



DOCUMENTO “B.1” NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES



INDICE – DOCUMENTO “B.1” NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO PRIMERO **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

- Artículo 1.- Ámbito de aplicación
- Artículo 2.- Condiciones de vigencia
- Artículo 3.- Documentos constitutivos del Plan General y carácter normativo u orientativo de los mismos.
- Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de carácter normativo del Plan General.
- Artículo 5.- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana
- Artículo 6.- Condiciones para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana
- Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

TÍTULO SEGUNDO **RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO**

CAPÍTULO I. **SISTEMATIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN BÁSICA DE LOS USOS URBANÍSTICOS**

- Artículo 8.- Sistematización de los usos urbanísticos
- Artículo 9.- Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de la regulación de su implantación
- Artículo 10.- Condiciones aplicables a los usos autorizados.
- Artículo 11.- Usos no previstos.
- Artículo 12.- Contenido de los usos urbanísticos.

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA GLOBAL.

- Artículo 13.- Sistematización de la Calificación Global
- Artículo 14.- Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global.

TÍTULO TERCERO **RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

CAPÍTULO I. **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**



- Artículo 15.- Sistematización de la calificación pormenorizada.
Artículo 16.- Régimen de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas.
Artículo 17.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

- Artículo 18.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.
Artículo 19.- Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.

TÍTULO CUARTO RÉGIMEN DE REGULACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- Artículo 20.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales. Sistematización y régimen de tratamiento.

TÍTULO QUINTO ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Artículo 22.- Terminología de conceptos.
Artículo 23.- Criterios de determinación del perfil de edificación.
Artículo 24.- Criterios de medición de la altura de edificación y la altura en fachada de las distintas plantas de la misma.
Artículo 25.- Condiciones de edificación de carácter general.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. Sección Primera.

Ordenanzas de edificación y uso de parcelas residenciales.

Subsección Primera.

Ordenanzas reguladoras de la forma de la edificación.

- Artículo 26.- Alineaciones de la edificación.
Artículo 27.- Rasantes.
Artículo 28.- Fondo máximo la edificación.
Artículo 29.- Altura y número de plantas de las edificaciones.



- Artículo 30.- Cubiertas.
- Artículo 31.- Cuerpos salientes (vuelos).
- Artículo 32.- Patios.
- Artículo 33.- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.
- Artículo 34.- Volumen de los edificios
- Artículo 35.- Escaleras
- Artículo 36.- Ascensores
- Artículo 37.- Condiciones de los garajes en las edificaciones residenciales
- Artículo 38.- Aparcamientos.
- Artículo 39.- Número máximo de viviendas.

Subsección Segunda.

Ordenanzas reguladoras del uso las parcelas y edificaciones.

- Artículo 40.- Régimen general de los usos autorizados.
- Artículo 41.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.
- Artículo 42.- Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.
- Artículo 43.- Condiciones de uso de las plantas altas.
- Artículo 44.- Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.
- Artículo 45.- Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

Subsección Tercera.

Condiciones de habitabilidad de los locales.

- Artículo 46.- Condiciones generales.
- Artículo 47.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.
- Artículo 48.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados.
- Artículo 49.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a garaje.

Subsección Cuarta.

Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.

- Artículo 50.- Condiciones generales.
- Artículo 51.- Acabado e instalaciones mínimas de los locales.
- Artículo 52.- Instalaciones de saneamiento.
- Artículo 53.- Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.



Artículo 54.- Control de vibraciones y ruidos.

Subsección Quinta.

Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales.

Artículo 55.- Condiciones generales.

Artículo 56.- Protección de huecos.

Artículo 57.- Salidas a tejados y cubiertas.

Subsección Sexta.

Condiciones de tratamiento estético.

Artículo 58.- Condiciones reguladoras de las fachadas.

Artículo 59.- Condiciones reguladoras de los materiales a emplear en las edificaciones.

Artículo 60.- Cierres de parcela.

Subsección Séptima.

Condiciones generales de dominio.

Artículo 61.- Régimen general de dominio.

Artículo 62.- Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.

Artículo 63.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

Artículo 64.- Servidumbres entre parcelas.

Artículo 65.- Vinculaciones de propiedad obligatoria.

Sección Segunda.

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

Artículo 66.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación.

Artículo 67.- Condiciones generales de uso.

Artículo 68.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

Artículo 69.- Otras condiciones.

Sección Tercera.

Ordenanzas de edificación y uso de parcelas terciarias.



- Artículo 70.- Condiciones generales de edificación.
Artículo 71.- Condiciones generales de uso.
Artículo 72.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Sección Cuarta.

Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios.

- Artículo 73.- Condiciones generales de edificación.
Artículo 74.- Condiciones generales de uso.
Artículo 75.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

CAPÍTULO III.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección Primera. Disposiciones de carácter general.

- Artículo 76.- Definición.
Artículo 77.- Condiciones de edificación y uso.
Artículo 78.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.
Artículo 79.- Carreteras y caminos rurales.
Artículo 80.- Pistas para vehículos.
Artículo 81.- Protección de la vegetación de interés.
Artículo 82.- Protección de la fauna.
Artículo 83.- Áreas erosionables o de erosión activa.
Artículo 84.- Protección de las aguas subterráneas.
Artículo 85.- Protección de cauces fluviales.
Artículo 86.- Condiciones aplicables a los tendidos aéreos.
Artículo 87.- Antenas de telefonía de móvil y servicios de telecomunicaciones similares.
Artículo 88.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.
Artículo 89.- Acondicionamientos del terreno.
Artículo 90.- Protección e integración medioambiental y paisajística.
Artículo 91.- Criterios generales reguladores del régimen general de edificación.
Artículo 92.- Edificios consolidados y fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.



Sección Segunda.

Disposiciones específicas reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable.

- Artículo 93.- Usos extractivos.
- Artículo 94.- Explotaciones agrarias comunes.
- Artículo 95.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de producción agraria y/o a usos complementarios de los anteriores, vinculados a explotaciones agrarias comunes.
- Artículo 96.- Condiciones de autorización e implantación de usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.
- Artículo 97.- Las bordas.
- Artículo 98.- Usos agrarios no profesionalizados. Las chabolas y cobertizos destinados a actividades agrarias de ocio.
- Artículo 99.- Industrias agrarias.
- Artículo 100.- Usos residenciales autónomos.
- Artículo 101.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas.
- Artículo 102.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización.
- Artículo 103.- Campamentos turísticos.
- Artículo 104. Implantación de agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.

Sección Tercera.

Criterios de carácter formal reguladores del régimen del suelo no urbanizable.

- Artículo 105.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.
- Artículo 106.- Formulación de planeamiento especial en suelo no urbanizable.
- Artículo 107.- Parcela mínima y condiciones de parcelación. Formalización del vínculo registral entre los terrenos y los usos y edificaciones emplazados en ellos.

TÍTULO SEXTO

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

- Artículo 108.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
- Artículo 109.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.



Artículo 110.- Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.

Artículo 111.- Régimen de protección de las zonas de presunción arqueológica.

Artículo 112.- Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico.

TÍTULO SÉPTIMO **RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

CAPÍTULO I. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DERECHOS Y DEBERES ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PROYECTADOS.**

Artículo 113.- Régimen de clasificación del suelo.

Artículo 114.- El suelo urbano y sus categorías.

Artículo 115.- El suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 116.- El suelo no urbanizable.

Artículo 117.- Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado.

Artículo 118.- Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Artículo 119.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Artículo 120.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

CAPÍTULO II. **DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 121.- Régimen general de desarrollo del Plan General.

Artículo 122.- Planeamiento en suelo urbano.

Artículo 123.- Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 124.- Planeamiento en suelo no urbanizable.

Artículo 125.- Contenido material y documental del planeamiento de desarrollo.



CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- Artículo 126. Disposiciones de carácter general.
- Artículo 127. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.
- Artículo 128.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.
- Artículo 129.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

- Artículo 130.- Criterios generales.
- Artículo 131.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.
- Artículo 132.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.
- Artículo 133.- Los coeficientes de ponderación de usos.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

- Artículo 134.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.
- Artículo 135.- Contenido material y documental mínimo de los proyectos de obras de urbanización.
- Artículo 136.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.
- Artículo 137.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- Artículo 138.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.
- Artículo 139.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable sectorizado.
- Artículo 140.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar e implantar actividades autorizadas en suelo no urbanizable.



Artículo 141.- Edificaciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y/o fuera de ordenación.

Artículo 142.- Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable.

TÍTULO OCTAVO
**ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS, ASÍ
COMO DEL CONTENIDO DE LOS CORRESPONDIENTES PROYECTOS.**

CAPÍTULO I.
PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA.

Artículo 143.- Actos sujetos a licencia.

Artículo 144.- Competencias para otorgar licencias.

Artículo 145.- Tramitación de las licencias.

Artículo 146.- Documentación específica a incluir en la solicitud según el carácter de la licencia.



TÍTULO PRIMERO **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

El presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) será de aplicación, desde su entrada en vigor, en todo el término municipal de Errezil.

Artículo 2.- Condiciones de vigencia

1.- El presente proyecto sustituye, y, por tanto deroga, las determinaciones establecidas tanto en las vigentes Normas Subsidiarias de Errezil aprobadas definitivamente por la resolución del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 7 de Mayo de 1996 como en los documentos urbanísticos aprobados con posterioridad con el fin de proceder a su modificación, complemento o desarrollo.

2.- En todo caso, los documentos mencionados en el anterior apartado 1 se consolidan en los supuestos y términos establecidos, en su caso, en este Plan General, incluidas sus Normas Particulares.

3.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones contenidas en este proyecto, no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3.- Documentos constitutivos del Plan General y carácter normativo u orientativo de los mismos.

1.- Este Plan General contiene los siguientes documentos:

- * Documento "A. Memoria".
- * Documento "B. Normas Urbanísticas".
- * Documento "C. Estudio Económico. Programa de Actuación".
- * Documento "D. Planos".

2.- El documento "A. Memoria" incluye las seis partes diferenciadas siguientes:

- * Documento "A.1. Memoria".
- * Documento "A.2. Informe de sostenibilidad ambiental (ECIA)".
- * Documento "A.3. Informe acústico".
- * Documento "A.4. Memoria justificativa IPIA".



* Documento "A.5. Afección sectorial Agraria".

* Documento "A.6. Resolución Agencia Vasca del Agua".

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

* Documento "B.1. Normas Urbanísticas Generales".

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

* Documento "B.3. Catálogo".

4.- El documento "C. Estudio Económico. Programa de Actuación" incluye las tres partes diferenciadas siguientes:

* Documento "C.1. Estudio de viabilidad económico financiera".

* Documento "C.2. Memoria de sostenibilidad económica".

* Documento "C.3. Programa de Actuación".

5.- El documento "D. Planos" incluye las siete partes diferenciadas siguientes:

* I. Información.

* II. Ordenación Estructural.

* III. Ordenación Pormenorizada.

* IV. Condiciones de ejecución urbanística.

* V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

* VI. Esquemas de infraestructuras generales.

* VII. Servidumbres.

6.- Si bien el contenido normativo del Plan General está conformado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos del mismo, en un sentido estricto, con las salvedades que se indican a continuación, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos "B. Normas Urbanísticas", y los planos "D.II Ordenación Estructural", "D.III. Ordenación Pormenorizada", "D.IV. Condiciones de ejecución urbanística" y "D.V Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística".

Esas salvedades inciden en las específicas determinaciones de los citados documentos "B. Normas Urbanísticas", incluido este documento y los planos "V Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" que, en los supuestos expresamente



indicados en este Plan General, tienen carácter informativo y orientativo y no normativo.

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

8.- Los documentos "A. Memoria", "C. Estudio Económico. Programa de Actuación", y los planos "D.I. Información", "D.VI. Esquemas de infraestructuras generales", D.VII. Servidumbres, así como el contenido de los mismos, tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

9.- El carácter normativo de los planos y gráficos incluidos en los documentos "B. Normas Urbanísticas", y los planos "D.II Ordenación Estructural", "D.III. Ordenación Pormenorizada", "D.IV Condiciones de ejecución urbanística" y "D.V Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" se extiende tanto al soporte informático en el que han sido elaborados, como a su edición en papel.

10.- Con carácter general, las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente ¹.

A ese respecto, las previsiones asociadas a las mediciones de ámbitos, zonas, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones en papel de los mismos.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, como la medición de ámbitos (zonas globales; subzonas pormenorizadas; parcelas; clases y categorías de suelo; ámbitos y subámbitos urbanísticos; ámbitos de ejecución urbanística de cualquier naturaleza; etc.), la determinación de alineaciones y rasantes, etc., prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de

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



este Plan General, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

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

1.- Modalidades de determinaciones urbanísticas.

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

- * Determinaciones urbanísticas de ordenación estructural.
- * Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- * Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- * Determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico.
- * Otro tipo de determinaciones.

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

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

3.- Determinaciones de ordenación estructural.

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

- * El régimen de zonificación y calificación global.
- * La clasificación urbanística.
- * Las pautas básicas o estructurales del desarrollo, la programación y la ejecución urbanísticas, a las que de manera expresa se otorga esa naturaleza en este Plan General.
- * Otro tipo de determinaciones a las que en este Plan General se otorga asimismo y de manera expresa carácter estructural.

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



- * En este mismo documento, en:
 - El Título Primero (Disposiciones generales sobre la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana), en todos sus artículos.
 - El Título Segundo (Régimen de Calificación Urbanística Estructural del Suelo), en todos sus artículos.
 - Los artículos 16, "18.3" y "19" del Título Tercero (Régimen de Calificación Pormenorizada).
 - El Capítulo III (Ordenanzas de Edificación y uso en el suelo no urbanizable) del Título Quinto (Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo), en todos sus artículos.
 - El Capítulo I (Clasificación del suelo. Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos proyectados) del Título Séptimo (Régimen de Clasificación de los terrenos, desarrollo y ejecución del planeamiento), salvo en las partes referentes a la categorización del suelo urbano.
 - El Capítulo Segundo (Desarrollo del Planeamiento) del Título Séptimo (Régimen de clasificación de los terrenos, desarrollo y ejecución del planeamiento), en todos aquellos artículos y extremos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, las previsiones contenidas en ellos tienen carácter estructural.
- * El apartado 3 "Régimen Urbanístico Estructural" de cada ámbito urbanístico del documento "B.2 Normas Urbanísticas Particulares".
- * Los planos "II. Ordenación estructural" del documento "D. Planos".
- * Las restantes determinaciones asimilables a las anteriores en atención a su carácter estructural.

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

4.- Determinaciones de ordenación pormenorizada.

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

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



* La programación y la ejecución urbanística, a las que la legislación urbanística vigente otorga esa naturaleza.

* Otro tipo de determinaciones de carácter asimismo pormenorizado.

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

* En este mismo documento, en:

- El Título Tercero (Calificación Pormenorizada) en todos sus artículos, con la sola excepción de los artículos "18.3" y 19, cuyas previsiones tienen carácter estructural.

- El Título Quinto (Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo), salvo en lo referente las previsiones reguladoras del suelo no urbanizable.

- El Título Séptimo (Régimen de Clasificación de los terrenos, desarrollo y ejecución del planeamiento), salvo en lo referente a las previsiones que, conforme a lo expuesto en el anterior apartado 3 tienen el rango propio de la ordenación estructural.

* Los apartados 4 "Régimen Urbanístico Pormenorizado" y 6 "Régimen específico de ejecución" de cada ámbito urbanístico del documento "B.2 Normas Urbanísticas Particulares".

* Los planos "III. Ordenación pormenorizada" y "IV. Condiciones de ejecución urbanística" del documento "D. Planos".

* Las restantes determinaciones asimilables a las anteriores en atención a su carácter pormenorizado.

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

* La formulación de expedientes de planeamiento urbanístico adecuados para la consecución de ese tipo de objetivos: planes parciales o especiales; expedientes de planeamiento general que contengan determinaciones de ordenación pormenorizada; expedientes de modificación de los anteriores.

* La formulación de estudios de detalle, siempre que las determinaciones afectadas incidan en cuestiones que formen parte del campo de intervención propio



de los mismos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, en este mismo Plan, o el planeamiento promovido en su desarrollo.

* La formulación de expedientes de ejecución urbanística (programas de actuación urbanizadora; proyectos de reparcelación; proyectos de urbanización; etc.), siempre que las determinaciones afectadas incidan en cuestiones que formen parte del campo de intervención propio de los mismos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, en este mismo Plan, o el planeamiento promovido en su desarrollo.

5.- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

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

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

Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.

* Bien de propuestas propias de este Plan General o del planeamiento promovido en su desarrollo.

Su rango normativo u orientativo es, en cada caso, el establecido en el planeamiento en el que se determinen.

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

6.- Determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico.

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



B.- La determinación e identificación de la relación de los bienes integrados en el referido Catálogo tiene el rango normativo establecido para éste en la legislación urbanística vigente².

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

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

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

7.- Otras determinaciones del Plan General.

A.- Las restantes determinaciones contenidas en este Plan General tienen, en cada caso, la naturaleza y el rango normativo propio de las mismas. Su modificación o complementación se adecuará a los condicionantes propios de dicho rango, y requerirá la formulación del expediente oportuno en cada caso.

B.- Las determinaciones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como un reflejo o ilustración de las mismas.

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

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

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

² El rango normativo del Catálogo y de sus determinaciones, incluidos los correspondientes planos, es el establecido, entre otros, en los artículos 60, 76, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. Así, de acuerdo con lo indicado en esos artículos, tienen la naturaleza y el rango propios de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.



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

Artículo 5.- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana

1.- Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente³.

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

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

2.- Incremento de la edificabilidad urbanística.

A.- Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos⁴.

B.- De conformidad con lo indicado en la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento podrá acordar el cómputo y la consideración del exceso de dotación de espacios libres generales (sistema general) resultante de las previsiones de este Plan General a los efectos del cumplimiento del estándar legal establecido en esa materia

³ Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 103 y 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

⁴ Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.



en el marco de las futuras modificaciones de dicho Plan que se ajusten al conjunto de los siguientes criterios:

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

En el supuesto de los expedientes urbanísticos de modificación de este Plan General en los que, por cumplirse los criterios anteriores, el Ayuntamiento acuerde actuar de conformidad con ese criterio, se entenderá cumplido el referido estándar legal. En todo caso y con ese fin, dichos expedientes deberán justificar en cada caso el cumplimiento de los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos 20, etc. del vigente Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012).

A los efectos de la determinación de ese exceso, se tomará como referencia el estándar legal establecido en la legislación urbanística vigente⁵.

3.- Refundición o actualización del Plan General.

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente⁶.

Artículo 6.- Condiciones para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana

1.- Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal tanto por razones de legalidad (cambios legislativos; adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación

⁵ El citado estándar legal es, en concreto, el establecido en el artículo "78.1" de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (5 m²/habitante). Por su parte, en el artículo "20.4" del Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012, se prevé expresamente que (...) cuando la modificación de la ordenación estructural haya de adecuar la dotación del sistema general de zonas verdes y espacios libres al incremento de edificabilidad urbanística propuesta en la misma, de conformidad con lo prevenido en el artículo 105.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, podrá considerar y computar, el efecto, los excesos contemplados en el planeamiento general respecto de los mínimos legales exigidos para tales dotaciones.

