganadera.

Entre ellas se consideran incluidas las edificaciones destinadas a vivienda familiar en el caso de la apertura de una nueva explotación agrícola o ganadera, o en sustitución de una vivienda rural existente, cuando ésta no ofrezca condiciones suficientes de habitabilidad y su rehabilitación o mejora no sea rentable desde un punto de vista económico.

Para la obtención de licencia será preceptivo por parte del interesado, la presentación ante el Ayuntamiento de informe redactado por un Perito Agrícola, con su visado correspondiente por el Colegio profesional, en el que se detalle la explotación agrícola a realizar y se demuestre su viabilidad. (\* - Dicho estudio de viabilidad deberá ser informado favorablemente por el organismo institucional competente (Diputación, Oficina Agraria...) El Ayuntamiento podrá recabar las garantías necesarias que acrediten el ejercicio de la actividad agropecuaria como medio de vida del solicitante.

Si el Ayuntamiento, tras recabar los oportunos informes, aprueba el presentado, recabará del interesado el proyecto de construcción del edificio. La licencia de obras si procediera, se concederá con Cláusula Resolutoria, de tal forma que el incumplimiento de la puesta en marcha de la actividad agrícola será causa suficiente para la Nulidad de la licencia concedida para la construcción de la vivienda.

La superficie mínima de parcela adscrita será de 20.000 m<sup>2</sup>.

La nueva edificación deberá respetar las condiciones especificadas para las edificaciones destinadas a vivienda no agrícola en el presente artículo y las condiciones generales de edificación especificadas en el artículo 82 y 81.3.

Construcciones auxiliares (chabolas, silos de yerba y depósitos de purines), se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 93.

Las granjas deberán separarse 100 m. de cualquier edificación de vivienda existente, con excepción de la del propietario de la misma, así como 15 m. de la red local y rural. Se considerarán como tales las instalaciones dedicadas a la cría intensiva de animales. Su superficie útil bajo techo no excederá de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>.

Las construcciones que por su carácter quedan englobadas en el presente epígrafe, estarán sometidas al requisito de no formación de núcleo de Población.

Además de las condiciones anteriores, el Ayuntamiento en su acuerdo de Aprobación Provisional (7 octubre de 1992) introduce la obligatoriedad de las siguientes:

- a) La producción agro-pecuaria, soporte de la nueva edificación, se desarrollará previamente a la construcción de la nueva vivienda.
- b) Cuando se apruebe la rentabilidad de esta nueva explotación, por medio de los informes técnicos correspondientes, se podrá aprobar el proyecto de construcción de la vivienda.
- c) La licencia para construcción y uso de la vivienda, irá ligada a la actividad agraria rural y condicionada a ella.

En caso que desaparezca la actividad, desaparecerá el derecho a la utilización de la vivienda.

## 2.- Edificaciones o Instalaciones de Utilidad Pública o InterEs Social.

– Condiciones de Edificabilidad:

Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se deberá justificar suficientemente la necesidad de la superficie a construir.

– Retiros:

50 m. de los límites de la parcela.

25 m. de la línea de servidumbre de margen de río.

Respecto a la red viaria se actuará según lo previsto en el artículo 87.2.a).

– Acceso:

Se deberá construir un acceso rodado pavimentado hasta la Carretera Comarcal o Red Local existente, a través de la Red de Caminos Rurales, con las condiciones reseñadas en el artículo 82.3.

– Aparcamiento:

– Se deberán aportar una dotación mínima de 1 plz/100 m<sup>2</sup> const. en el interior de la parcela. Evitando un impacto paisajístico desagradable.

– Se deberá cumplir asimismo las condiciones generales de edificación establecidas en el artículo 82.

## 3.- Edificios destinados a vivienda familiar:

Siendo uno de los objetivos más relevante de estas Normas el desarrollo de la actividad rural-agrícola y teniendo ello en cuenta:

No se aceptará en Suelo No Urbanizable la edificación residencial no ligada a una producción agrícola.

(Acuerdo de Aprobación Provincial: 7 octubre 1992).

Artículo 93.– Régimen de edificación de construcciones y usos auxiliares (chabolas, silos de hierba, depósitos de purines, etc.)

a) Chabolas.

1.– Definición:

Se entiende por chabola la construcción auxiliar para las labores del campo, cuyo fin exclusivo es el de guardar aperos, utensilios de labranza u otros medios auxiliares de producción agrícola, así como al almacenamiento de productos de la huerta o a la cría de animales en pequeña escala (para consumo familiar).

Las construcciones mayores de las que se definen más adelante, cuyo fin sea auxiliar de las tareas agrícolas, ganaderas u otro no reñido con la normativa general, se regularán por la Ley del Suelo, las presentes Normas subsidiarias y cualquier otra que fuere de aplicación. En estos casos, la solicitud irá siempre acompañada del respectivo proyecto de ejecución redactado por técnico competente.

2.– Usos:

– Las chabolas tendrán uso exclusivo de guarda de aperos de labranza, prohibiéndose expresamente la instalación de cocina, servicios sanitarios, chimenea u otros elementos que sean propios de vivienda.

– Se prohíbe la cría de cerdos, cabras y otros animales de similar tamaño o mayores.

– Quedan expresamente prohibidos el almacenamiento de otro tipo de en seres o materiales, así como el uso de garaje.

3.– Volumen:

Estas construcciones se ajustarán obligatoriamente a las dimensiones tipo establecidas en los gráficos adjuntos.

4.– Materiales y Diseño:

El cerramiento se efectuará mediante fábrica de mampostería, ladrillo o bloque de hormigón, siendo obligatorio en estos dos últimos supuestos, un acabado a base de raseo, talochado de mortero de cemento y pintura blanca.

La estructura de cubierta será de madera que quedará aparente hacia el exterior del plano de raseo de fachada.

La carpintería será de madera vista o pintada de colores puros tradicionales (rojo, azul, verde).

La cubierta será ados aguas en el caso de chabolas exentas y a una agua cuando esté adosada a

otra edificación o a un muro. El material de cubierta será la teja cerámica curva de color rojo, o de mortero de hormigón del mismo color.

## CHABOLAS EN SUELO NO URBANIZABLE

### 5.– Separaciones:

Las chabolas destinadas a la cría de animales se deberán separar de cualquier otra vivienda próxima distinta de la de su propietario, una distancia mínima de 35 m.

### 6.– Licencias:

Para la construcción de una chabola se precisará adjuntar a la solicitud de licencia, la definición gráfica de la obra, presupuesto, plano de propiedad y emplazamiento, con indicación expresa de la distancia existente a la construcción más próxima de propietario distinto al que solicita la chabola. Las licencias se concederán con carácter provisional y deberán renovarse cada dos años como máximo.

### 7.– Higiene y estética:

Será obligatorio el mantenimiento de unas condiciones adecuadas de higiene y estética en la construcción y sus alrededores. La obligación citada, podrá dar lugar a la declaración de ruina de la construcción y a la consiguiente orden de derribo.

## b) Silos para almacenaje de hierba:

### 1.– Definición y uso.

Se entiende como tal la construcción auxiliar ligada a las tareas propias del caserío, y cuya función es el almacenaje de la hierba.

### 2.– Volumen.

Estas construcciones se ajustarán a las siguientes medidas (\*) orientativas: (croquis obtenido del silo existente en el C.º Ezuizta). Será igualmente válido cualquier otro modelo que reproduzca la tipología existente en el municipio.

(\*) Las cotas no representan dimensión vinculante. Se admitirán instalaciones de mayor dimensión, convenientemente justificadas.

### 3.– Materiales y diseño.

El cerramiento se efectuará mediante fábrica de mampostería, ladrillo cerámico o bloque de hormigón. Para estos dos últimos materiales será obligatoria la ejecución de un acabado a base de raseo talochado de mortero de cemento y pintura blanca.

La estructura de cubierta será de madera aparente.

La cubierta podrá ser a una, dos ó cuatro aguas (en el esquema se ha representado el primer caso). El material de cobertura será la teja cerámica tradicional, o la teja de mortero de cemento (color rojo). Queda expresamente excluida la utilización de cualquier otro material de cobertura.



#### 4.– Separaciones.

Sin limitaciones. El emplazamiento se justificará en función de sus características (desnivel del terreno, accesibilidad, etc.).

#### 5.– Licencia.

Para la construcción de un silo, deberá solicitarse licencia de obras al Ayuntamiento adjuntándose planos, presupuesto, emplazamiento y cálculo justificativo de la estructura, firmado por técnico competente.

#### 6.– Higiene y estética.

Será obligatorio el mantenimiento de la construcción y sus alrededores en condiciones normales de higiene y estética.

En casos límites de desatención, y previo informe técnico, el Ayuntamiento podrá declarar la ruina de la construcción y la consiguiente orden de derribo.

### c) Depósitos de purines:

#### 1.– Definición y uso.

Se trata de las construcciones auxiliares ligadas a la actividad propia del caserío y cuya función es el almacenaje de la orina y excrementos sólidos producidos por el ganado en estabulación.

#### 2.– Volumen.

Estas construcciones se ajustarán a las siguientes medidas orientativas: (\*) (croquis obtenido del depósito existente en el C.º Ezuitza).

(\*) Las cotas no representan dimensión vinculante. Se admitirán instalaciones de mayor dimensión, convenientemente justificadas.

#### 3.– Materiales y diseño.

Hormigón armado adecuado a las características del material a almacenar.

El depósito podrá cubrirse mediante forjado o losa de hormigón con los registros necesarios. (En el croquis se ha representado la modalidad de depósito abierto).

La terminación será a base de pintura blanca aplicada directamente sobre el hormigón.

Deberá disponerse de vallado de protección en el pavimento accesible del depósito.

#### 4.– Separaciones.(Distancias mínimas).

100 m. a edificaciones existentes de propietario distinto al del depósito.

50 m. a linderos.

10 m. vía pública.

100 m. a cauces de agua o manantiales.

#### 5.– Licencia.

Para la construcción de un depósito, deberá solicitarse licencia de obras al Ayuntamiento, adjuntándose planos, presupuesto, emplazamiento, justificación del cumplimiento de las distancias del apartado 4 y cálculo justificativo de la estructura firmado por técnico competente.

#### 6.– Higiene y estética.

Será obligatorio el mantenimiento de la construcción y sus alrededores en condiciones normales de higiene y estética.

En casos límite de desatención, y previo informe técnico, el Ayuntamiento podrá declarar la ruina de la construcción y la consiguiente orden de derribo.

#### d) ARTZAI-TXABOLAK.

##### 1.– Definición y uso.

Se entiende por tal la construcción destinada a vivienda temporal y elaboración de productos de pastores.

##### 2.– Volumen.

La construcción, en una sola planta, se justificará por el programa de necesidades.

La construcción existente mantendrá su perfil actual.

##### 3.– Material y diseño.

El cerramiento se efectuará mediante fábrica de mampostería, ladrillo cerámico o bloque de hormigón. Para estos dos últimos casos será obligatoria la ejecución de un acabado a base de raseo talochado de mortero de cemento y pintura blanca.

La estructura de cubierta será de solivería de madera aparente, enlatado de madera y material de cobertura sobre los aislamientos normales.

La cubierta, a dos aguas, llevará como material de cobertura la teja cerámica tradicional o la teja de mortero de cemento con acabado rojo.

Queda expresamente excluida la utilización de cualquier otro material de cobertura.

##### 4.– Licencia.

###### 4.1.– Construcción de obra nueva.

Deberá solicitarse licencia de obras al Ayuntamiento, mediante la presentación del correspondiente proyecto.

###### 4.2.– Construcciones existentes.

Deberán justificar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad mínimas exigidas por la normativa vigente.

Si dichas condiciones no se cumplen, deberá solicitarse licencia de obras de

reacondicionamiento. La autorización de las obras de reparación y/o acondicionamiento estará condicionada al ejercicio continuo de la actividad de pastoreo durante los últimos 10 años.

El Ayuntamiento podrá acordar la clausura de las construcciones que no cumplan los mínimos de habitabilidad vigentes.

4.3.– El uso residencial irá ligado a la actividad de pastoreo. No se admitirá el uso residencial sin actividad de pastoreo ligada a ella.

e) ABERE BORDAK (Bordas de animales).

1.– Definición.

Construcciones destinadas a cobijo temporal de animales, en razón de los movimientos de temporada o de circunstancias climáticas adversas. Se excluye el uso de vivienda aún de carácter temporal.

2.– Condiciones de carácter urbanístico.

Se reglamentará su construcción y uso según lo previsto en 93.a (Chabolas).

3.– Características físicas.

Su dimensión y materiales a utilizar en su construcción, según lo previsto en 93.d (Artzai-Txabolak).

f) Refugios de Montaña (Chabolas de monte existentes).

(Establecida su regulación por Acuerdo de Aprobación Provisional: 7 octubre 1.992 ).

– Los titulares de los mismos podrán efectuar obras de mantenimiento según las siguientes condiciones:

1.– Respetar la superficie, volumen y características de las construcciones originales, no autorizándose ampliación o cambios.

2.– Materiales:

Los definidos en el apartado 93.d (Artzai-Txabolak).

3.– A cambio de este derecho las chabolas existentes serán de uso público:

Estarán abiertas permanentemente y serán consideradas como refugios de montaña, sin restricción de uso.

4.– Quedan prohibidas las actividades de servicios de carácter mercantil y lucrativo. (Prohibido solicitar pago por su uso)

5.– Quedan prohibidas las actividades de carácter industrial y de residencia.

6.– No se autorizará la adecuación de los caminos para el acceso de vehículos ni la apertura de nuevos caminos.

7.– A la solicitud de licencia para obras de mantenimiento, se adjuntarán fotografía y plano de situación de la construcción existente.

8.– Chabolas de "Zelatun".

Conservarán su actividad actual limitada (Fiestas de Septiembre y Viernes Santo) prohibiéndose toda ampliación de la construcción y actividad existentes.

Se autorizarán obras de mantenimiento que no supongan cambios de las características y usos actuales.

g) IKULLUAK.

1.– Definición.

Establecimientos anejos o interiores a las construcciones tradicionales en el medio rural (caseríos) en comunicación directa con la vivienda.

Normalmente explotaciones de pequeño tamaño en contraposición con la gran explotación de tipo industrial exenta del caserío (Granjas), reguladas en el artículo 92 de estas Normas.

2.– Se autorizará la permanencia de Ikulluak existentes con una progresiva adaptación de los mismos a las condiciones de salubridad exigidas por la legislación aplicable en esta materia.

3.– Se prohibirá la instalación de Ikulluak en edificación residencial de nueva planta.

4.– Se autorizará la permanencia del Ikullu en la rehabilitación u obras de conservación de los caseríos existentes siempre que dicho uso existiera en la edificación original.

#### Capítulo VII.4

#### ORDENACION DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LA ZONA RURAL DE PROTECCION ESPECIAL.

Artículo 94.– Régimen General de Usos para la zona Rural de Protección Especial.

1.– En dicha zona, destinada en la actualidad, de forma prioritaria, a la explotación forestal o agrícola, se propone la conservación de los usos existentes, quedando expresamente prohibidos, todas aquellas obras, edificaciones o utilizaciones del territorio ajenas a los usos anteriormente citados, que degraden de forma significativa sus valores ecológicos y paisajísticos, o hipotequen el futuro desarrollo del municipio.

2.– No se permitirá de manera expresa en esta zona ningún tipo de urbanización.

3.– Se prohíbe expresamente todo tipo de industrias sea cual sea su tamaño así como los garajes individuales o colectivos.

4.– No se permitirá la tala de especies forestales frondosas autóctonas, salvo autorización expresa del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Guipúzcoa, previa a la petición de licencia municipal y replantándose 5 unidades por cada una de las taladas.

Artículo 95.– Régimen de edificación de la zona de cumbres de montaña.

1.– Las condiciones de edificación de obras o instalaciones destinadas a la producción agrícola o ganadera, serán las previstas en el artículo 92.1.

2.– En los caseríos existentes se permitirán obras de reconversión interna o consolidación, siempre que se respeten las constantes tipológicas de la construcción rural tradicional. (incluidos en el catálogo del artículo 97).

3.– Podrá construirse un único edificio destinado a vivienda uni o bifamiliar, por cada una de las edificaciones tradicionales (caseríos) existentes con explotación forestal o agropecuaria, en los siguientes casos:

– Ruina o abandono del caserío existente por resultar ya inadecuado para su uso como vivienda. (El edificio tradicional se destinará a usos propios de la explotación agropecuaria, prohibiéndose en cualquier caso su derribo).