⁶ Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto, entre otros, en el artículo 107 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006.



territorial; etc.), como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a su revisión integral en cualquiera de los supuestos que se exponen a continuación:

- * Siempre que la población de Errezil supere en un 15% las previsiones planteadas en este proyecto.
- * Concesión de licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas planificadas.
 - * Ocupación de las viviendas vacías del municipio en más de un 60%.
 - * Cuando existan, a juicio del Ayuntamiento de Errezil, razones de interés público que así lo aconsejen.
 - * Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a la recalificación y la clasificación urbanística de los terrenos. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en cualesquiera de los siguientes supuestos:
 - Cuando la superficie de los nuevos terrenos que, estando previamente clasificados como no urbanizables, se incorporen al área urbana (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) supere en un 20% la superficie de ésta, tomando como referencia a este respecto las previsiones de este Plan General.
 - Cuando se reclasifiquen como suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como suelo no urbanizable, cuya superficie excede en más de un 50% la de los clasificados de aquel modo en este Plan.
 - Cuando resulte un incremento de edificabilidad urbanística igual o superior al 25% de la totalidad de la proyectada en el conjunto del medio urbano (conformado por los suelos urbano y urbanizable) por este Plan General.

2.- Por su parte, se procederá a la revisión parcial de este Plan en los supuestos en los que resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y



unitario⁷ y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

Todo proyecto de revisión parcial de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos⁸.

3.- A los efectos de la adopción de cualquiera de las decisiones de revisión integral o parcial anteriores se procederá a la previa evaluación, mediante la elaboración del o de los necesarios informes, tanto de la situación existente en los ámbitos y materias afectados en cada caso, como de la conveniencia o no de las citadas revisión integral o parcial.

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

En desarrollo de este Plan General se promoverán, en su caso, las ordenanzas municipales de urbanización y/o edificación que se estimen necesarias para la correcta determinación de los criterios de intervención en las materias propias de las mismas.

Para ello, el Ayuntamiento podrá acordar la elaboración y tramitación de la o las Ordenanzas que para ello considere adecuadas.

⁷ Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el apartado 2 del artículo 102 de la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006.

⁸ Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.



TÍTULO SEGUNDO **RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO**

CAPÍTULO I. **SISTEMATIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN BÁSICA DE LOS USOS URBANÍSTICOS**

Artículo 8.- Sistematización de los usos urbanísticos

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

- * Usos residenciales
- * Usos industriales
- * Usos terciarios
- * Usos de protección ambiental
- * Usos de comunicaciones
- * Usos de espacios libres
- * Usos de equipamiento comunitario
- * Usos de infraestructuras de servicios

Artículo 9.- Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de la regulación de su implantación

1.- Usos propiciados, admisibles o prohibidos.

A los efectos de la regulación de los criterios de autorización o no de su implantación, se identifican las siguientes modalidades de usos:

* Usos propiciados:

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

* Usos admisibles o compatibles:

Se consideran como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona global o subzona pormenorizada en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquéllos y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos.

* Usos prohibidos.



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

2.- Usos asimilados.

Se considerarán como usos asimilados a un uso determinado, aquellos otros usos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel.

3.- Usos autónomos y auxiliares.

Un uso tiene la condición de autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo.

Por su parte, tienen la condición de usos auxiliares de otros usos, los de servicio a éstos, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

4.- Criterios complementarios.

A.- La consideración de un uso como propiciado o admisible en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad, en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario, en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

B.- En las diferentes zonas de uso global, y salvo que específicamente se señale lo contrario, se considerarán admisibles sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia los denominados usos de servicios básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definen como tales en el apartado siguiente; entre ellos se consideran los siguientes:

* Circulación rodada y peatonal



- * Aparcamiento
- * Espacios libres
- * Equipamiento comunitario
- * Infraestructuras de servicios

C.- Los condicionantes superpuestos, operan superponiéndose a las zonas globales y subzonas pormenorizadas de ordenación, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso.

En ese contexto, a los efectos de la autorización de usos en las zonas y subzonas afectadas por dichos condicionantes, en el momento de la concesión de las oportunas licencias se deberá justificar que la implantación aquellos usos no supone una amenaza bien para la calidad de las aguas subterráneas, bien para la estabilidad y conservación de los suelos.

Artículo 10.- Condiciones aplicables a los usos autorizados.

La caracterización de un uso urbanístico como propiciado o admisible no excluye en algunos casos la exigencia de trámites específicos de autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación.

En ese sentido, la autorización de actividades, clasificadas o no, se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales reguladoras de las mismas, además de a lo previsto en este Plan.

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



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

Artículo 11.- Usos no previstos.

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

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

Artículo 12.- Contenido de los usos urbanísticos.

1.- Usos residenciales.

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda.

Se entiende por vivienda el alojamiento de personas, unidades familiares o colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. Esta cifra podrá sobrepasarse en el caso de unidades familiares.

Se considerarán como usos auxiliares del de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares. Las barbacoas, casetas de aperos, de animales o similares tendrán esta misma consideración.

Se consideran también como usos auxiliares el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías y las instalaciones deportivas de uso privado de la vivienda, cuya implantación en las parcelas destinadas a uso de vivienda deberá autorizarse de manera específica. Las instalaciones deportivas o de ocio que supongan un importante impacto visual o medioambiental y requieran de un excesivo uso de recursos como el agua (frontones, piscinas o similares) quedan expresamente prohibidas.

Asimismo, se considerarán asimilados al uso de vivienda otros usos compatibles con el mismo, como los usos industriales de 1ª y 2ª categoría, el pequeño hospedaje -hasta doce personas en total-, los servicios profesionales y pequeñas oficinas -cuando el



local en que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local ni 125 m² (u)-.

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

2.- Usos industriales.

A.- Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes actividades:

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

Se consideran como tales las actividades agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, puedan implantarse en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, y no sean consideradas como usos auxiliares o complementarios de una explotación agraria. Tienen esa condición, entre otras:

- Las industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.



- Las industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, etc.
- Las industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación y que, en todo caso, se encuentren ligadas a la producción.
- * Las piscifactorías, así como otras instalaciones asimilables a las mismas.
- * En general, todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros, e incomodidades a las personas o daños a los bienes.
- * Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales, con excepción del almacenamiento de productos directos de la explotación productiva del medio rural.
- * Los usos auxiliares del suelo industrial como oficinas, laboratorios y centro de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. En ningún caso se considerará incluida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

B.- En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer en relación con el medio ambiente, se diferencian las siguientes categorías de usos industriales:

a) Categoría primera:

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será en todos los casos inferior a 125 m²(útiles). Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

b) Categoría segunda:

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes -producción de olores, gases, polvo ruido, vibraciones, etc.-, utilizar máquinas o motores de potencia unitaria



no superior a 4 CV., disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0,135 CV/m² (u). Se considerarán incluidos en esta categoría las actividades con carácter artesanal con menos de 250 m² (u). Se considerarán asimilados a los usos comerciales pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos.

c) Categoría tercera:

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio con una superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m² y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m² que no puedan ser consideradas de categoría primera o segunda por incumplir alguno de los requisitos exigidos o que en general, y aún con la adopción de medidas correctoras, pueden ocasionar molestias para las viviendas si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellas.

En concreto se incluirán en esta categoría: los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automóvil; las estaciones de servicio; las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Esas últimas instalaciones, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes o talleres de reparación de 2ª categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de segunda categoría.

Los usos industriales de categoría 3ª se implantarán, salvo en los casos señalados a continuación, exclusivamente en zonas de uso industrial

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

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

d) Categoría cuarta:

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



volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento o aparcamiento que no se deben autorizar en los espacios públicos compartidos con otras industrias próximas.

Entre ellas, y con la salvedad de aquellas que por sus características deban considerarse como industrias de categoría 5ª, se consideraran en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m² (t). Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial, y en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios, almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otras similares, en las condiciones establecidas en su caso. Como uso auxiliar de este tipo de industrias podrán considerarse la vivienda del guarda de la instalación (1 vivienda por cada parcela).

e) Categoría quinta:

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario - superficie de parcela superior a 20.000 m²- o su carácter peligroso, nocivo o molesto, solo pueden admitirse en emplazamientos específicos. Su implantación se realizará en zonas industriales específicas y en el caso de industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas. La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4ª e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias. Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse la vivienda del guarda de la instalación (máximo de una vivienda por cada parcela); en todo caso, la implantación de esa vivienda requerirá su autorización expresa bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

C.- Para adscribir una actividad industrial a una de las citadas categorías industriales se valorarán, con carácter general y además de las cuestiones expuestas en el anterior apartado B, los extremos siguientes:

* Molestias:

Ruido (exterior del local propio y vecino afectado).

Polvo.

Aguas residuales.

Residuos industriales.



Transportes, cargas y descargas.
Instalaciones y almacenamientos visibles.
Aglomeraciones de personal.
Calor.
Vibraciones.
Necesidades de aparcamiento.

* Nocividad e insalubridad:

Gases y elementos contaminantes.
Aguas residuales.
Materias tóxicas y manipulación.
Radiaciones.
Vertidos y desperdicios.
Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

* Peligrosidad:

Manipulación y clasificación de materiales combustibles, inflamables. Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
Materiales explosivos.
Derrames y vertidos de agresivos químicos.

D.- Para la aplicación de los límites de potencia establecidos, se tendrá en cuenta, exclusivamente, la potencia destinada de forma directa a la producción industrial, excluyéndose la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción, acondicionamiento del local o su mantenimiento o la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

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

A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o, a recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garajes.

3.- Usos terciarios.

A.- Se diferencian las siguientes categorías de usos terciarios:

* Uso hotelero



- * Uso comercial
- * Uso de oficinas
- * Uso recreativo
- * Uso sanitario y asistencial
- * Usos terciarios diversos
- * Uso de campamentos turísticos

B.- Uso hotelero.

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

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerará un local de vivienda por instalación hotelera y el uso del garaje que podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como aparthoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda, y, como tal, como uso residencial.

C.- Uso comercial.

* El uso de comercio comprenderá la venta al público de artículos y productos de todo tipo al por mayor y al por menor, los negocios de hostelería (bares, cafeterías, pubs, restaurantes y sidrerías), la prestación de servicios de todo tipo al público y los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter -auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de estos.

* Atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacio de maniobra y carga y descarga de mercancías, se diferencian las siguientes categorías de usos comerciales:

- Categoría 1ª

Pequeño comercio de hasta 25 m² (útil) que puede implantarse bien en construcciones provisionales (compatibles con el uso propio de los espacios públicos -aceras, jardines y áreas peatonales y otros-, por lo que se podrá



autorizar su implantación en los mismos -en régimen de concesión administrativa-, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento), bien en locales o espacios privados en los que se autoricen los usos comerciales.

- Categoría 2ª

Actividades comerciales que ocupen más de 25 m² (u) y menos de 250 m² (u) de superficie útil, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

- Categoría 3ª

Actividades comerciales que ocupen más de 250 m² (útiles) y menos de 700 m² (útiles), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la norma particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de la licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso locales con acceso directo e independiente, en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales, desde la vía pública.

- Categoría 4ª

Actividades comerciales que ocupen más de 700 m² (u) de superficie útil y tengan menos de 2.000 m² (t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrá imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación del aparcamiento.

* Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categoría los industriales de 1ª y 2ª, las oficinas, los usos recreativos o gastronómicos, el pequeño equipamiento deportivo en locales cerrados (gimnasios, saunas y similares, de titularidad pública o privada), y el equipamiento docente, cívico-administrativo, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o



privada, salvo que en la calificación general o pormenorizada se prohíba expresamente su implantación en los locales destinados a usos de comercio.

* Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por las normas aplicables al uso industrial.

* En general, la implantación de todos aquellos usos comerciales o asimilados que por su magnitud planteen problemas de acceso y grandes estacionamientos de vehículos, o la necesidad de amplios espacios libres complementarios de la actividad, serán objeto de una autorización específica, que en todo caso se deberá supeditar al cumplimiento de los objetivos de ordenación propuestos en el PGOU.

* Se excluye expresamente del uso de comercio el uso de garaje en todas sus categorías, por lo que su implantación en los locales destinados al mismo deberá ser objeto de autorización expresa.

D.- Uso de oficinas.

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

E.- Uso recreativo.

Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas están asociaciones recreativas o gastronómicas, cines, teatros, salas de fiestas, casinos, instalaciones deportivas en locales cerrados, gimnasios, piscinas y parques recreativos y deportivos al aire libre.

F.- Uso sanitario y asistencial.

Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente



lucrativos. Hospitales, clínicas, residencias geriátricas y consultorios médicos y veterinarios.

G.- Usos terciarios diversos.

Los usos terciarios diversos comprenden las actividades de carácter socio-político, cultural y recreativo de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

H.- Uso de campamentos turísticos.

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

Para ser considerado como tal uso deben cumplir una serie de requisitos como son, contar con las infraestructuras necesarias en una edificación residencial existente o acondicionarlas en una edificación residencial existente, debiendo tener resueltos los accesos necesarios. En el caso que no cuenten con los servicios de accesos, agua, saneamiento separativo, un sistema de depuración y vertido de aguas fecales adecuado, electricidad, telefonía, etc., éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario, denegar la licencia solicitada.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio (1 vivienda), las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado (excepto piscinas, frontones u otras instalaciones que supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua). Esos usos auxiliares permitidos deberán implantarse en edificaciones existentes. Se excluyen de los mismos cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

4.- Usos rurales o naturales.

A.- Se diferencian las siguientes modalidades de usos rurales o naturales:



- * Usos de protección ambiental
- * Usos de ocio y esparcimiento
- * Usos de aprovechamiento de recursos primarios
- * Usos asociados a los núcleos zoológicos.

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

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

No incluyen edificación alguna.

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

Tienen esa naturaleza, entre otras, las actividades cinegéticas y piscícolas, ejercida de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

No incluyen edificación alguna.

D.- Los usos de explotación de recursos primarios son los siguientes:

a) Los usos de explotación agraria comunes:

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

A su vez, la actividad agraria está conformada por el conjunto de los trabajos necesarios para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales, incluida su transformación, envasado y comercialización, siempre y cuando estas últimas se



ejerzan dentro de una explotación agraria y están asociadas a productos con origen en la misma. Dicha actividad incluye o puede incluir:

* Actividades agrícolas:

Se consideran como tales las actividades ligadas directamente con la producción y el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos extensivos, horticultura, floricultura, cultivos leñosos, de vivero, setas y los hidropónicos), cualquiera que sea el sistema de producción (directamente en el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos; sistemas de cultivo hidropónico o aeropónico; etc.).

* Actividades ganaderas:

Se consideran como tales las actividades relacionadas con la cría de todo tipo de animales (vacuno, ovino, equino, porcino, caprino, avicultura, cunicultura, apicultura, etc.), incluidas las especies genéticas.

Se incluyen entre ellas tanto las actividades de ganadería vinculadas a los recursos del suelo (actividades extensivas) como las no vinculadas a ese tipo de recursos (actividades intensivas).

Forman parte de esas últimas las granjas de todo tipo de animales (vacuno, ovino, porcino, aves, conejos, etc.), incluidas las de cría de animales de peletería.

* Actividades forestales:

Comprende las actividades que tienen por objeto la conservación, mejora, renovación y aprovechamiento de los terrenos forestales, ejercidas con fines tanto ecológicos o paisajistas, como de producción.

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

No forman parte de ellas las actividades de pastoreo.



Para su consideración como tales, las explotaciones agrarias deberán cumplir los correspondientes requisitos de dimensión productiva mínima, en los términos establecidos y acreditados por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en la materia. El cumplimiento de esos requisitos deberá acreditarse, en todo caso y mediante la emisión del correspondiente informe o certificación por parte de dicho Departamento, con anterioridad a la solicitud y/o concesión de licencia municipal para la implantación bien de la propia explotación, bien de construcciones o instalaciones vinculadas a las mismas.

Se considerarán incluidos dentro de los usos de explotación agraria los correspondientes usos auxiliares o complementarios de los mismos, incluidos, entre otros, los que se exponen a continuación, siempre que se cumplan las condiciones que asimismo se indican:

* Actividades de conservación del espacio natural, de protección del medio ambiente, de obtención de bienes y servicios medioambientales y de desarrollo rural.

* Las construcciones e instalaciones vinculadas bien directamente a las actividades de producción agraria (almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; establos; salas de ordeño y conservación de leche; estercoleros y depósitos de purines; silos de piensos y forrajes; refugios y bordas; granjas; etc.) bien a usos auxiliares o complementarios de los mismos (transformación, degustación y venta de productos en origen; producción de conservas vegetales, mermeladas...; lagares de elaboración de sidra; bodegas de producción de vino y txakoli; agroturismo; vivienda; queserías; envasado de miel; colmenares; etc.).

Las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades de transformación y venta en origen de productos de la explotación tendrán en todo caso un dimensionamiento máximo de 300 m²(t).

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

* La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.

* Las actividades agrarias singulares y/o especiales asociadas a: viveros de producción agraria y forestal, plantas ornamentales y flores; truficultura; cultivo de champiñón, hongos...; lumbricultura; etc.



* Las actividades de primera transformación de productos agrícolas (conservas vegetales, mermeladas y confituras; elaboración de sidra, vino, txakoli; etc.) y ganaderos (queserías; otros productos lácteos; productos cárnicos; envasado de miel; etc.). En todo caso, para su consideración como actividades auxiliares y/o complementarias de las indicadas explotaciones agrarias, deberán estar directa y únicamente vinculadas a productos con origen en la propia explotación.

* Las actividades de venta directa de, exclusivamente, productos con origen en la propia explotación. Dicha actividad incluye la de los elementos que, sin tener esa vinculación, resulten imprescindibles para la venta de los indicados productos (abonos, macetas...).

No se autoriza, en ningún caso, la venta de mobiliario o de otros productos diversos a los mencionados, ni el desarrollo de actividades distintas a las citadas.

* Usos asociados a los núcleos zoológicos, a los que se hace referencia en el siguiente apartado E, y construcciones e instalaciones asociadas a los mismos, siempre que aquellos y éstas tengan el citado carácter auxiliar de la explotación agraria.

* La vivienda, el uso de residencial colectiva y el agroturismo, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

* Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como auxiliares de la explotación.

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

b) Los usos de explotación agraria no profesionalizados.

Se consideran como tales las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agropecuaria comunes. Tienen esta condición, entre otras, las actividades



hortícolas ejercidas de manera no profesionalizada, con medios de producción ligeros -aperos tradicionales o maquinarias de utilización manual-.

Tienen la condición de usos auxiliares de los mismos, exclusivamente, las construcciones e instalaciones destinadas a la guarda de aperos adscritos y propios de la explotación.

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

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

d) Los usos extractivos.

Comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los correspondientes usos auxiliares. No se considerarán como tales usos auxiliares:

- La vivienda del guarda o vigilante.
- Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aun cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse; esas centrales se considerarán en todo caso como usos industriales de categoría 5ª.

E.- Los usos asociados a los núcleos zoológicos.

Comprenden los usos asociados a ese tipo de núcleos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones de aplicación en la materia⁹.

Tienen esa condición, entre otros:

* Los usos asociados a los establecimientos cuya actividad principal es la de albergar especímenes de fauna silvestre, exótica o autóctona, con fines científicos, recreativos o culturales: centros de recuperación de especies animales; parques zoológicos; reservas zoológicas; exposiciones zoológicas itinerantes; circos y colecciones zoológicas privadas, etc.

⁹ En este momento se ha de estar a ese respecto a lo establecido, en concreto, en el Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos. De conformidad con lo establecido en él, se considera núcleo zoológico todo centro, establecimiento y/o instalación que aloje, mantenga, críe y/o venda animales, sea ésta su actividad principal o no e independientemente de que tenga finalidad mercantil.



* Los usos asociados a los establecimientos cuya actividad principal es la de albergar animales domésticos de compañía y aquellos no contemplados en el párrafo anterior: perreras que alberguen un número igual o superior a 10 perros mayores de 1 año de edad y/o dispongan de instalaciones de más de 20 m² de superficie; residencias de animales; escuelas de adiestramiento canino; centros de recogida de animales; etc.

Sin perjuicio de su consideración como usos terciarios o equipamentales, podrán tener ese tratamiento los usos asociados a establecimientos e instalaciones que ofrecen servicios de práctica de equitación: picaderos; cuadras deportivas; hipódromos; escuelas de equitación; etc. Su consideración y tratamiento como usos rurales requerirá la previa justificación de dicha naturaleza y/o de la necesidad de su instalación en el suelo no urbanizable, incluida la presentación, en su caso, de la correspondiente acreditación emitida por la Administración competente en la materia. En caso contrario dichos usos tendrán la naturaleza y el tratamiento propio de los usos terciarios y/o de equipamiento.

5.- Usos de comunicaciones.

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

- * Vías de transporte (autovías, carreteras, calles...)
- * Caminos rurales
- * Uso de circulación rodada
- * Uso de aparcamiento
- * Uso de garaje
- * Uso de circulación peatonal
- * Uso de circulación en bicicleta

B.- Vías de transporte.

Los usos de vías de transporte comprenden las autovías y carreteras junto con sus instalaciones complementarias. Asimismo, se incorporan otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

Como usos auxiliares de este uso se consideran las áreas de conservación y explotación, las estaciones de suministro de combustibles, las áreas de aparcamiento y descanso, las áreas de servicios, los puestos de socorro, etc., excluyéndose básicamente para este uso la implantación de edificaciones, que se limitarán a dar respuesta a las condiciones señaladas.



C.- Caminos rurales.

El uso de caminos rurales comprende: las vías de acceso a espacios rurales y naturales, a las explotaciones agrarias; las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio natural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad, que no se integren en la red de carreteras de rango superior.

D.- Uso de circulación rodada.

Los usos de circulación rodada son aquellos que se producen sobre carreteras, calzadas y demás espacios ordenados y ejecutados para la circulación de vehículos motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos...).

E.- Uso de aparcamiento.

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

F.- Uso de garaje.

Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados.

Se establecen las variantes de garajes de uso privado, y garajes de uso público. Se considerarán como garajes de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa; y como de garajes de uso público aquellos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Este uso comprende, como usos auxiliares, los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos, y, los talleres de reparación rápida. Por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustibles, estación de servicio y otros tipos de talleres de reparación.

Los usos de garajes y aparcamiento se considerarán, con carácter general uso auxiliares de los usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamiento comunitario, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal a que de servicio.

G.- Uso de circulación peatonal.



Los usos de circulación peatonal son aquellos que se producen sobre espacios tales como aceras o viales de coexistencia.

H.- Uso de circulación en bicicleta.

Los usos de circulación en bicicleta son aquellos que se producen sobre itinerarios preparados al efecto.

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

6.- Usos de espacios libres.

A.- El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios, de dominio público y libre acceso, en los que se excluyen -salvo excepciones singulares- tanto los desarrollos edificatorios, como los elementos de las redes de comunicaciones (en las modalidades de vías de transporte, uso de circulación rodada, carreteras, aparcamientos y otros similares).

B.- Dentro de esos usos se identifica, en concreto, el uso de espacios libres urbanos.

Se corresponde, en concreto, con el uso propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación del arbolado y vegetación. Incluye las plazas, las áreas peatonales, las áreas de juego, los paseos, jardines y parques; las huertas de ocio. También se corresponde con el uso propio de los espacios que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras, o con el de los que no resultan edificables por su carácter residual. Asimismo, se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de jardinería -guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares- y servicio a los usuarios -aseos públicos y otros similares-, necesarios.

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

7.- Uso de equipamiento comunitario.



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

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

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

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

Se diferencian las siguientes modalidades:

- * Equipamiento docente.
- * Equipamiento deportivo.
- * Equipamiento institucional.
- * Equipamiento sanitario.
- * Equipamiento asistencial.
- * Equipamiento sociocultural.
- * Equipamiento recreativo.
- * Equipamiento religioso.
- * Equipamiento de servicios públicos.

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

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



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

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

F.- El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a población desvalida, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas.

G.- El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros.

H.- El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros asociados al esparcimiento.

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

J.- El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio a la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo: bomberos, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros.

Por sus características funcionales pueden resultar incompatibles en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que, en esos casos, su previsión e implantación ha de ser objeto de una regulación específica en cada caso.

8.- Usos de infraestructuras de servicios.

A.- Se diferencian las siguientes modalidades de usos de infraestructura de servicio:

- * Líneas de tendido aéreo
- * Líneas subterráneas
- * Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A)



- * Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B)
- * Escombreras y vertederos de residuos sólidos

B.- Líneas de tendido aéreo.

El uso de líneas de tendido aéreo incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones y otras infraestructuras que se realizan en forma de tendidos aéreos mediante la disposición de soportes aislados e instalaciones menores complementarias precisas para el funcionamiento de la red correspondiente.

C.- Líneas subterráneas.

El uso de líneas subterráneas comprende el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas, que se realizan de forma subterráneas.

D.- Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A).

El uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A) incluye un conjunto amplio de instalaciones tales como: grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre; plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua; embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 m²; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

E.- Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B).

El uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal Tipo B) incluye un conjunto de instalaciones como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

F.- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.



El uso de escombrera y vertederos de residuos sólidos corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

G.- Las redes de distribución de servicios de todo tipo (agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros), las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales y los centros de transformación de energía eléctrica de servicio directo al usuario se considerarán como usos de servicios básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados y los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil, auxiliares de otros usos deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

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

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA GLOBAL.

Artículo 13.- Sistematización de la Calificación Global

1.- A los efectos de la sistematización del régimen de calificación global, zonas globales:

- A. Zonas Residenciales
- B. Zonas Industriales
- C. Zonas Terciarias
- D. Zonas Rurales
- E. Sistema General de Comunicaciones
- F. Sistema General de Espacios Libres
- G. Sistema General de Equipamiento Comunitario
- H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios

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



A.- Zonas Residenciales

B.- Zonas Industriales

C.- Zonas Terciarias.

D.- Zonas Rurales

D.10 Zona Rural de Especial Protección

D.20 Zona Rural Agroganadera y de Campiña

- D.21 Alto Valor Estratégico

- D.22 Paisaje Rural de Transición

D.30 Zona Rural Forestal

D.40 Zona Rural de Mejora Ambiental

D.50 Zona de Protección de Aguas Superficiales

E.- Sistema General de Comunicaciones

E.10 Carreteras Interurbanas

E.20 Vías Urbanas Principales

F.- Sistema General de Espacios Libres

F.10 Espacios Libres Urbanos

G.- Sistema General de Equipamiento Comunitario

G.10 Equipamiento Comunitario

H.- Sistema General de Infraestructuras de Servicios

H.10 Infraestructuras de Servicios

Artículo 14.- Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global.

1.- “A. Zonas Residenciales”.

A.- Régimen general de edificación.

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

Las Normas Urbanísticas Particulares, o en su caso, el planeamiento pormenorizado, deberán regular la forma de la edificación, así como la disposición de los espacios privados no edificados existentes en las inmediaciones de las viviendas, así como las condiciones reguladoras de las construcciones en subsuelo.

B.- Régimen general de uso.



- * *Uso propiciado:* - Residencial.

- * *Usos admisibles:* - Los autorizados con carácter general en las parcelas residenciales, en las condiciones establecidas en PGOU.
 - Industrial de 1º y 2º categoría.
 - Usos terciarios (regulados expresamente por el planeamiento).
 - Aparcamiento y garaje.
 - Equipamiento comunitario (cuando son compatibles con el uso propiciado).

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

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

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística (lucrativa) sobre rasante destinada en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la misma. Se exceptúan los supuestos que, conforme a lo establecido en las Normas Particulares de este Plan General, sean objeto de medidas más restrictivas a ese respecto.

D.- Régimen jurídico.

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

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

Por su parte, las citadas salvedades están asociadas a las dos situaciones y/o tipos de previsiones que se exponen a continuación que, a todos los efectos, han de considerarse compatibles con la indicada condición:

- * La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.



* La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido o a promover en su desarrollo, así como el consolidado por el mismo.

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

2.- “B. Zonas Industriales”.

A.- Régimen general de edificación.

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

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

B.- Régimen general de uso.

- * *Uso propiciado:* - Industria en cualquiera de sus categorías.

- * *Usos admisibles:* - Los autorizados con carácter general en las parcelas industriales, en las condiciones establecidas en PGOU, o en el planeamiento promovido en su desarrollo.
 - En otros espacios y parcelas:
 - . Vivienda (uso autónomo), exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.
 - . Usos terciarios, en sus modalidades de uso



hotelero (deberán disponer en interior de la parcela los espacios de acceso, aparcamiento y carga y descarga necesaria), oficinas, comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categoría y recreativos (en las mismas condiciones que los usos comerciales tomando como referencia para su clasificación la superficie utilizada). Las salas de fiestas se considerarán a los efectos de regulación de su implantación como usos comerciales de 4ª categoría, o de 5ª si superan el límite de superficie de techo correspondiente.

- Aparcamiento y garaje.
- Equipamiento comunitario, en sus modalidades compatibles con el uso propiciado de la zona.

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

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

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del industrial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

D.- Régimen jurídico.

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

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



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

* La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.

* La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido o a promover en su desarrollo, así como el consolidado por el mismo.

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

3.- “C. Zona de usos terciarios”.

A.- Régimen general de edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente terciario, configuradas por edificaciones destinadas a actividades de esa índole.

B.- Régimen general de uso.

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

- * *Uso propiciado:* - Usos terciarios en todas sus modalidades.



- * *Usos admisibles:*
- Los autorizados con carácter general en las parcelas terciarias, en las condiciones establecidas en PGOU, o en el planeamiento promovido en sus desarrollo.
 - En los espacios y parcelas:
 - . Vivienda (uso autónomo), exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.
 - . Uso de vivienda autónoma, bien en edificios existentes y consolidados por el planeamiento urbanístico vigente, al tiempo que destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan, bien en nuevas edificaciones ordenadas en este Plan o en el planeamiento promovido en su desarrollo.
 - . Industriales en sus categorías 1.ª y 2.ª
 - . Unidades de suministro de combustible.
 - . Uso de aparcamiento y garaje.
 - En parcelas y espacios destinados total y/o preferentemente a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas: los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, aparcamiento, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.
- * *Usos prohibidos:*
- Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con los terciarios.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos de los terciarios será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

D.- Régimen jurídico.



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

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

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

* La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.

* La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido o a promover en su desarrollo, así como el consolidado por el mismo.

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

4.- “D. Zonas rurales”.

A.- Modalidades de zonas globales rurales.



Se diferencian las siguientes modalidades de zonas rurales:

- * D.10 Zonas rurales de especial protección.
- * D.20. Zonas rurales agroganaderas y de campiña.
 - D.21 Zona rural de alto valor estratégico.
 - D.22 Paisaje rural de transición.
- * D.30 Zona rural forestal.
- * D.40 Zona rural de mejora ambiental.
- * D.50 Zona rural de protección de aguas superficiales.

B.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales "D.10 Zonas rurales de especial protección".

a) Definición.

Se incluyen en este tipo de zona todos aquellos suelos que por sus valores paisajísticos, históricos y culturales, o por razones asociadas a la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, deban ser protegidos.

En el caso de Errezil estas zonas se corresponden con:

- * La zona de interés naturalístico de Ernio-Gatzume (ZEC ES2120008). Declarada Zona Especial de Conservación mediante Decreto 219/2012, de 16 de octubre). Este mismo Decreto establece su ordenación.
- * Espacio de la Red Natura 2000 Pagoeta (ZEC ES2120006). Declarada Zona Especial de Conservación mediante Decreto 218/2012, de 16 de octubre). Este mismo Decreto establece su ordenación.
- * Área de interés naturalístico de Granada.
- * Hayedos y robledales en mejor estado de conservación del entorno del Corredor Ecológico de enlace Ernio-Gatzume / Aralar-Izarraitz (R18).

El régimen de tratamiento y preservación de esos espacios es el establecido en las disposiciones legales referidas a los mismos.

b) Régimen de edificación.

- * Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación, si bien se consolidan los edificios existentes que se adecuan a los criterios establecidos en este Plan General.
- * El régimen de edificación de las zonas de especial protección señaladas será el resultante de las disposiciones y planes específicos de aplicación en ellos.



c) Régimen de uso.

* *Usos propiciados:*

- Usos de protección ambiental.

* *Usos admisibles:*

- Usos de ocio y esparcimiento.
- Usos agrarios.
- Usos ganaderos extensivos.
- Usos forestales.
- Uso de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
- Usos residenciales de carácter autónomo y auxiliar implantados en edificaciones existentes y consolidadas por este Plan General.
- Otros usos no rurales (usos terciarios, equipamientos, etc.) susceptibles de autorización e implantación en el suelo no urbanizable, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y consolidadas por éste.

* *Usos prohibidos:*

- Los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

d) Régimen de dominio.

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

En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

C.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales "D.20 Zona rural agroganadera y de campiña" (en sus dos modalidades de "zona rural de alto valor estratégico" y "paisaje rural de transición").

a) Definición.

Esta categoría agrupa suelos de diversa capacidad agrológica, describiéndose como un mosaico de campiña cantábrica. Así los usos agrícola, ganadero y forestal se encuentran entremezclados y pueden rotar en tiempo en función de factores como la evolución de mercados, las demandas extraagrarias (turismo y ocio), la existencia de población activa agraria...



La subcategoría D.21 Agroganadera de Alto Valor Estratégico se considera estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

Estas zonas tienen por tanto un carácter estratégico y la consideración de bienes de interés social, y tendrán el carácter de suelo protegido.

Como criterio general en esta categoría se mantendrá la capacidad agrológica de los suelos, así como las actividades agropecuarias y aquellas otras que compatibles con éstas aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

Como norma general se mantendrá la superficie agraria útil.

La subcategoría D.22 Paisaje Rural de Transición agrupa a zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior, dado que se localiza en zonas de mayores pendientes o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, teniendo vocacionalmente su uso, en general hacia uno de estos dos sentidos.

b) Régimen de edificación.

* De la zona "D.21 Zona Rural de Alto Valor Estratégico".

En este apartado el uso edificatorio estará ligado o vinculado a las explotaciones agrarias y a las de ocio, especialmente las ligadas al recreo intensivo.

Se permite la implantación de nuevas construcciones ligadas a la actividad agraria, debiéndose exigir la previa autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura a fin de acreditar que sus titulares son las y los agricultores, y que las instalaciones se adecuan a la normativa vigente. Las nuevas edificaciones no se podrán dedicar a otro uso que aquél para el que fueron concebidas. Para cualquier cambio de uso deberá tramitarse la correspondiente licencia.

* De la zona "D.22 Zona de Paisaje Rural de Transición".

En este apartado el uso edificatorio estará ligado o vinculado a las explotaciones agrarias y a las de ocio, especialmente las ligadas al recreo intensivo.

Se permite la implantación de nuevas construcciones ligadas a la actividad agraria, debiéndose exigir la previa autorización del Departamento Foral competente en



materia de Agricultura a fin de acreditar que sus titulares son las y los agricultores, y que las instalaciones se adecuan a la normativa vigente. Las nuevas edificaciones no se podrán dedicar a otro uso que aquél para el que fueron concebidas. Para cualquier cambio de uso deberá tramitarse la correspondiente licencia.

Las nuevas construcciones, instalaciones e infraestructuras ligadas a las explotaciones agropecuarias y forestales se ajustarán en su volumetría, materiales, acabados y aspecto general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en la zona. Con el objeto de garantizar la adaptación de las edificaciones al ambiente rural y al paisaje en que se sitúan, se definen a continuación las características exteriores de las edificaciones y ampliaciones a realizar dentro de esta clase de suelo en cuanto a formas, texturas y calidades:

-Cubierta inclinada, acabada en teja preferentemente cerámica, autorizándose prefabricadas en color rojo.

-Carpinterías exteriores preferentemente en madera y se prohíben los acabados metalizados.

-Se admiten fachadas raseadas y pintadas. Se prohíben los acabados cerámicos y elementos metálicos de fácil corrosión, los acabados de bloque de hormigón visto o fábrica de ladrillo.

-Se procurará materiales tradicionales de la zona/comarca.

c) Régimen de uso.

* De la zona "D.21 Zona Rural de Alto Valor Estratégico".

* *Usos propiciados:*

- Usos Agrarios.

* *Usos admisibles:*

- Usos de ocio y esparcimiento extensivo.
- Usos ganaderos extensivos.
- Usos ganaderos intensivos.
- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
- Actividades cinegéticas y piscícolas.
- Mejora Ambiental.
- Practicas forestales.
- Construcciones relacionadas con explotación agraria.
- Construcciones relacionadas con explotación ganadera.



- Infraestructuras: vías de transporte, caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreos, líneas subterráneas, Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo B.

* *Usos prohibidos:*

- Industrias Agrarias

* *Usos prohibidos, admisible excepcionalmente:*

- Infraestructuras: Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo A.

* De la zona "D.22 Zona de Paisaje Rural de Transición".

* *Usos propiciados:*

- Usos Agrarios.

* *Usos admisibles:*

- Usos de ocio y esparcimiento extensivo.
- Usos ganaderos extensivos.
- Usos ganaderos intensivos.
- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
- Actividades cinegéticas y piscícolas.
- Mejora Ambiental.
- Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
- Practicas forestales.
- Construcciones relacionadas con explotación forestal.
- Industrias Agrarias
- Construcciones relacionadas con explotación agraria.
- Construcciones relacionadas con explotación ganadera.
- Infraestructuras: vías de transporte, caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreos, líneas subterráneas, Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo A y B.

* *Usos prohibidos:*

- Los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

d) Régimen de dominio.

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



En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

D.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales "D.30 Zona rural forestal".

a) Definición.

Incluye aquellos terrenos que preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso, presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto restos o incipientes bosquetes autóctonos, con elevado interés naturalístico, como sobre todo plantaciones de especies alcotanas, entre las que destaca por su extensión y dominancia el Pino Radiata. Todas las zonas de uso forestal se integran en una única categoría, ya que en ella las funciones de producción y protección están interrelacionadas.

b) Régimen de edificación.

En este apartado el uso edificatorio estará ligado a las actividades forestales y a las de ocio, especialmente las ligadas al recreo intensivo.

c) Régimen de uso.

* *Usos propiciados:*

- Prácticas forestales.

* *Usos admisibles:*

- Usos de protección ambiental.
- Usos de ocio y esparcimiento.
- Usos agrarios.
- Usos ganaderos extensivos.
- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
- Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
- Actividades cinegéticas y piscícolas.
- Construcciones relacionadas con explotación forestal.
- Infraestructuras: vías de transporte, caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreos, líneas subterráneas, Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo B, escombreras y vertederos de residuos sólidos.

* *Usos prohibidos:*

- Los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

* *Usos prohibidos, admisible excepcionalmente:*



- Infraestructuras: Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo A.
- Industrias Agrarias.
- Construcciones relacionadas con explotación agraria.
- Construcciones relacionadas con explotación ganadera.

d) Régimen de dominio.

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

En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

E.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales "D.40 Zona de mejora ambiental".

a) Definición.

Se incluyen en este tipo de zona todos aquellos suelos que han sido degradados o dañados ambientalmente o ecológicamente. Son zonas degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión actual en las que hay que realizar labores de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso.

En Errezil destaca la antigua actividad de extracción de piedra caliza. La cantera abandonada es la zona específica que requiere estas actuaciones.

Usos del Suelo y Actividades Relativas a la Protección Ambiental

Mejora ambiental:

1. Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos
2. Esta mejora puede adoptar distintas formas según la casuística particular de las unidades a que se asigne
3. Las actividades serán restauración de la vegetación natural, cortas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, cierres de regeneración, remodelación de taludes siempre que estos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística, hidrosiembras, podas selectivas...

b) Régimen de edificación.



Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación, si bien se consolidan los edificios existentes que se adecuan a los criterios establecidos en este Plan General.

c) Régimen de uso.

* *Usos propiciados:*

- Usos de protección ambiental.
- Prácticas forestales

* *Usos admisibles:*

- Usos de ocio y esparcimiento.
- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Usos agrarios.
- Usos ganaderos extensivos.
- Caminos rurales y pistas.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas subterráneas.
- Usos forestales.

* *Usos prohibidos:*

- Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
- Prácticas agrarias.
- Construcciones relacionadas con explotación agrarias.
- Industrias agrarias.
- Construcciones relacionadas con explotación ganaderas.
- Construcciones relacionadas con explotación forestales.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Instalaciones Técnicas de Servicios Tipo A (Infraestructuras).

d) Régimen de dominio.

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

En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

F.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales "D.50 Zona de protección de aguas superficiales".



a) Definición.

Esta categoría está constituida por los ríos y arroyos del municipio de Errezil y su correspondiente zona de protección, que se establece en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

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

b) Régimen de edificación.

Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación, si bien se consolidan los edificios existentes que se adecuan a los criterios establecidos en este Plan General. Debe excluirse cualquier edificación, infraestructura o instalación agropecuaria asociada a los mismos. Las zonas inundadas con avenidas de periodo de retorno comprendido entre 10/100 años deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales.

c) Régimen de uso.

* Usos propiciados:

- Usos de protección ambiental.

* Usos admisibles:

- Usos de ocio y esparcimiento: actividades cinegéticas y piscícolas
- Usos agrarios.
- Usos ganaderos extensivos.
- Usos forestales.

*Usos prohibidos:

- Infraestructuras.
- Industrias Agrarias
- Construcciones relacionadas con explotación agraria
- Construcciones relacionadas con explotación ganadera
- Construcciones relacionadas con explotación forestal
- Actividades extractivas

d) Régimen de dominio.

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



En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

5.- “E. Sistema General de Comunicaciones”.

A.- Modalidades de zonas globales.

Se diferencian las siguientes modalidades de zonas:

- * E.10 Carreteras interurbanas.
- * E.20 Vías urbanas principales.

B.- Régimen urbanístico de las zonas “E.10 Carreteras interurbanas”.

a) Régimen general de edificación.

Zonas en las que no se autorizarán edificaciones, salvo las adscritas a los elementos funcionales de la carretera: áreas de conservación y explotación; estaciones de servicio de combustible; áreas de aparcamiento y descanso; básculas de pesaje; puestos de socorro y otros; incluidos las construcciones provisionales que se levantan para el mantenimiento, reparación y ejecución de las obras de mejora.

b) Régimen general de uso.

- Uso propiciado: Circulación rodada.
- Usos admisibles:
 - . Usos auxiliares de las carreteras, cuando son autorizadas por la legislación aplicable a este respecto.
 - . Circulación peatonal (aceras).
 - . Circulación en bicicleta (carril bici).
- Usos prohibidos: Todos los demás.

C.- Régimen urbanístico de las zonas “E.20 Vías urbanas principales”.

a) Régimen general de edificación.

No se autorizarán edificaciones, salvo si son para crear centros de infraestructuras de servicios o garajes subterráneos o las construidas para los elementos funcionales adscritos a las vías urbanas: estaciones de autobús, básculas de pesaje, áreas de servicio y puntos de venta de combustible.

b) Régimen general de uso.

- * *Uso propiciado:*
 - Circulación rodada.
 - Circulación en bicicleta.
 - Circulación peatonal.



- Aparcamiento.
- * *Usos admisibles:*
 - Usos auxiliares del uso característico, áreas de servicio y puntos de venta de combustible por ejemplo.
 - Los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento.
 - Aparcamiento y garaje (guarda de vehículos) bajo rasante y en régimen de concesión.
- * *Usos prohibidos:*
 - Todos los demás.

D.- Régimen de dominio.

Titularidad pública (Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamiento de Errezil).

6.- “F. Sistema General de Espacios Libres”.

A.- Modalidades de zonas globales.

Se diferencian las siguientes modalidades de zonas:

- * F.10 Espacios Libres Urbanos.

B.- Régimen urbanístico de las zonas “F.10 Espacios Libres Urbanos”.

a) Se incluyen en esta zona los terrenos destinados a parques y zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera como plazas.

b) Régimen general de edificación.

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

c) Régimen general de uso.

- Uso propiciado: Espacios libres urbanos.
- Usos admisibles:
 - . Terciarios, comerciales de 1ª categoría como usos provisionales y en régimen de concesión.
 - . Comerciales de 2ª categoría en parcelas expresamente definidas por el planeamiento pormenorizado.



- . Equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el Espacio Libre y en las condiciones particularizadas para cada área.
- Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

C.- Régimen de dominio.

Titularidad pública.

7.- “G. Sistema General de Equipamiento Comunitario”.

A.- Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en las Normas Urbanísticas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

B.- Régimen general de edificación.

El régimen de edificación y de los parámetros reguladores de la misma es el establecido bien en este Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, en función de las características tipológicas específicas de las construcciones existentes o proyectadas.

C.- Régimen general uso.

* *Uso propiciado*: Equipamiento comunitario en las modalidades establecidas en cada caso bien en las Normas Urbanísticas Particulares bien en el planeamiento de desarrollo.

* *Usos admisibles*:

- . Vivienda, como uso auxiliar del equipamiento (1 viv.).
- . Usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

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

D.- Régimen de dominio.

Titularidad pública o privada, de acuerdo con lo que se establezca en cada caso por la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

8.- “H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios”.

A.- Zonas destinadas a infraestructuras de servicios, como pueden ser, los depósitos de agua, gas, gasóleo y similares, depuradoras de aguas residuales, antenas de servicios



de telecomunicaciones, que presten servicio a un número considerable de abonados, y otros servicios asimilables a los anteriores.

B.- Régimen general de edificación.

Se permiten las construcciones necesarias para el establecimiento y mantenimiento de los usos propiciados y admisibles, tomando las medidas necesarias para causar el menor impacto ambiental, visual, etc.

Obras o construcciones necesarias para la implantación de los Sistemas Generales de instalaciones subterráneas, de tendido aéreo y de servicio de carácter no lineal Tipo A) y B).

C.- Régimen general de uso.

- * *Uso propiciado:*
 - Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B).
 - Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A).

- * *Usos admisibles:*
 - Uso de líneas de tendido aéreo.
 - Uso de líneas subterráneas.
 - Usos auxiliares de las instalaciones o asimiladas a las mismas.

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

D.- Régimen de dominio.

Titularidad pública o privada, de acuerdo con lo que se establezca en cada caso por la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.



TÍTULO TERCERO **RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

CAPÍTULO I. **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

Artículo 15.- Sistematización de la calificación pormenorizada.

1.- A los efectos de la sistematización del régimen de calificación pormenorizada, se diferencian las siguientes modalidades de subzonas pormenorizadas:

- * "a. Parcelas de uso residencial".
- * "b. Parcelas de uso industrial".
- * "c. Parcelas de uso terciario".
- * "e. Sistema de comunicaciones"
- * "f. Espacios libres urbanos".
- * "g. Parcelas de equipamiento comunitario".
- * "h. Infraestructuras de servicios"

2.- Dentro de las citadas modalidades de subzonas pormenorizadas se diferencian, a su vez, las distintas variantes que se exponen a continuación, cada una de las cuales se vincula a un específico régimen urbanístico de edificación y uso. En concreto:

- * "a. Parcelas de uso residencial":
 - "a.10 Parcelas residenciales de edificación abierta".
 - "a.20 Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo".
- * "b. Parcelas de uso industrial":
 - "b.10 Parcelas industriales comunes".
- * "c. Parcelas de uso terciario":
 - "c.10 Parcelas de uso terciario"
- * "e. Sistema de comunicaciones":
 - "e.10 Vías interurbanas".
 - "e.20 Vías urbanas principales".
 - "e.30 Vías urbanas de coexistencia".
- * "f. Espacios libres urbanos":
 - "f.10 Espacios libres urbanos".
- * "g. Parcelas de equipamiento comunitario":



- "g.10 Parcelas de equipamiento comunitario".
- * "h. Infraestructuras de servicios":
 - "h.10 Infraestructuras de servicios".

Artículo 16.- Régimen de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas.

1.- "a. Parcelas de uso residencial".

A.- Modalidades de subzonas pormenorizadas.

Se diferencian las siguientes modalidades de subzonas:

- * "a.10 Parcelas residenciales de edificación abierta".
- * "a.20 Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo".

B.- Régimen urbanístico de las subzonas "a.10 Parcelas residenciales de edificación abierta".

a) Régimen general de edificación.

Parcelas destinadas a la implantación de tipologías edificatorias de bloque exento o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación, que podrán contar, en su caso, con espacios no edificados anejos comunes.

Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo en tal caso contar con acceso independiente desde los espacios públicos, no pudiéndose implantar actividades que supongan transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, talleres, obradores, etc. También podrán ser destinadas a usos distintos de los residenciales las plantas altas de las edificaciones existentes o proyectadas en estas parcelas, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan.

Regulación de la forma de la construcción por medio de alineaciones de edificación y altura y perfil edificatorio definidas bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo. La trama edificatoria de la nueva construcción se regulará a través de ordenanzas de parcela que se indicaran en dichas Normas Urbanísticas Particulares o planeamiento de desarrollo.

b) Régimen general de uso.

- * *Usos propiciados:* - Residencial.



- * *Usos admisibles:*
- Los usos auxiliares con carácter general en las parcelas "a", como los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos y jardines privados.
 - Terciarios en sus modalidades de: hotelero, comercial hasta 3º categoría no molestos para el uso propiciado, oficinas, recreativo en su modalidad gastronómica, gimnasio, etc., sanitario y asistencial y terciarios diversos.
 - El uso de aparcamiento y garaje; este último en planta baja, sótanos y semisótanos. Para el caso de viviendas consolidadas sin existencia de garaje, la posible ubicación de los mismos se realizará, siguiendo los criterios que el Ayuntamiento establezca para cada caso particular.
 - Equipamiento comunitario en sus modalidades de: docente, institucional, sanitario-asistencial, socio-cultural y religioso.
 - Uso Industrial de 1º y 2º categoría, prohibiéndose actividades que supongan la transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, talleres, obradores de pan, etc.
- * *Usos prohibidos:*
- Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Régimen urbanístico de las subzonas "a.20 Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo".

a) Régimen general de edificación.

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente a las que se accederá de forma individualizada y que contarán con espacios no edificados privados, pudiéndose implantar uso residencial en planta baja.

Regulación de la forma de la construcción por medio de alineaciones de edificación, altura y perfil edificatorio definidas bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

b) Régimen general de uso.

* Usos propiciados: Residencial



* Usos admisibles:

- . Los usos auxiliares con carácter general en las parcelas "a", como los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos y jardines privados.
- . Terciarios en sus modalidades de: hotelero, comercial hasta 3ª categoría no molestos para el uso propiciado, oficinas, recreativo en su modalidad gastronómica, gimnasio, etc., sanitario y asistencial y terciarios diversos
- . El uso de aparcamiento y garaje; este último en planta baja, sótanos y semisótanos. Para el caso de viviendas consolidadas sin existencia de garaje, la posible ubicación de los mismos se realizará, siguiendo los criterios que el Ayuntamiento establezca para cada caso particular.
- . Equipamiento Comunitario en sus modalidades de: docente, institucional, sanitario-asistencial, socio- cultural y religioso.
- . Uso industrial de 1ª y 2ª categoría, prohibiéndose actividades que supongan transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, talleres, obradores de pan, etc.

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

D.- Régimen de dominio.

Se trata de subzonas de dominio privado y/o patrimonial.

En todo caso, esa titularidad privada ha de entenderse complementada y/o compatible con la posible existencia en esas subzonas de espacios, locales y usos de titularidad pública.

2.- "b.10. Parcelas industriales comunes".

A.- Régimen general de edificación.

En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Esta sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de edificabilidad (superficie de techo edificable) establecidos en cada caso, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos



de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados; los cuales no serán computables a efectos de los límites de la edificabilidad urbanística establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada. Las construcciones que sustituyan edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de edificabilidad y volumen definidas por el presente Plan General, deberán ajustarse a esas condiciones.

La parte edificable sobre rasante de las parcelas industriales no será inferior a 250 m².

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en que ésta se consolida, y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán su perímetro las rasantes y niveles de los espacios a los que dan frente, salvo indicación expresa en contrario.

Se autoriza, asimismo, en el interior de las parcelas la construcción de una planta de sótano cuya altura libre no debe ser menor de 2,30 m.

La altura de edificación máxima autorizada será de 10.00 m libres más 2,00 m de elementos estructurales de cubierta. Con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m por encima de ella los elementos de cubierta, (chimeneas, casetas de ascensor, etc.) si bien, el espacio interior situado por encima de ese nivel, no será en ningún caso utilizable. La altura libre no será inferior a 4,00 m, salvo en aquellos locales destinados a oficinas, donde se podrá reducir a 2,50 m.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. Sin embargo en este caso se exigirá que dichos elementos (si no existieran razones que lo impidan) se sitúen al nivel del terreno, y, nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible. De igual modo hasta un 10 % de la superficie en planta ocupada por cada edificio podrá alcanzar una altura máxima



superior en 2,00 m a la establecida bien en las Normas Urbanísticas Particulares, bien en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan.

No se autorizan vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose, sin embargo los preexistentes.

Se autoriza con carácter general la disposición de los altillos con destino a almacenamiento y usos similares, pero nunca a oficinas. En el caso de las entreplantas, (destino a oficinas) se computará como edificabilidad urbanística.

Los sótanos de las edificaciones industriales sólo podrán destinarse a usos de almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas. Las superficies de parcela no edificable de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, etc.

Con carácter general se respetará una distancia de 50 m desde los nuevos edificios industriales a las edificaciones residenciales existentes. Esta distancia podrá ser reducida cuando razones de interés general apreciadas por la Administración municipal así lo aconsejen.

B.- Régimen general de uso.

* Usos propiciados: Industrial, en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª.

* Usos admisibles:

- Residencial.

- . Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada.
- . Vivienda, como uso autónomo, exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.

- Terciario.

- . Comercial en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- . De oficina excepto las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- . Hoteleros, en las condiciones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.
- . Recreativos, en las mismas condiciones que los usos comerciales.

- Comunicaciones, en las modalidades de circulación rodada, aparcamiento y garajes.



- Equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

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

C.- Régimen de dominio.

Se trata de subzonas de dominio privado y/o patrimonial.

En todo caso, esa titularidad privada ha de entenderse complementada y/o compatible con la posible existencia en esas subzonas de espacios, locales y usos de titularidad pública.

3.- "c.10 Parcelas de usos terciarios".

A.- Régimen general de edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen cuya regulación se remite a las Normas Urbanísticas Particulares o al planeamiento pormenorizado correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas o proyectadas en cada caso.

B.- Régimen general de uso.

- * *Usos propiciados:*
 - Terciarios.
Se autorizan esos usos en todas sus categorías, salvo la 5ª. Se remite bien a las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien al planeamiento pormenorizado, la definición con carácter general para cada parcela, de regulaciones específicas al respecto, así como el establecimiento de alguna modalidad como uso característico o la restricción de la posibilidad de implantar otras.

- * *Usos admisibles:*
 - Vivienda:
Deberá de ser autorizada para cada parcela por las Norma Urbanísticas Particulares o el planeamiento pormenorizado.
 - Industriales de 1ª y 2ª categoría.
 - Aparcamiento y garaje. Salvo regulación expresa de su implantación por el planeamiento pormenorizado, se aplicarán las condiciones



generales establecidas para las parcelas características de la zona en la que se sitúen.

- Equipamiento comunitario.

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

C.- Régimen de dominio.

Se trata de subzonas de dominio privado y/o patrimonial.

En todo caso, esa titularidad privada ha de entenderse complementada y/o compatible con la posible existencia en esas subzonas de espacios, locales y usos de titularidad pública.

4.- "e. Sistema de comunicaciones".

A.- Modalidades de subzonas pormenorizadas.

Se diferencian las siguientes modalidades de subzonas:

- * "e.10 Vías interurbanas".
- * "e.20 Vías urbanas principales".
- * "e.30 Vías urbanas de coexistencia".

B.- Régimen urbanístico de las subzonas "e.10 Vías interurbanas".

a) Régimen general de edificación.

Excluida, con excepción de las edificaciones adscritas a los elementos funcionales de la carretera: áreas de conservación y explotación; estaciones de servicio de combustible; áreas de aparcamiento y descanso; básculas de peaje; puestos de socorro y otros; incluidas las construcciones provisionales que se levantan para el mantenimiento, reparación y ejecución de las obras de mejora.

b) Régimen general de uso.

* Usos propiciados: Circulación rodada (pública).

* Usos admisibles:

- . Usos auxiliares de los usos propiciados, paradas de autobuses, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de combustible y otros similares.
- . Circulación peatonal (aceras).

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

C.- Régimen urbanístico de las subzonas "e.20 Vías urbanas principales".



a) Régimen general de edificación.

Excluida, con excepción de las construcciones sobre rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizados en la legislación vigente, así como las construcciones bajo rasante que, en su caso, se autoricen en las Normas Urbanísticas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

b) Régimen general de uso.

- * *Usos propiciados:* - Circulación rodada.
Circulación en bicicleta.
Circulación peatonal.
Aparcamiento.

- * *Usos admisibles:* - Uso auxiliares del uso propiciado, áreas de servicio y puntos de venta de combustible.
- Los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento.
- Aparcamiento y garaje (guarda de vehículos); éste último bajo rasante.

- * *Usos prohibidos:* - Todos los demás.

D.- Régimen urbanístico de las subzonas "e.30 Vías urbanas de coexistencia".

a) Régimen general de edificación.

Excluida, con excepción de las construcciones sobre rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizados en la legislación vigente, así como las construcciones bajo rasante que, en su caso, se autoricen en las Normas Urbanísticas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

b) Régimen general de uso.

- * *Usos propiciados:* - Circulación rodada.
Circulación en bicicleta.
Circulación peatonal.
Aparcamiento.

- * *Usos admisibles:* - Uso auxiliares del uso propiciado.
- Los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento.



- Aparcamiento y garaje (guarda de vehículos); éste último bajo rasante.

- * *Usos prohibidos:* - Todos los demás.

E.- Régimen de dominio: dominio público.

La implantación, en su caso, de los usos de titularidad privada autorizados se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

5.- “f. Espacios libres urbanos”.

A.- Modalidades de subzonas pormenorizadas.

Se diferencian las siguientes modalidades de subzonas:

- * “f.10 Espacios libres urbanos”.

B.- Régimen urbanístico de las subzonas “f.10 Espacios libres urbanos”.

a) Régimen general de edificación.

Se autorizará exclusivamente la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión, y centros de infraestructuras de servicios en subsuelo. Urbanización “blanda”, con arbolado intensivo y predominio de las zonas tratadas con césped; se autorizan asimismo otro tipo de soluciones de urbanización.

Se autoriza la implantación de construcciones destinadas a aseos públicos y centros de infraestructuras de servicios urbanos.

Complementariamente y con carácter excepcional, se autoriza la implantación de otro tipo de construcciones bajo rasante (destinadas tanto a usos públicos como privados), en las condiciones establecidas bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento de desarrollo, previa justificación de su necesidad, así como de que su implantación no conllevará perjuicio alguno en lo referente al uso del espacio libre sobre rasante.

b) Régimen general de uso.

- * Usos propiciados: Espacios libres urbanos en todas sus modalidades.