– Formación de una familia independiente por parte de algún hijo del caserío.

La nueva vivienda-caserío deberá ubicarse sobre la infraestructura existente, sin que su implantación suponga la apertura de nuevos caminos.

El emplazamiento deberá justificarse y el Ayuntamiento podrá aprobar el elegido, o bien una vez estudiadas diferentes posibilidades, disponer la que juzgue más idónea, si considera que de la nueva construcción puede derivarse una incidencia desfavorable en el paisaje.

La nueva edificación estará ligada a la explotación forestal y producción agropecuaria del caserío anteriormente existente.

A tal efecto y previamente a cualquier autorización, el interesado deberá presentar en el Ayuntamiento informe de Perito Agrícola visado por el Colegio correspondiente, en el que detalle la explotación agrícola a realizar y se demuestre su viabilidad.

Tras la aceptación, en su caso, de dicho informe por el Ayuntamiento ya la vista del Proyecto de edificación que se presente, y en caso que proceda, se concederá licencia de obras con Cláusula Resolutoria de tal forma que el incumplimiento de la puesta en marcha de la actividad agrícola será causa suficiente para la Nulidad de la licencia concedida para la construcción de la vivienda.

El caserío existente y la nueva construcción agotarán el derecho a construir en la parcela.

Aunque se ejecute la nueva edificación, la parcela original se mantendrá indivisible.

Estas edificaciones quedan afectas a las condiciones generales de edificación, uso y tratamiento del entorno del Art. 82, siendo la inadecuación del proyecto a estas Normas causa suficiente de denegación de la licencia de edificación.

4.– Sobre los edificios catalogados en el artículo 97, recaerán las limitaciones expuestas en el artículo 81.2.

5.– Las intervenciones de rehabilitación o reconstrucción arqueológica sobre edificios de la arquitectura popular tradicional del país (caseríos) en ruina o abandonados, se regularán según lo previsto en el artículo 81.4.

6.– No se permitirá la tala de especies forestales frondosas autóctonas, salvo autorización expresa del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Guipúzcoa, previa a la petición de licencia municipal y replantándose 5 unidades por cada una de las taladas.

## TITULO OCTAVO

### NORMAS DE PROTECCION URBANISTICA DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y urbanístico DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO.

Artículo 97.– Edificios y conjuntos catalogados:

- Casa Consistorial
- Edificio Borondegí
- Iglesia de San Martín
- Ermita de San Miguel Goikoa
- Ermita de San José
- Ermita de San Antonio
- Ermita de San Miguel Bekoa
- Ermita de San Esteban
- Ermita de San Juan
- Ermita de San Isidro del barrio Erdoitza
- Casa Cural
- Caseríos tradicionales (Entendiéndose como tales aquellos que por su valor histórico, arquitectónico, singularidad de algún elemento, etc., sean considerados como tales por la Corporación Municipal).
- Inventario de Bienes Culturales de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Régil).

Artículo 98.– Régimen de los edificios, y conjuntos catalogados.

1.– Los edificios que se señalan en el artículo anterior se consideran edificios de interés público y por lo tanto deben mantener su carácter actual inalterable al paso del tiempo, quedando expresamente prohibida su demolición, total o parcial, así como cualquier modificación sustancial de sus elementos arquitectónicos, siendo obligación de sus propietarios el mantenimiento de los mismos en perfectas condiciones de seguridad y ornato, y aplicándose al objeto la correspondiente legislación vigente.

Serán de aplicación los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en cuanto a las facultades de la Administración.

2.– Se admiten obras de mejora o reconstrucción de acuerdo con lo establecido por la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico.

3.– Queda expresamente prohibida la alteración de los terrenos ajardinados adscritos de los conjuntos de protección, que desvirtuen los valores de la jardinería y vegetación, así como la tala de arbolado, o las plantaciones no adecuadas, la construcción de chabolas u otras edificaciones e instalaciones, los tendidos aéreos o adosados a la edificación y los movimientos de tierra.

Artículo 99.– Ruina de los edificios.

Caso de producirse la ruina física de un edificio catalogado, hasta el punto que aconseje por el técnico municipal su derribo total o parcial, éste deberá efectuarse en las siguientes condiciones:

- Previo levantamiento de planos detallados del edificio.
- Previa numeración de las piedras o sillares de interés en fachadas, que permitan su reconstrucción arqueológica.
- Los materiales procedentes del derribo deberán almacenarse a pie de obra dentro de la finca en que se encuentra el edificio.
- Sobre el solar resultante del derribo, solamente podrá acometerse la reconstrucción arqueológica del edificio derruido.
- Caso de que el derribo de uno de estos edificios se inicie sin licencia, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 100.– Valoraciones tributarias, subvenciones y Beneficios.

A los edificios catalogados les será de aplicación:

- El artículo 59 de la Ley del Suelo en cuanto a valoraciones tributarias.
- El artículo 82 de la misma Ley en cuanto a la posibilidad de cooperación y subvenciones por parte de la Administración.
- Demás beneficios que otorguen las leyes a las fincas catalogadas.

A.D.U.1

CLASIFICACION: SUELO URBANO

## 1. DATOS DEL ESTADO ACTUAL

Superficie total 5.140 m<sup>2</sup>

Nº de parcelas existentes 7

Características de las parcelas:

(Superficies cuantificadas por TELCA, S.L.)

### PARCELA 50

Propietario: Hnos. Ezama Zubizarreta.

Superficie de parcela libre 1.465 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 319,5 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación:

Edificación consolidada P.B. + II

Edificación fuera de ordenación P.B. + I

Usos en P.B.:

Edificación consolidada: Oficina de correos

Edificación fuera de ordenación: Almacén y garaje

Viviendas existentes 1

### PARCELA 52

Propietario: Sr. Aguirreche Oraa.

Superficie de parcela libre 726,50 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por la edificación 137,50 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + I

Usos en P.B.: Recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 1



PARCELA 51

Propietario: D. Benito Ayerza Otegui.

Superficie de parcela libre 303,50 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 118,30 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + II

Usos en P.B.: Recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 1

PARCELA 22

Propietario: D. Domingo Aramburu.

Superficie de parcela libre 750,00 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 112,30 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + II

Usos en P.B.: Recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 1

PARCELA 49

Propietario: Hnos. Aguirre Eceiza.

Superficie de parcela libre 392.20 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 117,80 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + II

Usos en P.B.: Recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 1

PARCELA 48

Propietario: Obispado de San Sebastián.

Superficie de parcela libre 390,00 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 0 m<sup>2</sup>

(No se considera la chabola existente)

Perfil de la edificación –

Usos en P.B.: –

Viviendas existentes –

#### PARCELA 21

Propietario: D. Juan Aguirre.

Superficie de parcela libre 101,40 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 81,10 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + I

Usos en P.B.: Recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 1

### 2. CONDICIONANTES Y OBJETIVOS

#### URBANISTICOS

Consecución de una estructura de espacios libres integrada al resto de la trama urbana del casco.

Definición del nuevo aprovechamiento edificatorio apoyado en el concepto anterior.

Definición de las posibilidades de intervención sobre parcelas privadas.

### 3. CONDICIONES DE LA ORDENACION

#### PROYECTADA

#### PARCELA 50

Nuevas viviendas proyectadas 4

Nuevas viv. por reformas o ampliación 0

Perfil de la nueva edificación P.B. + II

La cota de alero será coincidente con la del edificio de P.B.+II que se consolida sobre la misma parcela.

Las definidas en la Ficha Normativa.

El desarrollo de la U.A.D. 1/I contemplará el derribo de la edificación actual señalada como Fuera de Ordenación en la Ficha Normativa.

Se consolida el edificio existente, compatible con la ordenación propuesta, con las alineaciones

y perfil actuales.

Se constituye la U.A.D. 1/1.

PARCELA 52 (Superficie adscrita a la nueva, edificación)

Nuevas viviendas proyectadas 1

Perfil de la edificación P.B. + I

Las definidas en la Ficha Urbanística.

Se constituye la U.A.D. 1/2.

U.A.U. 1/1

PARCELAS 52 (parte adscrita al edificio que se consolida),

51, 49, 21 y 22 (parte adscrita al edificio que se consolida).

Nuevas viviendas por reforma o ampliación: 0

Se consolida la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.