- * Usos admisibles:

- . Usos terciarios, en su modalidad de comercio de 1ª categoría (quioscos, etc.), con carácter temporal o provisional.



- . Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
 - . Centros de las redes de servicios.
 - . Otros usos autorizados bajo rasante bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.
- * Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Régimen de dominio.

Esta subzona pormenorizada es de titularidad pública.

6.- “g.10. Parcelas de equipamiento comunitario”.

A.- Régimen general de edificación.

Parcelas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

B.- Régimen general de uso.

* Usos propiciados: Equipamiento comunitario.

* Usos admisibles:

- . Uso de vivienda auxiliar del equipamiento (1 vivienda).
- . Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- . Espacios libres urbanos.

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

C.- Régimen de dominio.

El régimen general de dominio (público o privado) y las condiciones de titularidad será el asociado al uso o usos autorizados en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

La eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas equipamentales de titularidad pública se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

7.- “h.10. Infraestructuras de servicios urbanos”.

A.- Régimen general de edificación.



Las condiciones de edificación serán las establecidas, por un lado y en cada caso, en las disposiciones sectoriales de aplicación, y, por otro, en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y en el planeamiento pormenorizado.

B.- Régimen general de uso.

* Usos propiciados: Uso de infraestructuras de servicios.

* Usos prohibidos: Todos los demás.

C.- Régimen de dominio.

El régimen general de dominio (público o privado) y las condiciones de titularidad de la parcela serán los asociados al tipo de uso o infraestructura previsto o a implantar en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 17.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente Capítulo I tienen el rango propio del planeamiento general. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo, sin perjuicio de los posibles reajustes de esas determinaciones de conformidad con las previsiones establecidas en este Plan General.

2.- El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en este Plan tendrán el rango normativo propio del instrumento urbanístico adecuado para su definición (planeamiento de desarrollo, estudio de detalle, proyectos de ejecución del planeamiento, etc.). A los efectos de su modificación y/o complementación se procederá a la formulación de los expedientes que, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en este mismo Plan, se consideren adecuados.

3.- Se considerarán modificables mediante la formulación de Estudios de Detalle o sin la formulación de planeamiento, las determinaciones siguientes.

A.- Determinaciones de regulación de la calificación pormenorizada:

* Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria ("e.1") y a los espacios libres ("f"), sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.

* Modificación del parcelario establecido para las parcelas destinadas a usos lucrativos, manteniendo la misma zonificación.



Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a equipamiento comunitario.

B.- En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecuen a los requisitos reseñados en el anterior apartado A.

C.- Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios (generales y locales) podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales reguladoras de esos proyectos, establecidas tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan General y el planeamiento especial y parcial consolidado y/o a promover en su desarrollo.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

Artículo 18.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.

1.- Criterios generales.

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

B.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.

C.- La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables, podrá ser definida bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.



D.- La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.

E.- La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista en los siguientes supuestos:

- * Sobre y bajo la rasante de zonas y parcelas clasificadas como suelo urbano.
- * Bajo la rasante de ámbitos y parcelas clasificados como suelo urbanizable.

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

F.- En los supuestos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –ocupación en planta y altura y número de plantas de la edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General.

G.- Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación- se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

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

H.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales tienen, con carácter general y a todos los efectos, la naturaleza propia de las previsiones reguladoras de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.



1.- La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la resultante de los criterios establecidos en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo.

2.- Edificabilidad urbanística.

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

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

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

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

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

3.- La edificabilidad sobre rasante.

Dicha edificabilidad se corresponderá con la asociada a las plantas sobre rasante previstas en cada caso. No se computará a ese respecto la edificabilidad vinculada a las plantas de semisótano y de sótano, en su integridad, por tratarse de plantas bajo rasante.



4.- La edificabilidad bajo rasante.

A.- Criterios generales de aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

* La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter general y en todo tipo de parcelas y/o subzonas pormenorizadas (tengan o no autorizada edificabilidad sobre rasante), la asociada a dos plantas de semisótano y/o sótano.

* Con carácter general y sin perjuicio de determinaciones más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el planeamiento pormenorizado, a los efectos de la determinación de la edificabilidad asociada a las mencionadas plantas bajo rasante se tomará como referencia la totalidad de la planta construible en el conjunto de la parcela neta resultante de la ordenación pormenorizada, con la salvedad referida al cumplimiento de, en su caso, las previsiones reguladoras del retiro de la edificación, así como de cualesquiera otras que sean de aplicación.

* Tratándose de edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se entenderán reajustadas en la medida y con el alcance necesarios para garantizar la consecución y materialización de los objetivos de protección establecidos en cada caso. En la medida en que el régimen de protección establecido lo justifique, la consecución de esos objetivos podrá conllevar la reducción o incluso la no autorización de la edificabilidad bajo rasante.

* La autorización, ejecución, adjudicación, etc. de la edificabilidad bajo rasante resultante de la aplicación de los criterios anteriores se entenderá supeditada a que los condicionantes materiales, geotécnicos, etc. de los terrenos afectados y de su entorno posibiliten su materialización, entendiéndose circunscrita la edificabilidad autorizada a la que realmente y en el contexto de esos condicionantes sea materializable.

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

- La viabilidad técnica de la correspondiente edificación bajo rasante, considerada en toda su extensión y alcance, incluida la asociada a la realización de los consiguientes y rigurosos estudios geotécnicos.
- La viabilidad de la ejecución de los accesos a dicha edificación establecidas en cada caso, bien de forma individualizada e independiente



en cada edificación o parcela, bien de forma global en lo concerniente a un conjunto de parcelas y edificaciones.

- Las condiciones asociadas, en su caso, a la catalogación de la o las correspondientes edificaciones o partes de las mismas y a la preservación de éstas.

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

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

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

B.- Criterios generales de aplicación en el suelo no urbanizable: la edificabilidad autorizada bajo rasante es la asociada a una (1) planta sótano, en los supuestos y condiciones en los que se autoriza la construcción de ésta.

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

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

- * De forma directa y expresa en superficie de techo edificable $-m^2(t)-$, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado "B".



Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos de los diferentes pisos o plantas de la edificación, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción. Se procederá a su cómputo de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el siguiente artículo de este mismo Documento.

- * Mediante su regulación indirecta a través de:
- La regulación de la forma de la edificación.
 - La consolidación de la edificación existente.
 - Las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General.
 - Otros parámetros que se estimen adecuados y suficientemente precisos a ese respecto¹⁰.

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

B.- A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura m²(t).

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza, o alternativamente, en relación a la superficie del correspondiente ámbito. En este último supuesto se procederá a la determinación del índice de edificabilidad asignado a dicho ámbito, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito -m²(t)/m²-.

C.- En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico proceda a la regulación indirecta de la edificabilidad autorizada, en las posteriores fases de ejecución de sus

¹⁰ Es el caso de, por ejemplo, la regulación de la edificabilidad bajo rasante mediante la utilización de parámetros de referencia a la edificabilidad autorizada sobre rasante.



previsiones, y, en particular, en los correspondientes proyectos de edificación, se procederá a la medición y determinación directa y expresa de la misma.

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

A.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general de las zonas globales delimitadas en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.

B.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas subzonas pormenorizadas resultantes bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

C.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas, o partes de las mismas, destinadas a dotaciones públicas tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 19.- Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.

1.- Computarán con carácter general como edificabilidad $-m^2(t)-$ física de un edificio los elementos o espacios siguientes:

- * Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 de altura libre (computará la parte de los mismos que supere dicha altura).
- * Los elementos macizos de la edificación.
- * Los patios y conductos de instalaciones de diámetro $< 1,50$ m.
- * Los huecos de ascensores.
- * Los balcones, terrazas y solanas, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público; se computará el 50% de su superficie.
- * Los porches de todo tipo computarán el 100% de su superficie.
- * En los espacios resultantes bajo cubierta computará como edificabilidad la superficie que tenga una altura útil superior a 1,80 metros.
- * Los silos y la maquinaria auxiliar situada fuera de la edificación. Computarán por la superficie ocupada en planta, siempre que ésta sea mayor de 3 m^2 , si la ocupación es menor no computará.



2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte de la edificabilidad física autorizada sobre rasante los espacios y elementos siguientes:

- * Los sótanos y semisótanos.
- * Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m de altura.
- * Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.
- * Los porches de uso público en planta baja.
- * Los altillos, autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.



TÍTULO CUARTO **RÉGIMEN DE REGULACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 20.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales. Sistematización y régimen de tratamiento.

1.- Criterios generales.

* La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como el promovido en su desarrollo, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de los distintos elementos y realidades que se identifican como condicionantes superpuestos a dicha ordenación, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su corrección o eliminación.

* Esos condicionantes tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Errezil, incluidos los instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en ese mismo planeamiento.

* Los ámbitos territoriales afectados por dichos condicionantes son los reflejados en los planos "V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "D. Planos" de este Plan General.

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

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo Plan, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos reflejada en este Plan



podrá ser reajustada y/o complementada mediante planeamiento promovido en su desarrollo.

2.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos.

A los efectos de su sistematización y regulación, se diferencian las siguientes modalidades de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

- C.1. Espacios Protegidos y áreas de interés naturalístico
- C.2. Áreas de especial interés para la fauna
- C.3. Red de Corredores Ecológicos
- C.4. Paisajes Catalogados
- C.5. Áreas erosionables
- C.6. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
- C.7. Suelos potencialmente contaminados
- C.8. Áreas acústicas (zonificación)
- C.9. Áreas de interés geomorfológico
- C.10. Montes de Utilidad Pública

3.- Régimen de regulación del condicionante “C.1 Formaciones vegetales de mayor interés” y “C.2 Áreas de especial interés para la fauna”.

A.- Definición.

Áreas de especial interés naturalístico de Errezil han sido inventariadas y evaluadas en sucesivos estudios y documentos de planificación. Algunos de estos lugares por su importancia y singularidad de los hábitats que abarcan a nivel europeo han sido integrados en la Red Natura 2000, establecida a partir de las directrices de la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Se trata de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), que deben ser designados posteriormente como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

En Errezil encontramos el LIC de Ernio-Gatzume ES212008, así como los Hábitats de Interés Comunitario tendríamos los siguientes:

- Bosques Aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*
- Bosques mixtos de pie de cantil calizo
- Brezales oro mediterráneos endémicos con aliaga
- Hayedos acidófilos atlánticos
- Pastos mesófilos, *Brachypodium pinnatum*



- Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica
- Praderas montanas
- Prados alpinos y subalpinos calcáreos
- Prados de siega

Su criterio de uso a aplicar será el de mantenimiento de la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, mantener dicho aprovechamiento, asegurando la renovación y conservación de los valores ecológicos del recurso utilizado. Las actuaciones encaminadas a la conservación y la mejora de los valores ambientales de estas zonas son prioritarias.

Estos espacios incluidos en la Red Natura 2000 poseerán en el futuro, en el momento de su declaración como Zonas Especiales de Conservación (ZEC), unas medidas de conservación específicas, de forma que en estos lugares las directrices que se dictan en el PTS Agroforestal poseen un carácter transitorio y subsidiario y en todo caso quedan sujetos a los dispuesto en los apartados 6.3 y 6.4 de la Directiva 92/43/CEE.

4.- Régimen de regulación del condicionante "C.3 Red de Corredores Ecológicos".

A.- Definición.

La cartografía del condicionante superpuesto de Corredores Ecológicos se basa en la propuesta de "Red de Corredores Ecológicos de la CAPV" de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco.

Los Corredores Ecológicos tienen como fin conectar los hábitats de especies silvestres sensibles a la fragmentación y que están presentes en los espacios que forman parte de la Red Natura 2000, en aras a frenar la pérdida de la biodiversidad.

Dentro de estos corredores ecológicos se diferencian las áreas de amortiguación que están destinadas a mitigar los efectos de borde procedentes de las actividades antrópicas que se efectúan en los corredores de enlace, que se corresponden fundamentalmente a paisajes manejados, agrícolas y agroforestales.

El criterio de ordenación de estas zonas debe ir orientado a detectar y clasificar las barreras actualmente existentes y realizar propuestas para su permeabilización, como a establecer una regulación de los usos en las zonas clasificadas como corredores compatibles con los objetivos de funcionalidad que de ello resulta.

Errezil se encuentra entre dos Espacios Núcleo, Pagoeta / Ernio-Gatzume. El espacio núcleo de Ernio-Gatzume ocupe gran parte oriental del municipio, mientras que la otra porción se define como Área de Amortiguación. A su vez existen dos Corredores de



enlace, en el Norte es que conecta los Espacios Núcleos antes mencionados de Pagoeta y Ernio-Gatzume. El segundo Corredor de Enlace se localiza en la parte Occidental y Norte de Errezil, siguiendo el curso del río Errezil en esta última parte; se trata del Corredor de Enlace R18 Aiako Harria- Aralar que conecta los núcleos Ernio-Gatzume / Aralar/ Izarraitz. Es un municipio que cuenta con gran valor ecológico en lo que a corredores regionales se refiere.

Se velará por la preservación de la vegetación de setos, ribazos, bosquetes y riberas en los corredores ecológicos, especialmente en aquellas actuaciones que pudieran suponer una disminución de su carácter de refugio para la fauna silvestre.

Se procurará salvaguardar los corredores ecológicos de acciones urbanizadoras y edificatorias que alteren significativamente su estado actual y características físico-biológicas, así como de nuevas infraestructuras de tipo lineal, incluidos caminos rurales y pistas. El PGOU velará por el mantenimiento de la permeabilidad ecológica del territorio de Errezil.

B.- Régimen general de edificación.

- Cualquier uso constructivo que se ubique en un corredor ecológico deberá controlar especialmente la potencial contaminación acústica, freática, de aguas superficiales, suelo...que pueda tener efectos negativos sobre la fauna.
- Se propiciará en los corredores ecológicos el uso de Mejora Ambiental y en general aquellos que conlleven una tendencia positiva en al progresión ecológica del medio.
- Se incentivará la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de la combinación de especies arbóreas y arbustivas, para conformar en ellos el ambiente más normal posible.
- En las zonas afectadas por corredores ecológicos se favorecerá el trasiego de la fauna silvestre, restaurando y manteniendo las zonas húmedas o encharcadas y sustituyendo los cierres de tipo cinagético por otros más permeables.
- Se procurará que las labores silvícolas en estas zonas se realicen fuera de la época de celo y cría de los grandes mamíferos, de determinadas aves y, de manera particular, de las especies animales catalogadas como amenazadas en el País Vasco.
- En los corredores ecológicos actualmente afectados por barreras infraestructurales, se realizará un estudio que diagnostique la prioridad y formas de actuación, de cara a mejorar la permeabilidad de los mismos.



5.- Régimen de regulación del condicionante "C.4 Paisajes Catalogados".

A.- Definición.

Se incluyen las zonas con buenas representaciones de paisaje rural y natural de Errezil, y que tienen valor o importancia a nivel de la CAPV, destacando el macizo calcáreo de Ernio-Gatzume así como el paisaje rural típico de campiña cantábrica.

El objetivo paisajístico es doble debido, por una parte a la necesidad de evitar impactos en el paisaje, y por otra a la función de disfrute y percepción que el paisaje conlleva. Es por ello que las construcciones, edificaciones y demás equipamientos deben tener en cuenta la escala del paisaje, y los materiales, colores y diseños se deben corresponder con el carácter del mismo, mientras que al mismo tiempo se deben adoptar las medidas oportunas para potenciar la percepción de los rasgos más naturales del paisaje divisado por la mayor parte de la población.

Estas áreas deben considerarse como prioritarias para la aplicación de las medidas de conservación del paisaje de la Unión Europea contempladas en el Reglamento de Desarrollo Rural, Agenda 2000.

- Toda obra nueva de infraestructura de transporte deberá incorporar en su proyecto unidades de obra, debidamente presupuestadas, para su adecuación paisajística.
- La localización de instalaciones que por sus características puedan generar impacto visual importante (tales como vertederos, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de RTV, Telefonía móvil...) deberá tener en cuenta su impacto paisajístico. La administración debe hacer un seguimiento continuo de aquellas actuaciones que resultan más impactantes para el paisaje.

B.- Régimen general de edificación.

- Se deberá exigir a toda obra o actuación que rompa el actual modelado del paisaje que acometa el estudio paisajístico correspondiente para minimizar los impactos negativos que pueda crear y ejecute las actuaciones de restauración paisajística correspondientes.
- El criterio general consiste en adecuar las actividades, obras, instalaciones y construcciones al tipo de paisaje en que se desarrollan, de modo que se mantengan sus características esenciales.

C.- Régimen general de uso.

* Usos admisibles:



- Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.
- Usos agrícolas.
- Usos ganaderos.
- Usos forestales.
- Se consolidan los usos residenciales existentes a la entrada en vigor de este Plan General, que cumplan con lo establecido en el artículo 92 de estas Normas.

Se procurará salvaguardar las zonas con paisaje poco alterado de nuevas infraestructuras, teniéndose en cuenta este condicionante en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en la valoración de las posibles alternativas de ubicación.

6.- Régimen de regulación del condicionante "C.5 Áreas erosionables".

A.- Definición.

Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de aplicación del modelo de Erosión del PTS Agroforestal.

B.- Régimen general de edificación.

Se evitarán los usos que supongan construcción de edificios si no se incluyen en los proyectos de obra estudios técnicos adecuados que garanticen la estabilidad y el no incremento de erosionabilidad del suelo.

C.- Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

- Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.
- Usos forestales.

Se mantendrá la cubierta vegetal que posean de manera natural estas áreas y se propiciará su desarrollo en el caso de encontrarse desnudos sus suelos. Si se tratan de explotaciones forestales, éstas se realizarán con criterios de protección de su capa edáfica.



Aquellos usos admisibles que afecten a la estabilidad del suelo y todos aquellos que supongan eliminación de la cubierta vegetal o que impliquen movimientos de tierra estarán condicionados a que los ejecuten, minimizando el riesgo de erosión.

7.- Régimen de regulación del condicionante "C.6 Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos".

A.- Definición.

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios de del "Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación" de la CAPV elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Cuando las zonas de protección de acuíferos se sobreponen a otras zonas ya definidas, el régimen de uso de aquellas se consolida en principio, siempre que no sean actividades, instalaciones o edificios que por su naturaleza o sus consecuencias puedan contaminar las aguas subterráneas o superficiales, en este sentido habrá que tener en cuenta la evacuación de aguas residuales, vertederos, uso no adecuado de abonos, y pesticidas en las actividades agrarias, estabulación de animales, fosas sépticas, etc.

El Ayuntamiento exigirá, en cada caso, los informes que considere pertinentes y establecerá para cada actividad o instalación las condiciones que considere oportunas, pudiendo negar la licencia cuando resulte imposible la aplicación de medidas correctoras.

Deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Decreto 390/1.998, de 22 de diciembre, por el que se dictan normas para la declaración de Zonas Vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria y se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como las Directrices establecidas en el Decreto 515/2.009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

En la construcción de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas se establecerán medidas de capacidad y diseño que



garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogándose las recomendaciones derivadas de los mencionados Decretos 390/1.998 y 515/2.009.

B.- Régimen general de edificación.

Se permiten las construcciones necesarias para el establecimiento y mantenimiento de los usos propiciados y admisibles en las condiciones recogidas en el PGOU, así como las edificaciones aisladas de diferentes tipologías que como único objetivo tienen la defensa y el aprovechamiento de las aguas subterráneas.

C.- Régimen general de uso.

* *Usos admisibles:*

- Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.
- Usos agrícolas.
- Usos ganaderos.
- Usos forestales.
- Se consolidan los usos residenciales existentes a la entrada en vigor de este Plan General, que cumplan con lo establecido en el artículo 92 de estas Normas.

8.- Régimen de regulación del condicionante "C.7 Suelos potencialmente contaminados".

A.- Definición.

En el municipio de Errezil existen pocos suelos potencialmente contaminados. Estos suelos están ligados por un lado a las únicas actividades industriales (zona de Domusa, 5000 m², ID21049 Código 20066-00002; y el Loidiberri, 909 m², ID23390 Código20066,00003) y a un vertedero (1000 m², ID21048, Código 20066-0001) de residuos sólidos.

B.- Régimen general de uso.

* *Usos admisibles:*

- Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.
- Uso industrial.



En los supuestos considerados en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo o, en su caso, el procedimiento de aptitud del suelo para uso industrial del artículo 24 de la misma Ley.

9.- Régimen de regulación del condicionante "C.8 Zonificación Acústica".

A.- Definición.

La zonificación acústica es el proceso por el que se delimitan y aprueban en el municipio de Errezil, las áreas acústicas. Las áreas acústicas son el ámbito territorial delimitado por la administración competente (en este caso el ayuntamiento de Errezil) que presenta el mismo objetivo de calidad acústica.

Existen 7 tipologías de áreas acústicas:

- a) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) ámbitos/sectores del territorio afectados por sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) ámbito o sector del territorio definido en los espacios naturales declarados protegidos de conformidad con la legislación reguladora en la materia y los espacios naturales que requieran de una especial protección contra la contaminación acústica.

La asignación de zonas acústicas al suelo del municipio no es consecuencia de la elaboración del Mapa de Ruido, ni se deben tener en cuenta para ello los niveles de ruido existentes en la actualidad, sino el uso predominante del suelo.

La zonificación acústica constituye un elemento de interés dentro de la gestión municipal atendiendo a dos razones:

- Constituye la base para iniciar los procesos de lucha contra la contaminación acústica permitiendo la identificación de los impactos y facilitando la definición de objetivos de mejora.



- Facilita la obligatoriedad para la integración de la gestión del ruido en el planeamiento urbanístico así como en la concesión de licencias para futuras edificaciones.

La zonificación acústica debe atender tanto a los usos actuales como a los previstos en la planificación urbanística o general territorial.

El objetivo principal de la zonificación acústica, es determinar los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en las diferentes zonas del municipio.

B.- Régimen general de edificación.

Todo futuro desarrollo de edificaciones deberá atender a la zonificación acústica.

Medidas a tomar para Futuros Desarrollos Urbanísticos: No podrán ejecutarse desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior.

La ley (Decreto 213/2012) no permite considerar un suelo apto para un futuro desarrollo hasta que esté acústicamente descontaminado. Artículo 43: Exigencias aplicables a nuevas edificaciones: salvaguarda de que, en todo caso, e independientemente de la casuística urbanística en la que se encuentre toda futura edificación debe cumplir con los valores objetivo de calidad (OCAs) para el espacio interior que son de aplicación en base a la ya mencionada tabla B de la parte 1 del Anexo II del Decreto 213/2012.

La adopción de medidas correctoras para el exterior es obligatoria aunque éstas no fueran suficientes para la corrección del impacto hasta el cumplimiento de los objetivos de calidad exteriores.

Cualquier nueva edificación, como paso previo a la concesión de la licencia de edificación, deberá justificar el cumplimiento de todos los aspectos del DB-HR que son de obligado cumplimiento. En esta justificación se detallarán cuáles han sido las soluciones constructivas seleccionadas para dar respuesta a los requerimientos fijados.

C.- Régimen general de uso.

* *Usos admisibles:*

- Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.
- Uso Residencial
- Usos agrícolas.
- Usos ganaderos.
- Usos forestales.



- Se consolidan los usos residenciales existentes a la entrada en vigor de este Plan General, que cumplan con lo establecido en el artículo 92 de estas Normas.

9.- Régimen de regulación del condicionante "C.9 Áreas de interés Geomorfológico".

A.- Definición.

Tienen la condición de Puntos de Interés Geológico y Geomorfológico a los efectos del presente PGOU, aquellas áreas merecedoras de protección, en razón de sus específicas condiciones geológicas y geomorfológicas, así como aquellas áreas que por su rareza, espectacularidad, belleza y singularidad, se consideran por el Plan como vestigios de los fenómenos más representativos del patrimonio geológico o geomorfológico.

El presente Plan General de Ordenación Urbana indica la existencia de dichos enclaves (macizo calcáreo del monten Gatzume, valle de Errezil, granitoides cataclásticos de la falla de Errezil) y se corresponden con enclaves que precisaran de un estudio pormenorizado que los analice siendo el planeamiento general o de desarrollo el encargado de llevar a cabo, en su caso, la delimitación de un ámbito y su entorno de protección así como su ordenación definitiva.

El presente Plan identifica los Puntos y Áreas de Interés Geológico y Geomorfológico del municipio de Errezil, identificados en el plano O.20 "Condicionantes Superpuestos".

B.- Régimen general de edificación.

Se evitarán los usos que supongan construcción de edificios si no se incluyen en los proyectos de obra estudios técnicos adecuados que garanticen la estabilidad y el no incremento de erosionabilidad del suelo.

C.- Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

- Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.
- Usos ganaderos.
- Usos forestales.

Se mantendrá la cubierta vegetal que posean de manera natural estas áreas y se propiciará su desarrollo en el caso de encontrarse desnudos sus suelos. Si se tratan de



explotaciones forestales, éstas se realizarán con criterios de protección de su capacidad edáfica.

Aquellos usos admisibles que afecten a la estabilidad del suelo y todos aquellos que supongan eliminación de la cubierta vegetal o que impliquen movimientos de tierra estarán condicionados a que los ejecuten, minimizando el riesgo de erosión e impacto negativo en el patrimonio geomorfológico local.

10.- Régimen de regulación del condicionante "C.10 Montes de Utilidad Pública".

A.- Definición.

Masas boscosas de frondosas y especies de repoblación de coníferas autóctonas de propiedad pública.

B.- Régimen general de edificación.

Se evitarán los usos que supongan construcción de edificios si no se incluyen en los proyectos de obra estudios técnicos adecuados que garanticen la estabilidad y el no incremento de erosionabilidad del suelo.

C.- Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

- Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.
- Usos forestales.



TÍTULO QUINTO **ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO.**

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 22.- Terminología de conceptos.

A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que se exponen a continuación tendrán el significado que asimismo se indica en cada caso:

* **Alineación de parcela**

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

* **Alineación de la edificación**

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante. Cuando únicamente se concreten las alineaciones sobre rasante, estas serán también obligatorias para la materialización de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* **Alineación obligatoria**

Se corresponde con la alineación de obligado cumplimiento.

* **Retiro**

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

* **Superficie de fachada**

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de la edificación

* **Retranqueo**

Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

* **Medianera**



Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

* Altura de edificación

Medida de la fachada tomada en cada punto de contacto del edificio con el terreno hasta su encuentro con el faldón de cubierta de alero horizontal.

Ese criterio se modificará en el caso de edificios industriales, terciarios, de equipamiento e infraestructuras, en cuyo caso la altura se medirá en cada punto de contacto con el terreno hasta el punto más alto de cualquier elemento de cubrición.

* Altura libre de un espacio cubierto

Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

* Perfil de edificación

- Sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado o con frente a fachada de una edificación.
- Bajo rasante: Es el número de plantas existentes o autorizadas por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

* Pendiente de cubierta

Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

* Perfil de cubierta

Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

* Planta de sótano

Planta situada bajo la planta baja o planta semisótano o de otro sótano.

Se seguirá considerando planta de sótano toda aquella que, como consecuencia de los desniveles del terreno, alguno de los cierres emerja de la rasante perimetral sin que llegue a poder considerarse planta de semisótano.

* Planta semisótano



La situada debajo de la planta baja y sobresale en más de un 50% de su volumen de las rasantes perimetrales.

* Planta baja

Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano, cuyo forjado acabado se encuentra a como máximo 1,6 metros por encima de la rasante correspondiente a la fachada de acceso y 0,75 metros por debajo.

* Planta alta

Planta situada por encima de la planta baja.

* Espacio resultante bajo cubierta

Es el espacio resultante de aplicar sobre el último forjado de planta alta, los faldones de cubierta.

* Fachada

Parámetro o plano de cierre exterior del edificio.

* Vuelos

Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denomina profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

* Aleros

Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

* Patios

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

* Attilo

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



* Entrepanta

Piso o forjado autorizado en parte de la planta baja y que se diferencia de los altillos por cumplir con las alturas libres mínimas exigidas para la planta baja del uso al que se destina, tanto sobre el forjado como por debajo de él.

Su superficie computará a efectos de aprovechamiento, pero no a efectos de perfil de la edificación.

* Escollera

Elemento de contención de tierras formado por piedras de forma irregular y peso superior a 250 kg.

Podrán ser secas (las piedras se colocan unas sobre otras a hueso) u hormigonadas (se emplea el hormigón como elemento de unión entre las piedras).

Su altura no podrá exceder los 2 m (medidos en proyección vertical) y se requerirá proyecto firmado por técnico competente para su construcción.

* Desmante

Parte de la explanación situada bajo el terreno original.

* Distancia a linderos

Distancia desde el elemento objeto de la restricción (construcción, escollera, desmante, relleno etc.) hasta línea del límite de propiedad, medida en proyección horizontal.

* Alteración topográfica del terreno.

Se considerara como tal cualquier actuación tendente a modificar el estado actual del terreno, entre otras se incluirán en esta definición los movimientos de tierras como rellenos, excavaciones, los elementos de contención de tierras, las explanaciones y cualquier otra que como resultado de la misma resulte en una modificación del estado topográfico actual.

El espesor máximo de rellenos permitido será de 2 metros. La misma distancia se considerará como máxima para el caso de excavaciones.

Artículo 23.- Criterios de determinación del perfil de edificación.



1.- Se considerarán como plantas sobre rasante, a efectos del cómputo del perfil de edificación, las plantas baja y altas de la edificación, no así los espacios resultantes bajo cubierta.

2.- Se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

Artículo 24.- Criterios de medición de la altura de edificación y la altura en fachada de las distintas plantas de la misma.

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

2.- No computarán a estos efectos las puertas de garaje abiertas en sótanos o semisótanos, siempre que, la apertura realizada tanto para la rampa de acceso como para la puerta de garaje, quede entre dos muros verticales y no exceda el ancho de la puerta de garaje.

Artículo 25.- Condiciones de edificación de carácter general.

1.- Con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones más amplias o restrictivas que, en su caso, puedan establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, se autoriza la construcción de dos (2) plantas bajo rasante (sótano y/o semisótano) en las parcelas emplazadas en el medio urbano del término municipal (conformado por los suelos urbano y urbanizable).

2.- Por su parte, se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante en el suelo no urbanizable, en los supuestos autorizados en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.

**CAPÍTULO II.
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y
URBANIZABLE.
Sección Primera.
Ordenanzas de edificación y uso de parcelas residenciales.**



Subsección Primera.
Ordenanzas reguladoras de la forma de la edificación.

Artículo 26.- Alineaciones de la edificación.

1.- Las alineaciones de las edificaciones previstas serán las establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en el Estudio de Detalle promovido con ese fin.

2.- En el supuesto de reforma o sustitución de las edificaciones existentes, consolidadas y no declaradas fuera de ordenación, las alineaciones actuales se considerarán como envolventes máximas.

Artículo 27.- Rasantes.

1.- Las rasantes de las vías públicas son las resultantes de la ordenación pormenorizada establecida bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, esas rasantes podrán ser justificadamente reajustadas por los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2.- En las zonas ya urbanizadas, si no quedara fijada la rasante aplicable en determinado lugar, se adoptará la que exista de hecho, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes que produzcan una solución más adecuada.

Artículo 28.- Fondo máximo la edificación.

1.- El fondo máximo de las edificaciones será, en cada caso, el establecido bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado y en los Estudios de Detalle promovidos en su desarrollo.

2.- Si no estuviese prevista modificación alguna de las alineaciones de las edificaciones existentes y consolidadas, el fondo máximo será el de esas edificaciones.

Artículo 29.- Altura y número de plantas de las edificaciones.

1.- El perfil y la altura máximos de los nuevos edificios proyectados es el establecido bien en las Normas Urbanísticas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado y en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.



2.- Tratándose de edificaciones existentes y consolidadas, el perfil y la altura máxima serán los correspondientes al edificio actual, manteniéndose en caso de sustitución la volumetría originaria, salvo que ésta pueda aumentarse de conformidad con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente.

3.- Las alturas libres mínimas de las distintas plantas de las edificaciones residenciales serán las siguientes:

* Sótanos y semisótanos: 2,50 m.

En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2,30 m.

* Planta baja: 2,50 m.

Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en los aseos, baños, vestíbulos y pasillos cuando las plantas bajas se destinen a usos de viviendas. En el resto de las estancias se podrán producir reducciones de altura hasta 2,30 m. con carácter puntual y siempre debido a la presencia de elementos estructurales o instalaciones suspendidas del techo.

* Planta alta: será de 2,50 m.

Serán de aplicación las excepciones establecidas para la planta baja.

Artículo 30.- Cubiertas.

1.- Las construcciones se deberán resolver con cubiertas a dos, tres o cuatro aguas, en los edificios de uso no industrial, permitiéndose las cubiertas planas en estas últimas edificaciones. En ningún caso se permitirá la construcción de cubiertas que no sean de una tipología tradicional del municipio.

2.- La pendiente máxima de la cubierta será del 35 %.

3.- La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por la unión de las líneas inclinadas que arrancan de los aleros de dos fachadas opuestas.

4.- El vuelo máximo del alero respecto de cualquier fachada será de 1,00 m., exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m.

5.- En la rehabilitación de los edificios existentes, se podrán realizar obras que modifiquen la disposición y forma de las cubiertas actuales, siempre que no se supere el volumen del edificio original.



6.- Se podrán realizar en las cubiertas de los edificios mansardas o buhardillas en las siguientes condiciones:

- * Anchura máxima: 3,00 m.
- * Una por cada 10 m de alero en cada fachada.

7.- En lo referente a la implantación de veluxes o ventanas sobre la cubierta, se permitirán en las siguientes condiciones:

- * La superficie máxima de la ventana será de 1,2 m².
- * La distancia mínima entre estas ventanas será 1 metro, no pudiéndose instalar ninguna cuyo eje vertical se encuentre a una distancia inferior a 1,5 metros de una medianera o local de propiedad ajena.
- * Se podrá implantar una ventana por cada 100 m² construidos en bajo cubierta.
- * Independientemente de esas ventanas se podrá colocar lucernarios de iluminación y/o ventilación de patios interiores y escaleras comunes.

8.- Por encima de la línea de cubierta, sólo se permitirá la construcción de chimeneas o elementos de instalaciones y cubriciones, tales como antenas, pararrayos, cabinas de ascensor con la necesaria justificación técnica, etc., siempre que no superen 1,20 m, o si se supera esta medida sea por causa de necesaria aplicación de la normativa técnica de aplicación.

En lo referente a las antenas de televisión u otros servicios de telecomunicaciones, éstas deben ser colectivas por portal y habrán de instalarse en la cubierta principal o en el lugar donde implique el menor impacto visual. Su ubicación deberá de reflejarse en la documentación de solicitud de licencia, pudiendo ser esta causa de denegación de la misma.

En las obras de edificación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y la normativa que lo desarrolla, dotando a las edificaciones incluidas en su ámbito de aplicación con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación a los habitantes y usuarios de dichas edificaciones.

Artículo 31.- Cuerpos salientes (vuelos).



1.- Se permitirá la construcción de vuelos abiertos y cerrados siempre que se adecuen a las condiciones estéticas del entorno. Como criterio general su dimensión en fachada será como máximo el 40% de la longitud total de las fachadas, pudiéndose repartir por todas ellas, sin que se supere en ninguna de las fachadas el 60% de su longitud.

2.- Se permitirán vuelos abiertos o balcones, con un saliente máximo de 1,00 m desde la línea de fachada. Esta dimensión se aplicará asimismo a los vuelos cerrados.

3.- No se autorizará la construcción de ningún tipo de vuelo sobre la vía pública que no respete una altura mínima desde la rasante de la misma a la cara inferior del vuelo de 2,80 metros.

Artículo 32.- Patios.

Se autoriza la habilitación de patios en las siguientes condiciones:

A.- La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3 m, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos a menos de 2 metros.

B.- Podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

C.- El suelo del patio estará dotado de sumideros de agua, y sobre este suelo no podrá efectuarse construcción alguna. El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

Artículo 33.- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

1.- No se admitirán construcciones de ningún tipo en esos espacios. En todo caso, el planeamiento pormenorizado podrá regular, de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.

2.- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego siempre que no supongan un importante impacto visual o



medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua, cuya implantación deberá autorizarse de manera específica.

3.- Podrán disponerse cierres de parcela que, en todo caso, cumplirán las condiciones establecidas en lo referente a las separaciones tanto con otras fincas como con el espacio público colindante. Esto siempre que el espacio no esté sujeto a servidumbre de uso público.

4.- Cualquier otra construcción tipo leñeras o barbacoas, casetas de aperos, de animales o similares quedarán prohibidas.

Artículo 34.- Volumen de los edificios

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.

En los edificios consolidados y en caso de reforma o sustitución, el volumen actual se considerará como envolvente máxima de la futura edificación, con las excepciones reflejadas en el artículo anterior.

Artículo 35.- Escaleras

1.- Las escaleras de uso común de las viviendas se implantarán en las condiciones establecidas en las disposiciones vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación; Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad; Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación; Orden de 12 de febrero de 2.009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por el que se aprueba las Ordenanzas de diseño de viviendas de Protección Oficial o posteriores que las sustituyan; etc.).

2.- Las escaleras de uso privativo, en el interior de las viviendas, deberán tener un ancho mínimo de 80 cm.

Artículo 36.- Ascensores

1.- Deberán colocarse, preferentemente, en el interior de las edificaciones residenciales. Si se colocasen en el exterior, en fachada, se colocarán dentro de las alineaciones máximas permitidas.



2.- En el caso de las edificaciones residenciales existentes y consolidadas, se instalarán preferentemente en su interior. Excepcionalmente, se permitirá la instalación en el exterior previa justificación de la inviabilidad técnica de colocarlo en el interior. En el caso de que tenga que instalarse por el exterior se exigirá un tratamiento estético del mismo acorde con la fachada del edificio al que se anexa. La edificabilidad asociada, en su caso, a esos ascensores se considerará a todos los efectos prevista y autorizada por este Plan General.

Artículo 37.- Condiciones de los garajes en las edificaciones residenciales

1.- La superficie mínima útil de cada garaje será de 20 m² por vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.

2.- La dimensión mínima por plaza de garaje, sin considerar, accesos, etc. será de 2,50 m por 5,00 m para plazas abiertas, y de 3,00 m por 5,00 m para plazas cerradas.

3.- El acceso a los garajes tendrá una anchura mínima de 3 metros y los pasillos interiores tendrán un ancho mínimo de 5,00 m. Las rampas rectas no sobrepasarán el 16 % de pendiente, y las de vuelta o giro el 12 %. En estas últimas el radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de 6 metros. En las rampas que den a camino y/o acera públicos, el último tramo de la misma antes de llegar al suelo público tendrá una pendiente máxima del 5% en una longitud de cómo mínimo 5 metros.

Artículo 38.- Aparcamientos.

En las nuevas edificaciones residenciales se deberá prever el número mínimo de plazas de aparcamiento establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 39.- Número máximo de viviendas.

1.- Este Plan establece un número orientativo de viviendas por parcela. Las parcelas que soporten edificaciones bifamiliares deberán presentar un proyecto conjunto, no pudiéndose realizar una vivienda de manera independiente.

2.- El número máximo de viviendas de cada uno de los edificios residenciales existentes y consolidadas en suelo urbano será el resultante de un tamaño medio de 70 m² útiles/viv.