Sobre la Parcela 22 se constituye la servidumbre de acceso rodado a la U.A.D. 1/3.

PARCELA 22 (Parte adscrita a la nueva edificación)

Nuevas viviendas proyectadas 1

Se constituye la U.A.D. 1/3.

PARCELA 48

Nuevas viviendas proyectadas 0

Suelo libre de uso y dominio público integrado a la trama urbana de itinerarios peatonales.

#### 4. USOS Y DOTACIONES

Uso predominante de vivienda en pisos. Se admiten, asimismo, el uso comercial, administrativo y de despachos profesionales, en plantas primeras.

– En plantas bajas, predominantemente comercial, se admiten también el uso cultural, recreativo, pequeña industria de tipo artesanal compatible con la vivienda de plantas superiores, almacenes, vivienda y aparcamiento de guarda de vehículos.

## 5. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

– Fachadas y cubierta:

Mantendrán el tipo constructivo de la edificación tradicional en el casco urbano del municipio.

– Vuelos:

Aleros máximos de 1,00 m.

Balcones y vuelos cerrados: máximo de 0,60 m., con una ocupación inferior al 50% de fachada.

## 6. CONDICIONES DE GESTION Y PROPIEDAD DEL SUELO

– El desarrollo de las U.A.D. 1/1 y U.A.D. 1/2, conllevará la cesión al Ayuntamiento de las superficies calificadas como de uso y dominio público en el plano de ordenación, convenientemente urbanizadas. A tal efecto, el proyecto de edificación que se presenta para solicitud de licencia de obra vendrá acompañado de un Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria, cuya ejecución se efectuará con cargo al promotor de la respectiva Unidad, una vez que reciba la aprobación por parte del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento adquirirá por compra o expropiación la titularidad pública de la U.A.A. 1/2.

El Ayuntamiento promoverá la redacción de un Proyecto de Obras de Urbanización, y ejecutará el mismo a su cargo.

– El desarrollo de la U.A.D. 1/3 formalizará su acceso rodado a través de los terrenos adscritos a la edificación consolidada en la Parcela 22, constituyéndose a tal efecto la correspondiente servidumbre de paso que deberá ser documentalente aceptada por el predio sirviente.

A.D.U.2

CLASIFICACION: SUELO URBANO

### 1. DATOS DEL ESTADO ACTUAL

Superficie total 6.922 m<sup>2</sup>

Nº de parcelas existentes 8

Características de las parcelas:

(Superficies cuantificadas por TELCA, S.L.)

#### PARCELA 47

Propietario: Obispado de San Sebastián.

Superficie de parcela libre 1.426 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 277 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + II

Usos en P.B.: vivienda parroquial.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 45

Propietario: D<sup>a</sup> Benita Ayerza Otegui.

Superficie de parcela libre 7,20 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 417,50 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+1

Usos en P.B.: Comercio y garaje.

Viviendas existentes 3

#### PARCELA 17

Propietario: D. Juan José Ugartemendia.

Superficie de parcela libre 0 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 33,50 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + II

Usos en P.B.: vivienda.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 16

Propietario: D. Luis Arruti Oyarzabal.

Superficie de parcela libre 0 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 43,20 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+I

Usos en P.B.: vivienda.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 15

Propietario: D. Eustaquio Urdalleta Iturria.

Superficie de parcela libre 0 m2

Superficie ocupada por edificación 45,00 m2

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+I

Usos en P.B.: Vivienda.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 14

Propietario: D<sup>a</sup> Rosario Eizmendi.

Sociedad Akerra.

Superficie de parcela libre 0 m2

Superficie ocupada por edificación 116,00 m2

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+I

Usos en P.B.: Sociedad Akerra.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 13

Propietario: Obispado de San Sebastián.

Superficie de parcela libre 627,00 m2

Superficie ocupada por edificación 1.139,00 m2

Usos en P.B.: Iglesia parroquial.

#### PARCELA 4

Propietario: Ayuntamiento.

Superficie de parcela libre 256,60 m2

Superficie ocupada por edificación 429,00 m<sup>2</sup>

Usos en P.B.: Frontón municipal.

## 2. CONDICIONANTES Y OBJETIVOS

### URBANISTICOS

Equilibrar la relación espacio público

espacio privado, mediante la definición de la U.A.A. 2/1, con la finalidad de hacer viable la peatonalización de los bordes de la travesía de la carretera C

6324.

Definición de la posibilidad de intervención sobre parcelas privadas.

## 3. CONDICIONES DE LA ORDENACION

### PROYECTADA

#### PARCELA 47

Nuevas viviendas proyectadas 0

Nuevas viviendas por reforma interior

del edificio existente 3

Se consolidan el volumen y alineaciones de la edificación existente.

Se constituye la U.A.A. 2/1, destinada a suelo libre de uso y dominio público integrado a la trama urbana de itinerarios peatonales.

Deberá conservarse el magnolio existente delante del edificio, prohibiéndose expresamente su tala.

#### PARCELA 45

Nuevas viviendas proyectadas 0

Nuevas viv. por reforma o ampliación 0

Consolidación de la edificación actual en sus alineaciones y perfiles.

Posible modificación de usos en planta S.S. y P.B.

## PARCELA 17

Nuevas viviendas proyectadas 0

Nuevas viv. por reforma o ampliación 0

Consolidación del edificio existente en sus alineaciones y perfil actuales.

## PARCELA 16

Nuevas viviendas proyectadas 0

Nuevas viv. por reforma o ampliación 0

Posibilidad de ampliación:

Perfil: Posible levante hasta hacer coincidir la cota de alero con la del existente en la Parcela 17. Continuidad de gallur y planos de pendiente.

Planta: Posible ampliación por desplazamiento de la fachada Norte de planta 1ª, hasta la alineación indicada en plano.

La planta baja mantendrá la alineación de la fachada actual.

## PARCELA 15

Nuevas viviendas proyectadas 0

Nuevas viv. por reforma o ampliación 0

Posibilidad de ampliación: Igual condición que para la Parcela 16.

## PARCELA 14

Nuevas viviendas proyectadas 0

Nuevas viv. por reforma o ampliación 1

Posibilidad de ampliación.

Perfil: Igual condición que para la Parcela 16, para la edificación señalada con tal carácter en el plano de ordenación.



Planta: Se mantendrán las alineaciones actuales salvo para la edificación calificada como Fuera de Ordenación que deberá ser demolida.

#### PARCELA 13

Consolidación de la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.

#### PARCELA 4

Consolidación de la construcción existente en sus alineaciones y perfil actuales.

### 4. USOS Y DOTACIONES

Uso predominante de vivienda en pisos.

Se admiten, asimismo, comercial, administrativo y de despacho profesional, en plantas primeras.

En plantas bajas, predominantemente comercial, se admite también el uso cultural, recreativo, pequeña industria de tipo artesanal compatible con la vivienda de plantas superiores, almacenes, viviendas y aparcamiento de guarda de vehículos.

### 5. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

– Fachadas y cubiertas:

Mantendrán el tipo constructivo de la edificación tradicional en el casco urbano del municipio.

– Vuelos:

Aleros máximos de 1,00 m.

Balcones y vuelos cerrados: máximo de 0,60 m., con una ocupación inferior al 50% de fachada.

### 6. CONDICIONES DE GESTION Y PROPIEDAD DEL

#### SUELO

– El Ayuntamiento gestionará la adquisición de la titularidad pública de los ámbitos definidos como U.A.A. 2/1 y U.A.A. 2/2.

(El suelo privado de la Parcela 13, podrá seguir manteniendo su carácter actual: dominio privado, uso público).

– El Ayuntamiento se hará cargo de la urbanización de cada U.A.A.

Las obras de urbanización se ceñirán al Proyecto de Obras de Urbanización redactado específicamente para cada Unidad.

A.D.U.3

CLASIFICACION : SUELO URBANO

I. DATOS DEL ESTADO ACTUAL

Superficie total 4.835,00 m<sup>2</sup>

Nº de parcelas existentes 16

Características de las parcelas:

(Superficies cuantificadas por TELCA, S.L.)

PARCELA 30

Propietario: D. Ignacio Irulegui Aizpuru.

Superficie de parcela libre 17,00 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 78,00 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+I

Viviendas existentes 1

PARCELA 31

Propietario: Vda. de D. Francisco Aizpurua.

Superficie de parcela libre 223,00 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación –

PARCELA 54

Propietario: Familia Iturria.

Superficie de parcela libre 495,00 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación –

PARCELA 32

Propietario: D<sup>a</sup> Encarnación Oyarzabal Arzac.

Superficie de parcela libre 484,37 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación –

PARCELA 33

Propietario: Común de las parcelas 35, 34 y 32.

Superficie de parcela libre 65,00 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación –

PARCELA 34

Propietario: D. Carmelo Eizmendi.

Superficie de parcela libre 5,60 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 42,40 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + II

(Ejecutada sólo la estructura de hormigón)

Usos en P.B.: Almacén.

Viviendas existentes –

PARCELA 35

Propietario: D. Nicasio Beristain Beristain.

Superficie de parcela libre 109,52 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 101,10 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S+P.B.+II

Usos en P.B.: Recinto auxiliar de vivienda

(S.S.: almacén).

Viviendas existentes 1

PARCELA 36

Propietario: D. Pablo Aguirre Eceiza.

Superficie de parcela libre 643,97 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 131,77m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación principal S.S.+P.B.+II

Usos en P.B.: recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 37

Propietario: Sociedad Erniope.

Superficie de parcela libre 132,57 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 73,68m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+II

Usos en P.B.: Sociedad recreativa.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 38

Propietario: D. Manuel Otegui.

Superficie de parcela libre 151,96 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 89,60 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+II

Usos en P.B.: recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 39

Propietario: D. Fermin Aguirreche.

Superficie de parcela libre 153,75 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación –

#### PARCELA 40

Propietario: D. Felix Toribio López.

Superficie de parcela libre 112,47 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 66,24 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+II

Usos en P.B.: recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 1

PARCELA 41

Propietario: Excmo. Ayuntamiento.

Superficie de parcela libre 480,89 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 325,98 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+II

Usos en P.B.: Bar, almacén.

Viviendas existentes 4

PARCELA 42

Propietario: D<sup>a</sup> María Uzcudun Aguirreche.

D. Manuel Aguirre Eceiza.

Superficie de parcela libre 93,84 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 224,00 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+II

Usos en P.B.: Comercial.

Viviendas existentes 3

PARCELA 43

Propietario:

Superficie de parcela libre 328,24 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 10,12 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B.

Usos en P.B.: Chabola aperos de labranza.

PARCELA 46

Propietario:

Superficie de parcela libre 195,50 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación –

## 2.– CONDICIONANTES Y OBJETIVOS

### URBANISTICOS.

- Compensar la relación espacios libres-espacios privados mediante el desarrollo de la unidad U.A.A. 3/1 y cesión de suelo ligado al desarrollo de las unidades U.A.D. 3/1 y U.A.D. 3/2.
- Configurar el borde del casco urbano mediante el paseo-mirador de la U.A.A. 3/1, a lo largo de la vertiente Sur del mismo.

## 3.– CONDICIONES DE LA ORDENACION

### PROYECTADA

#### PARCELA 30

- Se consolida la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.

#### PARCELA 31

- Se constituye sobre la parcela la U.A.A. 3/1, que engloba terrenos de las Parcelas 36, 37, 38, 39, 41, 43 y 54, destinadas a suelo libre de uso y dominio público integrado al itinerario-mirador del borde Sur del casco.

#### PARCELA 54 (ámbito de la U.A.D. 3/2)

- Nuevas viviendas proyectadas 2
- Perfil de la edificación:

El indicado en la Ficha Normativa. La rasante que se concreta como arranque de la edificación (+284) es vinculante.

- El desarrollo de la edificación conllevará la cesión libre de cargas al Ayuntamiento, del suelo calificado de uso y dominio público totalmente urbanizado en el ámbito de la U.A.D. 3/2, así como la cesión libre de cargas de los terrenos de la Parcela 29 (A.D.U.6) comprendidos en el ámbito de la U.A.A.6/3.

#### PARCELA 32

- Nuevas viviendas proyectadas 6

(Deberán ser V.P.O.)

– Nuevas viv. por reforma o ampliación 0

– Perfil de la edificación: El indicado en la Ficha Normativa.

– El desarrollo de la edificación conllevará la cesión libre de cargas al Ayuntamiento del suelo calificado de uso y dominio público, con su urbanización totalmente ejecutada conforme al correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria, que desarrollará el esquema de ordenación apuntado en la Ficha Normativa.

#### PARCELA 33

– Se consolida su situación actual de suelo libre de uso común a las parcelas 32, 34 y 35

#### PARCELA 34

– Nuevas viviendas proyectadas 1

– Nuevas viviendas por reforma o ampliación 0

– Perfil de la edificación: La cota de alero será coincidente con la del edificio proyectado para la U.A.D.3/1.

– Deberá legalizarse la estructura construida mediante la presentación ante el Ayuntamiento, del correspondiente Proyecto de Ejecución, en el plazo máximo de 1 año, contando desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

#### U.A.U. 3/1 (PARCELAS 35, 36, 37, 38 y 40)

– Nuevas viviendas por ampliación 2

(Levante de cubierta)

– Se consolidan las alineaciones de la edificación existente.

– Sobre la parcela 36 se constituye la U.A.A. 3/1.

– Posibilidades de ampliación:

Se admite el levante de la cubierta de la edificación existente en las Parcelas 37 y 38.

Condiciones:

– Se unificará la cota del nuevo alero con el alero existente en la Parcela 40.

- El alero se construirá mediante ménsulas aparentes de madera, de aspecto similar al de la edificación tradicional del casco.
- La ampliación indicada conllevará la cesión al Ayuntamiento de los terrenos de dichas parcelas, comprendidos dentro de los límites de la U.A.A. 3/1.

#### PARCELA 39

- Se constituye sobre la parcela la U.A.A. 3/1, que engloba terrenos de las Parcelas 31, 32, 36, 37, 38, 41, 42 y 54, destinadas a suelo libre de uso y dominio público integrado al itinerario-mirador del borde Sur del casco.

#### PARCELA 41

- Ambito de la U.A.D. 3/3

Uso previsto:

- Usos públicos sociales y culturales. Excluidos los usos privados.

Se consolida el volumen actualmente edificado.

- Ambito comprendido en la U.A.A. 3/1:

Su ordenación, conforme al esquema previsto, se integrará al diseño del itinerario de borde previsto para dicha Unidad.

#### PARCELA 42

- Se consolida la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.

#### PARCELA 43

- Se consolida en su estado actual de suelo libre de edificación.
- El Ayuntamiento adquirirá, por compra o expropiación, la titularidad del terreno incorporado en el ámbito de la U.A.A. 3/1.

#### PARCELA 46

- Se consolida en su estado actual de suelo libre de edificación .

#### 4.– USOS Y DOTACIONES



– Uso predominante de vivienda en pisos.

Se admiten, asimismo, el uso comercial, administrativo y de despachos profesionales, en plantas primeras.

Uso de dotación pública sobre la parcela 41 (U.A.D.3/3).

– En plantas bajas, predominantemente destinadas a recintos auxiliares de las viviendas de plantas superiores, se admite también el uso cultural, recreativo, pequeña industria de tipo artesanal compatible con la vivienda de plantas superiores, almacenes, vivienda y aparcamiento de guarda de vehículos.

Viviendas en planta baja, en la edificación proyectada en la U.A.D.3/1.

## 5.– CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

– Fachadas y cubierta:

Mantendrán el tipo constructivo de la edificación tradición al en el casco urbano del municipio.

– Vuelos:

– Fachadas Norte:

Alero: Vuelo máximo de 1,00 m., con ménsulas aparente de madera.

Balcones y miradores: Se mantendrá la ausencia de los mismos en la edificación comprendida dentro de la U.A.U. 3/1.

Para la edificación proyectada en las U.A.D. 3/1 y Parcela 34: Vuelo máximo de 0,60 m. y una ocupación inferior al 50% de fachada.

– Resto de fachadas libres:

Balcones y miradores: Vuelo máximo de 0,60 m. y una ocupación inferior al 50% de fachada.