Subsección Segunda.
Ordenanzas reguladoras del uso las parcelas y
edificaciones.

Artículo 40.- Régimen general de los usos autorizados.

1.- Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a usos residenciales.

2.- En los edificios destinados a usos residenciales, se autorizan (con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes, y en los términos indicados bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado), los usos terciarios, de equipamiento comunitario, y los usos industriales de 1ª y 2ª categorías.

Artículo 41.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Se destinarán a los siguientes usos:

- * Aparcamiento e instalaciones complementarias de los mismos.
- * Trasteros.
- * Espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito, almacenamiento, manipulación o elaboración de mercaderías o enseres utilizados en la actividad desarrollado en el local, o en las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o la estancia continuada de personas ajenas a la actividad.
- * Instalaciones técnicas del edificio.
- * Uso de equipamientos comunitario en régimen de titularidad pública.

En todos los casos se cumplirán las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidas las del CTE-SI, en lo relativo a las condiciones de los accesos y de los locales.

Artículo 42.- Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

1.- Esas condiciones son las establecidas en el artículo 16 de este documento para las subzonas pormenorizadas de tipología "a. Parcelas de uso residencial".

2.- Podrán destinarse a vivienda las plantas bajas de las edificaciones existentes, calificadas como "parcelas residenciales de edificación abierta" y cuyo uso a la aprobación definitiva del presente Plan General no sea el residencial.



3.- Para todos los casos el acceso principal a la vivienda en planta baja, habrá de realizarse bien desde algún elemento común interior del edificio, bien desde parcela privada vinculada a la edificación. Se admite igualmente, con carácter general, viviendas para minusválidos en plantas bajas.

Artículo 43.- Condiciones de uso de las plantas altas.

1.- Se destinarán, principalmente, a uso residencial.

2.- Complementariamente, podrá autorizarse la implantación de estos otros usos:

* Usos terciarios, en las modalidades siguientes:

- Hotelero.
- Comercial de 1ª y 2ª categoría (solo en planta primera) y como parte de la actividad situada en planta baja.
- Oficinas.
- Recreativo en su modalidad de asociación recreativa, gastronómica o similar (solo en planta primera) y como parte de la actividad situada en planta baja.
- Sanitario y asistencial.
- Terciarios diversos.

* Usos de equipamiento en las modalidades siguientes:

- Docente.
- Institucional.
- Sanitario-asistencial.
- Socio-cultural.
- Religioso.

Artículo 44.- Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

1.- Deberán integrarse en las mismas las partes de los elementos técnicos de las instalaciones del edificio que puedan emplazarse dentro de ese espacio.

En el espacio restante podrán habilitarse, principalmente, trasteros.

2.- Complementariamente, se autoriza la implantación de usos residenciales en las plantas bajo cubierta, en las siguientes condiciones:

- * Serán piezas ligadas a la vivienda inferior, sin que cuenten con acceso independiente o usos residenciales independientes de las plantas inferiores,



siempre que la vivienda cumpla con lo establecido en el presente Plan General, exceptuándose el criterio de altura libre mínima recogida en el artículo 47. Para estos casos se exigirá que la sala y la cocina cumplan con la altura mínima exigida en el artículo 47, mientras que en el resto de las piezas, en más de un 50% de su superficie, la altura libre deberá ser superior a 2,30 m.

* Para la iluminación se contará con los huecos existentes. Se permite la apertura de nuevos huecos siempre que se cierren con ventanas en el mismo plano de cubierta y según lo establecido en el artículo 30 de este documento.

Artículo 45.- Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

1.- Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público:

- * Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que están adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.
- * Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.
- * Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería al menos en un 50 % de su superficie.

2.- Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público:

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, quioscos de venta y otros usos similares, en las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia.

Subsección Tercera. **Condiciones de habitabilidad de los locales.**



Artículo 46.- Condiciones generales.

1.- Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de este Plan General, así como del planeamiento pormenorizado se adecuarán a los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente en la materia.

2.- Las edificaciones residenciales existentes y consolidadas se adecuarán a esos mismos requisitos.

3.- No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados las previsiones que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, previa consulta al respecto, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

Artículo 47.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.

1.- Dichas condiciones son las establecidas para las viviendas de protección oficial en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las mismas.

2.- Esas condiciones serán de aplicación en lo referente al conjunto de las cuestiones reguladas en dichas disposiciones, incluidas las siguientes: programa mínimo de la vivienda; dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas; altura libre mínima de las habitaciones y piezas; iluminación; ventilación; organización funcional; accesibilidad; etc., salvo en lo relativo a espacios destinados a tendederos, que podrán habilitarse mediante soluciones alternativas que cumplan la misma función y en lo relativo a las alturas libres en las viviendas situadas en plantas bajocubierta, donde se cumplirá lo establecido en el artículo 44 de este documento.

3.- Dimensión mínima de vivienda: no podrán habilitarse y/o construirse viviendas con superficie útil inferior a 40 m² (útiles).

Artículo 48.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados.

1.- Esas condiciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación; accesibilidad; disposiciones reguladoras de las actividades de hostelería; etc.).



Tratándose de materias no reguladas en esas disposiciones, serán de aplicación las previsiones establecidas en los siguientes apartados, siempre que sean compatibles con aquellas.

2.- Condiciones de acceso:

* Todos los locales situados en el sótano primero, semisótano, planta baja, entresuelo o planta primera, destinados de forma predominante a usos no residenciales, tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas del mismo.

En todo caso, el acceso desde el exterior al local o locales en los que se desarrolle una misma actividad (incluso en el supuesto de que incida en distintos locales situados en dos o más de las citadas plantas) podrá ser único y unitario.

* Altura libre mínima de puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación: 2,10 m.

* Anchura libre mínima de pasillos accesibles al público: 1,20 m.

* En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta el comienzo de las mismas.

3.- Altura libre mínima de los espacios:

* La altura libre mínima de los citados locales será de 2,60 m en los espacios de superficie inferior a 40 m²; 2,80 m en los de superficie inferior a 80 m²; y 3,00 m en los que superen los 80 m².

Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,30 m y bajo altillos a 2,40 m, si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

* En los locales destinados a usos recreativos u hosteleros: 3,20 m.

4.- Superficie mínima:

La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 20 m².

5.- Entreplanta:



- * Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.
- * Únicamente podrán construirse en locales de planta baja cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima resultante será de 2,30 m por encima y por debajo de la entreplanta.
- * La superficie de la entreplanta no podrá ser superior al 40% de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m contados desde esa línea.
- * Las entreplantas autorizadas no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas.

6.- Dotación de aseos:

- * Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público, acordes con los criterios de dimensionamiento y dotación de servicios establecidos en este documento.
- * Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaseo a través del cual se accederá a ellos, y en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.
- * El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos (cocinas, comedores u otros), ni desde los locales destinados al público.

7.- Iluminación y ventilación:

- * La parte de los locales afectados por este artículo y destinada a la estancia prolongada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural ayudada por la artificial, si fuese necesario, de tal forma que se asegure una renovación de aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
- * La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte de superficie total, no inferior a 1/10 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.
- * En previsión de ese tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no



residenciales en planta baja o entreplanta, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm² por cada 200 m² de local o fracción.

* En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima de 200 cm² y hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada o patios.

* Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 49.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a garaje.

1.- Esas condiciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación; accesibilidad; etc.).

Tratándose de materias no reguladas en esas disposiciones, serán de aplicación las previsiones establecidas en los siguientes apartados, siempre que sean compatibles con aquellas.

2.- Las previsiones contenidas en este artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

3.- Con carácter general, el uso de garaje se implantará en la planta baja y en las plantas bajo rasante.

4.- Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.

5.- En las nuevas edificaciones proyectadas se dispondrá de, al menos, 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial.

6.- Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son las siguientes:

A.- Superficie y dimensiones mínimas:



* La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo (se incluye en ella la superficie correspondiente a aceras, pasillos de maniobras, etc.).

* Dimensiones mínimas de las plazas:

- Plazas abiertas: 5,00 x 2,50 m.
- Plazas cerradas: 5,00 x 3,00 m.
- Plazas reservadas a minusválidos: las establecidas en las disposiciones vigentes.

B.- Altura libre mínima: 2,50 m.

En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2,30 m.

C.- Accesos:

* Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de superficie igual o inferior a 400 m²(t), y de 5,00 m para garajes de superficie superior a la citada. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.

* Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 16%, y en los tramos curvos del 12%; excepcionalmente, se admitirán pendientes de hasta el 20%.

* Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 5%.

* La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.

* El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones, con un ancho mínimo de 1,00 m.

* Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.

* En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad, que habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.



D.- Ventilación:

- * En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.
- * La ventilación se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes:
 - Los garajes de menos de 20 plazas, requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima 0,30 m² por plaza.
 - Los locales de 20 á 30 plazas de aparcamiento dispondrán de tubo de ventilación de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores.
 - Los locales de más de 30 plazas de aparcamiento dispondrán de dos tubos de 40 x 40 colocados en los extremos opuestos del garaje, requiriéndose en su caso un estudio especial de ventilación para que se consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

Subsección Cuarta.
Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de
las instalaciones.

Artículo 50.- Condiciones generales.

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de este Plan General se adecuarán a los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

Con ese fin, deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a: estabilidad estructural; seguridad frente a accidentes y siniestros; estanqueidad frente a la lluvia y la humedad; acondicionamiento térmico y acústico; ventilación de los locales y evacuación de humos y gases; dotación de servicios como redes de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas; etc.

Asimismo, se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.



Artículo 51.- Acabado e instalaciones mínimas de los locales.

1.- Las condiciones reguladoras de dichos acabado e instalaciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En ese contexto, tratándose de locales destinados a usos residenciales, y cualquiera que sea el régimen jurídico de los mismos (viviendas protegidas, viviendas de promoción libre...) serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Complementariamente, en la medida en que incidan en cuestiones no reguladas en esas disposiciones, y sean compatibles con los criterios establecidos en ellas, serán de aplicación las condiciones expuestas en los siguientes apartados 2 y 3 de este artículo.

2.- Locales de vivienda:

* Los suelos, techos y paredes de las viviendas contarán, en todo caso, con un revestimiento acabado.

* En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable (de forma intensa y habitual) en suelos y paredes.

* Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

- Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.
- Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
- Suministro de electricidad para alumbrado y usos domésticos.
- Calefacción, incluidos los elementos calefactores. Se admitirá la disposición de una instalación eléctrica dimensionada para soportar un sistema de calefacción basado en esta fuente de energía.
- Instalaciones de telecomunicación (telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión).

* Se prohíbe expresamente la instalación de calderas o similares, y en general cualquier tipo de electrodoméstico (lavadoras, etc.) en el exterior de las viviendas (balcones, etc.); ese tipo de elementos únicamente se autorizarán en espacios destinados a tendederos semicerrados o que cuenten con celosías o similares.

En las obras de edificación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y la normativa que lo desarrolla, dotando a las edificaciones incluidas en su ámbito de aplicación con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación a los habitantes y usuarios de dichas edificaciones.



3.- Locales destinados a usos no residenciales:

* Los locales estarán dotados de acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimos:

- Suministro de agua.
- Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
- Suministro de electricidad.
- Instalaciones de telecomunicación (telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión, etc.).

* Los suelos, techos y paredes de los espacios destinados al público o a la estancia continuada de personas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.

* En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable (de forma intensa y habitual) en suelos y paredes.

* La dotación de cuartos de aseo en los locales destinados a usos de hostelería o recreativos y su composición, se ajustarán a los criterios que se especifican a continuación, en función de la superficie de los espacios destinados al público:

- Superficie menor o igual a 30 m²(útiles): un inodoro con anteaseo dotado de lavabo.
- Superficie menor o igual a 100 m²(útiles): dos inodoros (hombres/mujeres) con anteaseo común dotado de lavabo (recomendado urinario en el de hombres).
- Superficie menor o igual a 200 m²(útiles): dos cuartos de aseo diferenciados (hombres/mujeres) dotados de un inodoro, urinario y lavabo el de hombres; y de dos inodoros y dos lavabos el de mujeres.
- Superficie mayor de 200 m²(útiles): por cada 100 m²(útiles) adicionales se incrementará la dotación con un inodoro y un urinario en el cuarto de aseo para hombres, y con un inodoro y un lavabo en el de mujeres.

* Los cuartos de aseo dispondrán de instalación de toallas de papel desechable o secador de manos de aire caliente y dosificador de jabón.

* Los establecimientos de hostelería con barra de servicio al público, dispondrán en la misma de una o varias tomas de agua y de los correspondientes desagües.

Artículo 52.- Instalaciones de saneamiento.

1.- Las condiciones reguladoras de dichas instalaciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.



En ese contexto, tratándose de locales destinados a usos residenciales, y cualquiera que sea el régimen jurídico de los mismos (viviendas protegidas, viviendas de promoción libre...) serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Complementariamente, en la medida en que incidan en cuestiones no reguladas en esas disposiciones, y sean compatibles con los criterios establecidos en ellas, serán de aplicación las condiciones expuestas en los siguientes apartados de este artículo.

2.- Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sistemas fácilmente accesibles y registrables.

3.- Se prohíbe la instalación de trituradores de residuos conectados a la red de saneamiento.

4.- Se dispondrán en todo caso redes separadas para la evacuación de las aguas pluviales y de las aguas residuales.

5.- En el interior de la parcela los tramos de conducciones entre arquetas o pozos de registro, serán rectos y de pendiente uniforme.

6.- En garajes es recomendable la instalación de recogida de aguas residuales, disponiéndose un sumidero por cada 200 m²(útiles) de superficie. Cada local contará con un dispositivo separador de grasas que se conectará a la red de evacuación de aguas residuales de la parcela con anterioridad a su vertido exterior.

7.- Cada una de las redes (pluviales y residuales) terminará en la correspondiente arqueta sifónica que se emplazará, en todo caso, en el interior de la parcela, para su posterior enlace con la red general, o vertido a la instalación de depuración individualizada que la sustituya (pozo filtrante o instalación similar).

Artículo 53.- Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.

1.- Las condiciones reguladoras de dichas instalaciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En ese contexto, tratándose de locales destinados a usos residenciales, y cualquiera que sea el régimen jurídico de los mismos (viviendas protegidas, viviendas de



promoción libre...) serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Complementariamente, en la medida en que incidan en cuestiones no reguladas en esas disposiciones, y sean compatibles con los criterios establecidos en ellas, serán de aplicación las condiciones expuestas en los siguientes apartados de este artículo.

2.- Condiciones generales de las instalaciones.

A.- Instalaciones de ventilación:

Las instalaciones de chimeneas de ventilación con colector general deberán cumplir las condiciones siguientes:

- * Los conductos (colectores y conductos individuales) serán verticales en la totalidad de su trazado y estarán contruidos con materiales incombustibles.
- * Los colectores tendrán una dimensión mínima de 400 cm² y los conductos individuales de 150 cm².
- * Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- * No podrán acometer a los colectores de ventilación conductos individuales de evacuación de humos de combustión.
- * El colector deberá coronarse con un aspirador estático.
- * La instalación se adecuará a los condicionantes técnicos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

B.- Instalaciones de evacuación de productos de combustión:

- * Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluida la ordenanza de protección de incendios.
- * En actuaciones de nueva construcción y reforma integral de edificios preexistentes, se prohíbe la evacuación de humos y gases a través de fachadas o patios.
- * Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta debiendo instalarse en el interior de los edificios.
- * Las chimeneas se rematarán como mínimo, 2,00 m por encima del alero y/o 1,00 m por encima de las cubreras de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.



* En edificios preexistentes, cuando no sea factible la instalación de chimenea a cubierta, podrá autorizarse la evacuación a fachada o patio, siempre que se trate de aparatos de tiro forzado, no autorizándose los de tiro natural. Cualquier tipo de instalación de evacuación se dispondrá a más de 3,00 m de la rasante del terreno urbanizado, disponiendo de sistemas especiales para evitar la producción de molestias por ruidos y olores.

* Sin perjuicio de cumplir lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, el patio tendrá como mínimo 3,00 m² de superficie, siendo inscribible un círculo de 1,00 m de diámetro.

La ventilación mínima será de 2,00 m².

* La distancia mínima entre una salida de humos y huecos de ventilación frontales o laterales en ángulo será de 3,00 m. Asimismo, distará 3,00 m de los huecos de pared lateral si la salida de humos está a menos de 1,00 m de dicha pared lateral.

* Para huecos emplazados en el mismo paño dicha distancia será de 0,40 m.

* La distancia entre salidas de humos convergentes y divergentes o paralelas, será de, respectivamente, 3,00 m y 0,60 m.

3.- Locales destinados a usos residenciales:

A.- Los cuartos de aseo que no tengan ventilación directa al exterior del edificio deberán disponer de algunos de los siguientes sistemas de ventilación:

* Ventilación por conducto, de acuerdo con las condiciones establecidas en el apartado anterior.

* Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m³/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

* Ventilación por patios de diámetro mayor o igual a 1,00 m.

B.- Las cocinas dispondrán de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

* Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

* Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.



- * Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

4.- Locales destinados a usos no residenciales (excluidos los usos de aparcamiento y garaje):

- * Para la disposición de ventilación mecánica se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia. La maquinaria necesaria con ese fin, incluida la de, en su caso, climatización, se deberá situar en el interior del local.
- * En previsión de ese tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para la ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entresuelo, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 1.000 cm² por cada 200 m²(t) de local.
- * Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal ventilarán por algunos de los sistemas establecidos para los de las viviendas.
- * En los casos de actividades de hostelería o recreativos, se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada.
- * Cuando los locales incorporen en el espacio de servicio al público, cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se deberá disponer obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima de 200 cm². Dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.
- * Las ventanas podrán ser practicables y ser utilizadas como soporte de ventilación natural en horas de actividad si se garantiza la no transmisión y/o emisión de ruidos y olores al exterior, así como su utilización, en todo caso y con ese fin, fuera de las horas de actividad.
- * En las cocinas se exigirán las mismas condiciones de ventilación y evacuación de humos y gases que se establecen para las cocinas de las viviendas en el apartado precedente.

5.- Locales destinados a uso de garaje:

Se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).



Artículo 54.- Control de vibraciones y ruidos.

Las edificaciones residenciales, y los distintos locales y partes de las mismas, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

A ese respecto, serán objeto de la debida y precisa consideración los usos a los que se destinen los citados locales.

Subsección Quinta.
Condiciones de seguridad de las edificaciones
residenciales.

Artículo 55.- Condiciones generales.

En las parcelas residenciales se aplicarán las condiciones de seguridad establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido, en particular, el Código Técnico de la Edificación.

Esas condiciones serán de aplicación prevalente en los casos en los que sean más restrictivas y/o conlleven niveles de exigencia mayores que las contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Asimismo se aplicarán con carácter complementario las condiciones establecidas en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Artículo 56.- Protección de huecos.

Los huecos y desniveles, siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 1,00 m ó de 1,10 m de altura mínima, en función del desnivel que protejan.

Por debajo de esa altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 0,10 m, ranuras a ras de suelo mayores de 0,05 m, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Artículo 57.- Salidas a tejados y cubiertas.

1.- Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado. Sus dimensiones mínimas serán de 0,60 x 0,60 m.



Dicha salida se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior.

Cuando esa salida recaiga a una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se pueden sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

2.- En el caso de viviendas unifamiliares, el acceso a la cubierta podrá realizarse desde una habitación cerrada.

Subsección Sexta. **Condiciones de tratamiento estético.**

Artículo 58.- Condiciones reguladoras de las fachadas.

La composición de las fachadas de los nuevos edificios proyectados será respetuosa con las de los edificios existentes en Errezil.