## 6.– CONDICIONES DE GESTION Y PROPIEDAD DEL

### SUELO

– El desarrollo de la U.A.D. 3/1 conllevará la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo calificada de uso y dominio público, en el plano de ordenación, convenientemente urbanizada. A tal efecto, el proyecto de edificación que se presente para solicitud de licencia de obra, vendrá acompañado de un Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria, cuya ejecución se efectuará con cargo al promotor de la Unidad, una vez aprobado por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento adquirirá la titularidad pública de los terrenos actualmente privados de las parcelas 31, 36, 37, 38, 39, 41 y 43, comprendidos dentro del ámbito de la U.A.A. 3/1. (Si el incremento de aprovechamiento previsto para las parcelas 37 y 38 se antepone en el tiempo al desarrollo de la U.A.A. 3/1, el mismo conllevará la cesión del terreno de dichas parcelas comprendidas en el ámbito de la U.A.A. 3/1).

El Ayuntamiento promoverá la redacción de un Proyecto de Obras de Urbanización para la totalidad de la U.A.A. 3/1 y ejecutará las obras a su cargo, con la salvedad indicada para las parcelas 32 (U.A.D. 3/1) y 54 (U.A.D. 3/2).

Dicho proyecto desarrollará el esquema de ordenación apuntado en la Ficha Normativa. La ordenación se propone con carácter orientativo.

– El desarrollo de la edificación prevista en la U.A.D. 3/2 (Parcela 54) conllevará la cesión libre de cargas al Ayuntamiento, del suelo calificado de uso y dominio público, en el ámbito de la U.A.D. 3/2, totalmente urbanizado, así como la cesión libre de cargas de los terrenos de la Parcela 29 (A.D.U.ó) comprendidos en el ámbito de la U.A.A. 6/3.

A.D.U.4

CLASIFICACION: SUELO URBANO

#### 1.– DATOS DEL ESTADO ACTUAL

Superficie total 4.930,00 m<sup>2</sup>

Nº de parcelas existentes 10

Características de las parcelas:

(Superficies cuantificadas por TELCA, S.L.)

#### PARCELA 1

Propietario: Excmo. Ayuntamiento.

Superficie de parcela libre 19,74 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 389,45m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + II

Usos en P.B.: Administrativo, cultural y docente.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 2

Propietario: Excmo. Ayuntamiento.

Superficie de parcela libre 50,18 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 134,82 m2

Perfil de la edificación S. + S.S. + II

Usos en P.B. (S.S.): Almacén municipal.

Viviendas existentes 2

#### PARCELA 3

Propietario: D. Rafael Cincunegui Semperena.

Superficie de parcela libre 60,97 m2

Superficie ocupada por edificación 265,28 m2

Perfil de la edificación principal P.B. + II

Usos en P.B.: Comercial.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 5

Propietario: Excmo. Ayuntamiento.

Superficie de parcela libre 191,37 m2

Superficie ocupada por edificación 153,00 m2

Perfil de la edificación P.B. + 1

Usos en P.B.: Consultorio médico.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 7

Propietario: D. Rafael Cincunegui Semperena.

Superficie de parcela libre 1.197,60 m2

Superficie ocupada por edificación 54,40 m2

Perfil de la edificación:

– Edificación consolidada –

– Edificación fuera de ordenación P.B.

Usos en P.B.: Almacén.

Viviendas existentes –

#### PARCELA 8

Propietario: D. Manuel Aguirre Eceiza.

Superficie de parcela libre 716,60 m2

Superficie ocupada por edificación 87,38 m2

Perfil de la edificación:

– Edificación consolidada –

– Edificación fuera de ordenación S.S. + I

Usos en P.8. (S.S.): Almacén.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 18

Propietario: Obispado de San Sebastián.

Superficie de parcela libre 244,72 m2

Superficie ocupada por edificación 173,40 m2

Perfil de la edificación P.B. + II

Usos en P.B.: Comedor alumnos.

Viviendas existentes –

#### PARCELA 19

Propietario: Hnos, Aguirre Eceiza.

Superficie de parcela libre 38,36 m2

Superficie ocupada por edificación –

Perfil de la edificación –

Usos en P.B. –

Viviendas existentes –

#### PARCELA 20

Propietario: Vda. de D. Santiago Lazcano.

Superficie de parcela libre 65,08 m2

Superficie ocupada por edificación 64,68 m2

Perfil de la edificación P.B. + 4

Usos en P.B.: Recinto auxiliar de vivienda.

Viviendas existentes 1

#### PARCELA 23

Propietario: Excmo. Ayuntamiento.

Superficie de parcela libre 0 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 80,00 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B.

Usos en P.B.: Depósito municipal de agua.

Viviendas existentes 1

### 2.– CONDICIONANTES Y OBJETIVOS

#### URBANISTICOS

– Compensar la relación espacios libres espacios privados mediante el desarrollo de la U.A.U.4/1.

– Regenerar los ámbitos públicos actuales mediante la ejecución de las U.A. A. 4/2 y U.A.A, 4/3.

– Hacer viable la peatonalización continua del borde de la C.C. 6.324, en su tramo de travesía del núcleo urbano, mediante la ejecución de las unidades U.A.A. 4/1 y U.A.U. 4/1.

### 3.– CONDICIONES DE LA ORDENACION

#### PROYECTADA

#### PARCELA 1

– Se consolida la edificación existente en sus alineaciones y perfil es actuales.

– Usos: Equipamiento público. Se elimina la especificidad del uso escolar. Se consolida la vivienda existente.

#### PARCELA 2

– Nuevas viviendas proyectadas 0

– Nuevas viv. por reforma o ampliación 0

– Se consolida la edificación existente con sus actuales alineaciones. Se autorizan obras de ampliación por levante del bajo cubierta hasta una altura libre interior máxima de 2,60 m. El tratamiento del levante guardará correspondencia con las características de diseño de la actual fachada principal.

### PARCELA 3

- Nuevas viviendas proyectadas 0
- Nuevas viv. por reforma o ampliación 0
  
- Consolidación de la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.

### PARCELA 5

- Nuevas viviendas proyectadas 0
- Nuevas viv. por reforma o ampliación 0
  
- Consolidación de la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.
- Se constituye sobre la parcela la U.A.A. 4/1, que se extiende en terrenos de la Parcela 18, destinada a suelo libre de uso y dominio público, integrado a la trama urbana de itinerarios peatonales.

### PARCELA 7 Y PARCELA 8

- Nuevas viviendas proyectadas 8
- Nuevas viv. por reforma o ampliación 0
  
- Perfil de la nueva edificación P.O. + II  
(ver esquema de sección transversal en plano).
- Alineaciones: Las definidas en la Ficha Normativa.
- Se declara Fuera de Ordenación la edificación existente.

### PARCELA 18

Nuevas viviendas proyectadas 0

Nuevas viv. por reforma 4

- Se consolida la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.
- Se constituye sobre la parcela la U.A.A. 4/1, que se entiende en terrenos. de la Parcela 5, destinada a suelo libre de uso y dominio público, integrado a la trama urbana de itinerarios peatonales.

#### PARCELA 19

- Nuevas viviendas proyectadas 0
- Nuevas viv. por reforma o ampliación 0
  
- Superficie de uso y dominio público integrada a la U.A.A. 4/2.

#### PARCELA 20

- Nuevas viviendas proyectadas 0
- Nuevas viv. por reforma o ampliación 0
  
- Se consolida la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.
- Se constituye sobre el suelo libre de esta parcela la U.A.A. 4/4, cuya titularidad pública se adquirirá mediante negociación con el titular o por expropiación.

Uso: suelo verde público.

#### PARCELA 23

- Se consolida la edificación existente en sus alineaciones, uso y perfil actuales.
- Se constituye sobre la parcela la U.A.A. 4/3 de uso y dominio público integrada a la red peatonal.

#### 4. USOS Y DOTACIONES

- Uso predominante de vivienda en pisos.

Se Admite el uso comercial, administrativo y de despacho profesional en plantas primeras.

- En plantas bajas, predominantemente comercial, se admite el uso cultural, recreativo, pequeña industria de tipo artesanal compatible con la vivienda de plantas superiores, almacén, vivienda y aparcamiento de guarda de vehículos.

## 5. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

– Fachadas y cubiertas:

Mantendrán el tipo constructivo de la edificación tradicional en el casco urbano del municipio.

– Vuelos:

Aleros máximo de 1,00 m.

Balcones y vuelos cerrados: máximo de 0,60 m., con una ocupación inferior al 50% de fachada.

## 6. CONDICIONES DE GESTION Y PROPIEDAD DEL

### SUELO

– El Ayuntamiento gestionará la adquisición de la titularidad pública de los ámbitos en la actualidad privados de las U.A.A. 4/1, U.A.A. 4/2 Y U.A.A. 4/4.

– El Ayuntamiento financiará a su cargo las obras de urbanización de cada U.A.A.

Dichas obras se ejecutarán conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que se redacte específicamente para cada U.A.A.

– El desarrollo de la U.A.U. 4/1, conllevará la cesión al Ayuntamiento de las superficies calificadas de uso y dominio público en el plano adjunto, convenientemente urbanizadas. A tal efecto, el proyecto de edificación que se presente para solicitud de licencia de obra, vendrá acompañado de la siguiente documentación complementaria:

#### a) ESTUDIO DE DETALLE

En el que se concretarán definitivamente, a escala adecuada, las alineaciones y rasantes de la edificación proyectada.

#### b) PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACION

##### COMPLEMENTARIA

Definirá a nivel de detalle de ejecución, los elementos integrantes de la urbanización, según el esquema de la Ficha Normativa.

El promotor, una vez aprobados por el Ayuntamiento los documentos señalados en los apartados a) y b), costeará a su cargo la obra de urbanización definida en b).

A.D.U.5

CLASIFICACION : SUELO URBANO



## 1.- DATOS DEL ESTADO ACTUAL

Superficie total 5.098 m<sup>2</sup>

Nº de parcelas existentes 7

Características de las parcelas:

(Superficies cuantificadas por TELCA, S.L.)

### PARCELA 9

Propietario: D. Rafael Cincunegui Semperena.

Superficie de parcela libre 159,87 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 16,38 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B.

Usos en P.B.: Almacén municipal.

### PARCELA 10

Propietario: D<sup>a</sup> María Arregui Elósegui.

Superficie de parcela libre 628,12 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación –

### PARCELA 11

Propietario: D<sup>a</sup> María Arregui Elósegui.

D. Pelayo Irulegui Iraola.

Superficie de parcela libre 208,12 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 108,75 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B. + II

Usos en P.B.: recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 1

### PARCELA 12

Propietario: Excmo. Ayuntamiento.

Superficie de parcela libre 31,74 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 20,14 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación P.B.

Usos en P.B.: Almacén municipal.

#### PARCELA 24

Propietario: D. Manuel Aguirre Eceiza.

Superficie de parcela libre 1.589,67 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación –

#### PARCELA 25

Propietario: D. Pelayo Irulegui Iraola.

Superficie de parcela libre 265,00 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación –

#### PARCELA 26

Propietario: D. Ignacio Irulegui Aizpuru.

Superficie de parcela libre 1.685,12 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 385,00 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación:

– Edificio principal P.B. + I

– Edificio auxiliar P.B.

Usos en P.B.:

– Edificio principal: Recinto auxiliar de vivienda.

Actividades agropecuarias.

– Edificio auxiliar: Actividades agropecuarias.

Viviendas existentes 1

## 2.– CONDICIONANTES Y OBJETIVOS

## URBANISTICOS

– Reequilibrio de la relación espacios públicos-espacios privados, en el con texto del núcleo urbano. A tal efecto se prevén las siguientes Unidades de gestión:

U.A.A. 5/1

Mediante la que se incrementa la dotación de aparcamientos en el núcleo urbano principal. El Ayuntamiento podrá habilitar la planta inferior del aparcamiento (semi-sótano a cota +294) como recinto para servicios municipales (almacén de materiales, locales auxiliares, etc.).

U.A.U. 5/1

Se formaliza el borde Este del casco urbano, mediante la ordenación de 6 nuevas viviendas.

Se define el suelo libre de uso y dominio público de cesión obligatoria ligada al desarrollo de la Unidad.

### 3.– CONDICIONES DE LA ORDENACION

#### PROYECTADA

U.A.A. 5/1 Parcelas 9, 10, 12, 25 (parte), 26 (parte).

– Nuevas viviendas proyectadas 0

– Nuevas viv. por reforma o ampliación 0

– El desarrollo de la Unidad supondrá la creación de 24 plazas de aparcamiento, a continuación del aparcamiento público existente. El subsuelo de este ámbito, (semi-sótano a cota +294) podrá habilitarse como recinto para servicios municipales (Almacén, locales auxiliares, etc).

– Se declara Fuera de Ordenación la construcción existente sobre la Parcela 12, afectada por el acceso al Almacén municipal previsto en el subsuelo de la U.A.A. 5/1.

#### PARCELA 11

– Se consolida la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.

#### PARCELA 24

– Se constituye sobre la misma la U.A.U. 5/1.

– Nuevas viviendas proyectadas 6

– Nuevas viv. por reforma o ampliación . 0

- Perfil de la nueva edificación S.S.+P.S.+II
- Alineaciones: Las definidas en Ficha Normativa.
- El desarrollo de la Unidad supondrá el derribo de la edificación existente declarada Fuera de Ordenación en la Ficha Normativa.

PARCELA 25 (parte no incluida en la U.A.A. 5/1)

- Se consolida la situación actual de suelo privado libre de edificación.

PARCELA 26

- Se consolida la edificación existente en sus alineaciones y perfil actuales.

#### 4.– USOS Y DOTACIONES

- Uso predominante de vivienda en pisos.

Se admiten, asimismo, el uso comercial, administrativo y de despachos profesionales, en plantas primeras.

- En plantas bajas: uso cultural, recreativo, comercial, pequeña industria de tipo artesanal compatible con la vivienda de plantas superiores, almacenes y aparcamiento de guarda de vehículos.

Se autorizan los usos en planta baja existentes en las Parcelas 11 y 26.

#### 5.– CARACTERISTICAS DE GESTION Y PROPIEDAD

DEL SUELO.

- Fachadas y cubierta:

Mantendrán el tipo constructivo de la edificación tradicional en el casco urbano del municipio.

- Vuelos:

Aleros máximos 1,00 m.

Balcones y vuelos cerrados: Máximo de 0,60 m. con una ocupación inferior al 50% de fachada.

#### 6.– CONDICIONES DE GESTION Y PROPIEDAD DEL

SUELO.

- El desarrollo de la U.A.U. 5/1, conllevará la cesión al Ayuntamiento de las superficies

calificadas de uso y dominio público en el plano de Ordenación, convenientemente urbanizadas. A tal efecto, el proyecto de edificación que se presente para solicitud de obra, vendrá acompañado de la siguiente documentación complementaria:

a) ESTUDIO DE DETALLE

En el que se concretarán definitivamente, a escala adecuada, las alineaciones y rasantes de la ordenación proyectada.

b) PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACION COMPLEMENTARIA

Que definirá a nivel de detalle de ejecución, los elementos constituyentes de la urbanización según el esquema que se apunta en la Ficha Normativa, incluido el muro de contención en la línea de contacto con la U.A.A. 5/1.

El promotor, una vez aprobados por el Ayuntamiento los documentos de los apartados a) y b), costeará a su cargo las obras de urbanización definidas en b).

– El promotor de la U.A.U. 5/1 ejecutará a su cargo, además de la urbanización de los espacios públicos, viales e itinerarios peatonales (escalera), el muro de contención en la línea de contacto con la U.A.A. 5/1, incluido el movimiento de tierras necesario a tal fin.

– El Ayuntamiento costeará a su cargo las obras de urbanización de la U.A.A. 5/1, las cuales se ajustarán al Proyecto de Obras de Urbanización para el ámbito de la U.A.A. 5/1, que previamente haya aprobado el Ayuntamiento.

– El Ayuntamiento adquirirá por compra o expropiación la titularidad pública de las actuales parcelas privadas comprendidas en el ámbito de la U.A.A. 5/1.

A.D.U.6

CLASIFICACION: SUELO URBANO

1.– DATOS DEL ESTADO ACTUAL

– Superficie total 4.430 m<sup>2</sup>

– Nº de parcelas existentes 2

– Características de las parcelas:

(Superficies cuantificadas por TELCA, S.L.)

PARCELA 28

Propietario: Ayuntamiento de Errezil.

Superficie de parcela libre 3.075 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 0

## PARCELA 29

Propietario: D. Manuel Iturria Landa.

Superficie de parcela libre 960,10 m<sup>2</sup>

Superficie ocupada por edificación 86,40 m<sup>2</sup>

Perfil de la edificación S.S.+P.B.+II

Usos en P.B.: recinto auxiliar de vivienda

Viviendas existentes 2

## 2.- CONDICIONES Y OBJETIVOS URBANISTICOS

- Ubicación del edificio de dotación escolar.
- Incremento y mejora de la dotación de suelo libre urbanizado en el contexto del casco urbano principal del municipio. (U.A.A. 6/1, U.A.A. 6/2 y U.A.A. 6/3).
- Continuación y remate del itinerario mirador previsto en la A.D.U.3.

## 3.- CONDICIONES DE LA ORDENACION

### PROYECTADA

#### PARCELA 28

- Nuevas viviendas proyectadas 0
- Nuevas viv. por reforma o ampliación 0

- Perfil de la nueva edificación (\*) S.S.+P.8.+I
- Alineaciones: Las definidas en Ficha Normativa.
- Rasante de la pista deportiva:

Se propone la rasante de pista (+285) con carácter orientativo.

- La Ficha Normativa recoge las alineaciones y ordenación de la parcela escolar definidas en el proyecto de centro escolar aprobado por el Ayuntamiento.

(\*) Edificio escolar

#### PARCELA 29

- Nuevas viviendas proyectadas 0

– Nuevas viv. por reforma o ampliación 0

– Se consolida la edificación existente.

– Alineaciones: Las definidas en Ficha Normativa.

– Los propietarios de la parcela 29 cederán, libre de cargas, al Ayuntamiento los terrenos comprendidos en el ámbito de la U.A.A. 6/3, a cambio de la edificabilidad que se le reconoce en la U.A.D. 3/2, además de la cesión de suelo y urbanización definidas para dicha Unidad en el ámbito de la A.D.U.3.

#### 4.– USOS Y DOTACIONES

– Uso predominante: escolar.

#### 5.– CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

– Fachadas y cubiertas: mantendrán el tipo constructivo de la edificación tradicional en el casco urbano del municipio.

– Vuelos:

Aleros máximos de 1,00 m.

Balcones y vuelos cerrados: máximo de 0,60 m., con una ocupación inferior al 50% de fachada.

#### 6.– CONDICIONES DE GESTION Y PROPIEDAD DEL

SUELO.

– U.A.A. 6/1

La titularidad pública de los terrenos se adquirirá por compra o expropiación.

El desarrollo de la U.A.A– 6/1 se ejecutará conforme al Proyecto de Obras de Urbanización que a tal efecto se apruebe. Dicho proyecto desarrollará los criterios de ordenación expuestos en la Ficha Normativa.

– U.A.A. 6/2

Se desarrolla íntegramente en terrenos de titularidad pública en la actualidad .

Las obras de urbanización serán costeadas por el Ayuntamiento. La ejecución de las obras se efectuará con arreglo al Proyecto de Obras de Urbanización que a tal efecto apruebe el Ayuntamiento.

– U.A.A. 6/3

Se desarrolla en terrenos de titularidad pública y los obtenidos por cesión de la parcela 29, a cambio de la edificabilidad que se le reconoce a su propietario en el ámbito de la U.A.D. 3/2.

Las obras de urbanización serán costeadas por el Ayuntamiento.

La ejecución de las obras se efectuará con arreglo al Proyecto de Obras de Urbanización que a tal efecto apruebe el Ayuntamiento.

## SECTOR 1

CLASIFICACION: SUELO URBANIZABLE.

### 1.- DATOS DEL ESTADO ACTUAL.

– Superficie total 5.842 m<sup>2</sup>

– La parcela se encuentra libre de edificaciones. Presenta una acusada pendiente hacia el Sur.

En sentido longitudinal acompaña al trazado de la C.C. N9 6324, con la que formaliza su límite norte.

Por el Este hace contacto con el asentamiento del núcleo principal del municipio, del que con su desarrollo formalizará el límite Oeste del mismo.

### 2.- CONDICIONES Y OBJETIVOS URBANISTICOS.

– Mediante el Sector 1 se posibilita el desarrollo de una unidad residencial de baja densidad en el contexto del núcleo urbano principal del municipio.

– Con su ejecución se formaliza definitivamente el borde Oeste del Casco Histórico.

– Mediante el desarrollo de la ordenación propuesta se obtiene el remate de los itinerarios peatonales en el borde Oeste del núcleo urbano principal, y por la cesión de suelo ligada al desarrollo del Sector se concreta la parcela destinada a reserva de suelo para dotación pública.

### 3.- CONDICIONES DE LA ORDENACION

PROYECTADA.

– Nuevas viviendas proyectadas. 10

– Viviendas existentes 0

– Perfil de la edificación proyectada S.S+P.B.+I.

– El desarrollo del Sector conllevará la cesión libre de cargas al Ayuntamiento, del Suelo público comprendido en el ámbito de la U.A.A. 1/1.

La promoción de viviendas en el Sector, ejecutará a su cargo la urbanización del Polígono 1/1, incluido el vial público de acceso a la edificación. Dicha urbanización se ceñirá a las determinaciones del Proyecto de Obras de Urbanización que resulte aprobado por el Ayuntamiento.



La ejecución de la urbanización del ámbito definido como U.A.A. 1/1, corresponderá al Ayuntamiento, y se ejecutará conforme al Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria que acompañará como anexo al proyecto de edificación de la dotación pública, que el Ayuntamiento decida para su emplazamiento en dicha parcela.

#### 4.– USOS Y DOTACIONES.

– Uso predominante: vivienda en pisos.

Se admiten, asimismo, el uso comercial, administrativo y de despachos profesionales.

– En plantas semisótano, de uso preferente como recinto auxiliar de las viviendas de plantas superiores, se admiten también los usos cultural, recreativo, pequeña industria de tipo artesanal compatible con la vivienda de plantas superiores, almacenes y garaje de aparcamiento de vehículos.

#### DOTACIONES

– POLIGONO 1/1:

a) 145 m.l. de itinerario peatonal (acera), con el tratamiento que defina el Proyecto de Urbanización que resulte aprobado. Será obligatorio el estándar mínimo definido en el presente documento.

b) Vial público de acceso a viviendas.

Vinculante el trazado y cotas de rasante que se concretan en el presente documento.

– U.A.A. 1/1:

Reserva de suelo para dotación pública.

Superficie 1.022 m<sup>2</sup>

Parcela de dominio y uso público. Cesión ligada al desarrollo de la edificación residencial del Sector.

Alojará la dotación pública que el Ayuntamiento determine.

#### 5.– CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

– Fachadas y cubiertas.

Se ejecutará un tipo constructivo armonizado con la edificación tradicional del casco antiguo: Fachadas raseadas, pintura de tonos claros, inclusión de madera vista en los tratamientos de fachada, recercos y esquinas de piedra, cubierta de teja de color rojo, etc.

– Vuelos:

Máximo vuelo del alero: 1,00 m.

Balcones y miradores: vuelo máximo de 0,60 m., con una ocupación máxima de fachada del 50%.

Solanas formadas con entramado aparente de madera: sin restricción de aprovechamiento.

– Urbanización:

- a) Rasantes de apoyo de la edificación: vinculantes las definidas en el presente documento.
- b) Alzados de muros de contención: frentes aparentes de piedra.

## 6.– CONDICIONES DE GESTION Y PROPIEDAD DEL SUELO.

El desarrollo de la edificación prevista en el Sector requerirá:

- a) La aprobación de un Plan Parcial para la totalidad del Sector, que concretará a escala adecuada el esquema de ordenación propuesto en el presente documento.
- b) Aprobación de un Proyecto de Urbanización para el ámbito del Sector,
- c) Aprobación de un Proyecto de Compensación, en el caso de que sean varios los titulares de terrenos dentro del Sector, mediante el que se concrete la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento previsto para el Sector, que se desarrollará por el Sistema de Compensación.

El Proyecto de Compensación contemplará como cesión al Ayuntamiento, la totalidad de terrenos comprendidos en la U.A.A. 1/1.

Serán de dominio y uso público:

- La totalidad del ámbito definido como U.A.A. 1/1.
- El vial de acceso rodado y restantes elementos de la urbanización que se representan con tal carácter en el croquis adjunto de la ordenación del Sector.

El promotor del Sector, ejecutará a su cargo las obras de urbanización comprendidas en el ámbito del P. 1/1.

El Ayuntamiento ejecutará a su cargo la urbanización y edificación comprendidas en el ámbito de la U.A.A. 1/1, una vez sea conocido su uso definitivo.