En el caso de que existan tendederos en fachadas exteriores, estos se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen sobre las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,20 m., y deberán estar situados a una altura mínima de 3 m. Se colocarán en concordancia con la composición general de la fachada sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada en planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 59.- Condiciones reguladoras de los materiales a emplear en las edificaciones.

Los materiales a emplear en las edificaciones (tanto nuevas como en las existentes que sean objeto de reforma y sustitución) serán los siguientes:

* Fachadas:



Se utilizará la piedra o el cerramiento de ladrillo o bloque, raseado exteriormente y pintado. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico o rojo, así como hormigón visto con acabados de calidad, elementos prefabricados de hormigón, recubrimientos de madera y otros materiales de similar aspecto y calidad, de modo parcial (la suma de todos ellos supondrá como máximo 25 % de la totalidad de la superficie de las fachadas), para el caso de estos últimos se exigirá la presentación previa de muestras siendo decisión del Ayuntamiento su aceptación.

* Cubiertas inclinadas:

Se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de materiales como las placas de fibrocemento, asfálticos, pizarras, chapas metálicas, etc. En elementos de pequeña superficie (miradores, vuelos) podrá utilizarse materiales nobles como el cobre para la cubrición de los mismos.

* Carpintería:

La carpintería exterior será de madera natural o pintada en colores apropiados. Se admitirá la utilización de carpinterías de otros materiales (PVC, carpintería metálica) pintados o lacados en colores apropiados.

* Antepechos, barandillas: Serán anti escalables.

Artículo 60.- Cierres de parcela.

Los cierres de las parcelas privadas se realizarán de mampostería o con muretes de hormigón chapeado de piedra o con cierre metálico, de altura no superior a un metro o por medio de elementos vegetales con altura no superior a 1,50 m.

La distancia de los cierres de las parcelas al frente del vial será como mínimo de 1 m, al borde de la explanación.

Subsección Séptima.
Condiciones generales de dominio.

Artículo 61.- Régimen general de dominio.

1.- Las parcelas residenciales serán de dominio privado y/o patrimonial en las condiciones y con las limitaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.



2.- Dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público titularidad de la Administración.

Artículo 62.- Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.

1.- Se formalizarán en cada caso, a favor del Ayuntamiento de Errezil, los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios resultantes del planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, y de los proyectos a promover en su desarrollo (incluidos proyectos de obras de urbanización).

2.- Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia resultantes del planeamiento urbanístico sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción. En los terrenos afectados por las mismas no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes.

3.- Los criterios anteriores serán de aplicación, asimismo, en las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el correspondiente planeamiento urbanístico.

4.- En las parcelas y/o terrenos afectados por las citadas servidumbres de uso público, corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el abono de las obras y los costes de mantenimiento de:

- * El alumbrado público, excluidos los relacionados con los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de esos terrenos.
- * Los acabados superficiales hasta las telas asfálticas, sin incluir éstas.
- * Los revestimientos, con excepción de los de las fachadas de locales y techos.

Corresponderá asimismo al Ayuntamiento, o a las correspondientes compañías suministradoras de servicios, el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

A su vez, en esos terrenos correrá a cargo de sus propietarios la conservación de las fachadas interiores de los porches, los elementos estructurales, los aislamientos y las



impermeabilizaciones, así como, en su caso, la de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

5.- Siempre que por razones asociadas a la ejecución de obras o derribos en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y a la reposición de los elementos afectados en las condiciones que les sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 63.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento de servicio de interés general cuando esa implantación resulte necesaria o conveniente, y no existan otras alternativas adecuadas de implantación de los mismos en los espacios públicos.

Artículo 64.- Servidumbres entre parcelas.

1.- Condiciones generales.

Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de las mismas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.

2.- Servidumbres de acceso a garajes.

Los accesos a los garajes de las parcelas de uso residencial, así como, en su caso, el viario interior de los mismos (y la propia parcela, si los garajes no hubiesen sido construidos) quedarán sometidos a las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a los garajes de las parcelas colindantes.

Artículo 65.- Vinculaciones de propiedad obligatoria.

Los espacios bajocubierta no computados a los efectos de la edificabilidad prevista y autorizada en ningún caso podrán ser inscritos en el Registro de la Propiedad como elementos de propiedad independientes.

Dichos espacios deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas, y/o los demás usos que ocupen el edificio; y en caso de subdivisión en elementos



diferenciados, como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

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

Artículo 66.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación.

1.- Las parcelas industriales se adecuarán, en cada caso, a las condiciones de regulación de la edificabilidad urbanística y de la forma de la edificación establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

2.- Condiciones generales de utilización y aprovechamiento de las parcelas:

* En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares del ámbito en el que estén situadas, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan, bien en el planeamiento y Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación prevista. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos asociados a la edificabilidad urbanística autorizada en cada caso, sin que pueda ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de la edificabilidad autorizada.

* En aquellas partes de las parcelas industriales que, de conformidad con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, no resulten edificables y sean de titularidad privada, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística autorizada.

* Las construcciones que sustituyan a edificaciones preexistentes que no cumplan las condiciones generales de edificabilidad y volumen definidas en el planeamiento urbanístico deberán ajustarse obligatoriamente a dichas condiciones.



* La delimitación de las parcelas edificables destinadas a uso industrial, establecida en el planeamiento urbanístico vigente, tendrá el carácter propio de una determinación de ordenación pormenorizada. Su posible reajuste mediante la formulación de Estudios de Detalle se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente. Dichos Estudios de Detalle podrán modificar las alineaciones de edificación, y la disposición en planta de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en la citada legislación.

3.- Condiciones generales de edificación:

* Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en los ámbitos y entornos en los que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las ámbitos y entornos de nuevo desarrollo y/o en los que se modifica la urbanización preexistente.

* Los terrenos y/o parcelas sometidos a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

* La altura de edificación máxima autorizada será la establecida en cada caso en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General. Sobre dicha altura se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a los efectos de la edificabilidad autorizada, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.

Se admitirá asimismo que superen la citada altura máxima los elementos de las instalaciones y el equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible.

* El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entreplantas con las características que se especificarán en el interior de cada planta. La superficie de los altillos no será computable, sin embargo, la superficie de las entreplantas será computable a los efectos de la edificabilidad autorizada, y será integrada de forma adecuada en la planta a la que pertenece.

* Se autoriza, en las condiciones de uso previstas en este documento, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 m ni mayor que 3,50 m.



4.- Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

- * Altura libre mínima:
 - Sótanos y semisótanos destinados a usos auxiliares (garaje, almacén...): 2,50 m.

En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2,30 m.

 - Plantas dedicadas a la producción: 4,00 m.
 - Zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa: 2,50 m.
- * Entreplantas:
 - Podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte – 1/3– de la superficie del local y/o pabellón.
 - En la zona en la que estén emplazados, la altura libre será de 2,30 m en la parte superior y de 2,50 m en la parte inferior.
 - En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 m, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para las entreplantas.
- * La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; se autorizan soluciones de cubierta plana.
- * Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

Artículo 67.- Condiciones generales de uso.

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Artículo 68.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

1.- Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo de este Plan General deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por las disposiciones de aplicación en la materia.



En la medida en que incidan en materias no reguladas en esas disposiciones, y sean compatibles con las mismas, serán asimismo de aplicación las condiciones expuestas en los siguientes apartados de este artículo.

2.- Dotación de aparcamientos y garajes:

* Dotación mínima en nuevas construcciones, siempre que las condiciones de ordenación establecidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente lo permitan: 1 plaza/100 m²(t).

Esa dotación será asimismo de aplicación en los supuestos de nueva implantación de actividades en edificios preexistentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma.

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

3.- Condiciones de vertido y depuración:

Las actividades industriales que produzcan una contaminación no tolerada de las aguas residuales deberán establecer su propio sistema de depuración. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.

4.- Condiciones generales de iluminación y ventilación:

* La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10% de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá, además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista, que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.

* La ventilación será la suficiente para garantizar el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m³ por hora y trabajador.

* El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

* Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior; cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.



Artículo 69.- Otras condiciones.

Serán de aplicación en las parcelas industriales las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas residenciales en la medida en que incidan en materias no reguladas en los artículos anteriores, y sean compatibles con las características y los condicionantes propios de las parcelas industriales y de la actividad que se proyecte implantar en las mismas.

**Sección Tercera.
Ordenanzas de edificación y uso de parcelas terciarias.**

Artículo 70.- Condiciones generales de edificación.

Las parcelas destinadas a usos terciarios se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

Artículo 71.- Condiciones generales de uso.

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Artículo 72.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

1.- Los edificios y los locales destinados a usos terciarios se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de los usos específicos que se proyecten implantar en aquellos.

2.- Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con las anteriores, serán de aplicación las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales.

**Sección Cuarta.
Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de
equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios.**

Artículo 73.- Condiciones generales de edificación.



Las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

Artículo 74.- Condiciones generales de uso.

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Artículo 75.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

1.- Los edificios y los locales destinados a usos de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de los usos específicos que se proyecten implantar en aquellos.

2.- Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con las anteriores, serán de aplicación las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales.

**CAPÍTULO
III.**

**ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.
Sección Primera. Disposiciones de carácter general.**

Artículo 76.- Definición.

El suelo no urbanizable incluye los terrenos del municipio de Errezil clasificados de esa manera en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 77.- Condiciones de edificación y uso.

1.- Condiciones generales.

* La implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará, entre otras, a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.



* La autorización y ejecución de esas edificaciones y usos se complementará con las necesarias para la eliminación de chabolas, tejavanas y demás elementos degradantes existentes en el medio rural, y, más en concreto, en los terrenos vinculados en cada caso a dichas actuaciones.

* La autorización y ejecución de esas edificaciones y usos se complementará con la ejecución de las actuaciones de urbanización y tratamiento del entorno que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación, así como en este mismo Plan General, se determinen en cada caso con ocasión de la autorización de aquellas edificaciones y usos.

2.- Condiciones de emplazamiento.

A.- Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, por razones de higiene, salubridad y seguridad, y/o con el fin de eliminar cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este Plan.

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

B.- En caso de derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otras que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo de Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese



objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de, en su caso, informe favorable de la Administración competente en la materia.

C.- Con carácter general y salvo en los supuestos en los que el cumplimiento de las previsiones de naturaleza preceptiva establecidas en las disposiciones legales vigentes (incluidos los instrumentos de ordenación territorial) lo impida, las edificaciones preexistentes y consolidadas se entenderán convalidadas en sus actuales condiciones de emplazamiento, sin perjuicio de la modificación del mismo de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado B. En este contexto, la aplicación de estos últimos criterios se efectuará en condiciones que conlleven el cumplimiento, siempre que sea posible, de las previsiones generales (distancias, separaciones, retiros,...) establecidas en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo, y sin que en ningún caso se acentúe su incumplimiento.

3.- Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se prohíbe la construcción de una nueva edificación residencial en los supuestos en los que la misma, de ejecutarse, dé lugar a la presencia de, al menos, cuatro edificaciones con uso residencial en un círculo de 75 metros de radio.

Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente.

4.- Condiciones reguladoras de la forma y el volumen de las edificaciones.

A.- Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en la zona.

Responderán preferentemente a una volumetría simple, con cubiertas inclinadas, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, y con una pendiente no superior al 40%.

Se podrán realizar en las cubiertas de los edificios mansardas o buhardillas en las siguientes condiciones:

- * Anchura máxima: 3,00 m.
- * Una por cada 10 m de alero en cada fachada.



El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos, máximo de una planta bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 9,00 m en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 11,00 m. en cuanto a la cumbrera dispuesta en fachada. En ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

B.- Los criterios expuestos en el anterior apartado A no serán de aplicación en las construcciones e instalaciones destinadas directamente a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

Con las salvedades que se exponen a continuación, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- * Longitud máxima de la edificación: 60,00 m.
- * Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m².
- * Superficie de techo edificable máxima por edificio: 1.200,00 m²(t).
- * Altura máxima: 5,00 m, salvo en los supuestos en los que se justifique su necesidad por razones técnicas o funcionales asociadas a la actividad a la que se destine la edificación o instalación.

Por su parte, las citadas salvedades son las siguientes:

- * Los parámetros anteriores se entenderán reajustados en los supuestos y términos establecidos en este mismo Plan General para concretas construcciones e instalaciones agrarias (invernaderos, etc.), en los términos y con el alcance establecidos bien en ese mismo Plan, bien en el planeamiento especial a promover en su desarrollo.
- * Además, excepcionalmente, podrán superarse aquellos parámetros cuando razones funcionales, técnicas, etc. asociadas a la consecución de los objetivos planteados en cada caso lo justifiquen. En todo caso, su autorización requerirá el previo y preceptivo informe favorable o autorización de la Administración competente en la materia, acreditativo de la necesidad o conveniencia de superar dichas previsiones.



C.- El Ayuntamiento podrá denegar licencia para cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para el entorno. La decisión municipal podrá fundamentarse en el uso, dimensiones, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, en los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la construcción y su entorno.

D.- Emergiendo sobre la cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones de altura no superior a 1,20 m. salvo que sea necesario por causa de las exigencias de la normativa técnica de aplicación.

E.- En el caso de la colocación de ascensores en las edificaciones residenciales consolidadas, su instalación será por el interior, y solamente se permitirá la instalación por el exterior cuando se justifique técnicamente la imposibilidad de instalarlo interiormente. Cuando haya de instalarse por el exterior se exigirá un tratamiento estético del mismo acorde con la fachada del edificio al que se anexa.

F.- Se autoriza la localización de depósitos de gas para el abastecimiento de la explotación y/o edificio residencial, cumplimentando la normativa vigente al respecto y deberá ser recogida en el proyecto de construcción, reforma o ampliación del edificio. Si el depósito se instala al aire libre, conllevará la ejecución de un cierre perimetral vegetal del mismo que modere su impacto paisajístico. Este cierre no será superior a 1,80 m. ni inferior a 1,00 m. de altura.

En los supuestos de preexistencia de estos depósitos al aire libre, cualquier intervención en las explotaciones y/o edificios residenciales a los que presten servicio, conllevará la adecuación del mismo a las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

G.- Se prohíbe la construcción de frontones, piscinas u otras instalaciones que supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua.

H.- Se autoriza, con carácter general y previa justificación de su necesidad, la construcción de una planta bajo rasante, complementaria de las edificaciones previstas sobre rasante y destinada a usos auxiliares de los autorizados asimismo sobre rasante.



5.- Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en los suelos urbano y urbanizable. Esa aplicación incidirá, entre otras, en las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Se exceptúan de la aplicación del criterio anterior las intervenciones de rehabilitación de edificios incluidos en el Catálogo de este Plan. En esos casos, las exigencias de preservación de las condiciones de tratamiento de fachada, que impidan la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes, prevalecerán sobre el cumplimiento estricto de las condiciones de ventilación e iluminación requeridas de forma genérica en las edificaciones de nueva planta.

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

6.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

A.- Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón de caras no vistas y el ladrillo cara vista como tratamiento integral de fachada, si bien se admite la utilización parcial de éste último, preferiblemente en su variante de "ladrillo rústico".

Complementaria y/o alternativamente se autoriza la utilización de los siguientes materiales:

- * Chapa en colores apropiados, máximo en un 20% de la superficie del cómputo total de las fachadas de las construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios o asimilables a los mismos.
- * Acabados superficiales en madera en construcciones temporales.
- * Cristal o plásticos en invernaderos.



B.- Como material de cubierta inclinada se utilizará preferentemente la teja cerámica. Se autorizará la utilización de otros materiales de coloración y textura similares en edificaciones no destinadas a viviendas.

C.- Se prohíbe la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquéllos al medio rural.

D.- Las intervenciones de restauración, renovación integral o ampliación de edificaciones existentes, así como de construcción de nuevas edificaciones estarán asociadas a la obligación de proceder a la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas tanto en la misma propiedad, como en fincas adyacentes del mismo titular, incluyéndose la posibilidad de derribo de aquellas que no sean acordes con los criterios establecidos en este Plan General.

E.- En todos los supuestos mencionados en los apartados anteriores se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.)

Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

7.- Eliminación de elementos degradantes.

Toda intervención de reforma y rehabilitación de una edificación existente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, contruidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.



8.- Saneamiento de aguas residuales.

Las edificaciones que carezcan de red de saneamiento en las proximidades, deberán estar provistas de instalaciones adecuadas de depuración de aguas residuales, debiendo realizar la limpieza y mantenimiento de dichas instalaciones. Su implantación se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

A.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán con una fosa séptica o pozo equivalente y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso de agua natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.

Las fosas sépticas se adecuarán, en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

B.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agraria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Tratándose de, en concreto, edificaciones e instalaciones ganaderas, su implantación se adecuará a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, incluido el Decreto 515/2009 (Decreto de 22 de setiembre de 2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

9.- Explotaciones ganaderas, y edificaciones e instalaciones vinculadas a las mismas. Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.

Las explotaciones ganaderas, tanto nuevas como preexistentes, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, incluido el Decreto 515/2009 (Decreto de 22 de setiembre de 2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).



En ese contexto, las exigencias y condiciones asociadas a la implantación de estercoleros y fosas de almacenamiento de purines serán las establecidas en dichas disposiciones, incluido el referido Decreto.

Artículo 78.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

1.- Dentro de esta categoría de suelo se aconseja que no se cierren las fincas, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando se refieren a cierres vegetales y muretes de piedra.

En el caso de levantamiento de cierres, estos podrán ser de piedra, metálicos, de estacas y alambre, y vegetales, permitiéndose también los muros de hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies, pero en cualquier caso, deberá garantizarse que la construcción no impida la circulación de la fauna silvestre.

En cualquier caso, la altura de los cierres no será superior a 1,00 m. Se respetará la separación mínima de la línea exterior de la calzada que establece la Norma Foral 1/2006 de Carreteras de Gipuzkoa, según se trate de cierres ligeros o macizos, tal como se recoge en la siguiente tabla:

Tipo de cierre >	ligero	macizo
Carreteras convencionales de la Red de Interés Preferente	3 m	8 m
Carreteras de la Red Comarcal (GI-2131)	3 m	3 m
Carreteras de la Red Local (GI-3871)	2 m	3 m
Caminos	1 m	3 m

2.- Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas (de 18/20 cm. de circunferencia de tronco mínima) en su entorno a razón de un árbol por cada 20 m² de edificación.

3.- Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que destinen a usos agrarios no profesionalizados y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los que esta exigencia resulte innecesaria- deberán disponer de acceso rodado de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 3 m., así como de abastecimiento de agua, sistema de depuración de aguas negras y vertido de las mismas y suministro de electricidad.



Si alguno de esos servicios (abastecimiento de agua, saneamiento o electricidad), u otros de similares características, no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario, denegar la licencia solicitada.

Esas condiciones serán de aplicación en lo referente a las construcciones existentes y consolidadas, en la medida y con el alcance con el que se estimen adecuadas.

4.- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración. Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2,00 m con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.

5.- Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.) Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas.

Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies. Su altura máxima será de 2 m, no permitiéndose escalonamientos con objeto de superar globalmente esta altura. Tampoco se permitirá superar los 2 m superponiendo a un muro de contención un cierre de parcela del mismo material o similar.



6.- Los muros de gaviones de piedra se cubrirán con plantas enredaderas y las escolleras deberán ser revegetadas y secas, prohibiéndose expresamente las hormigonadas y similares.

7.- En todos esos supuestos se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.)

Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

8.- Los movimientos de tierras, desmontes, elementos de contención etc. se ceñirán a lo definido en el artículo 22 de estas Normas Urbanísticas como "alteración topográfica del terreno", y cualquier actuación que se incluya dentro de la misma deberá guardar una distancia mínima a límite de parcela de 10 metros¹¹.

9.- Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, contruidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

Artículo 79.- Carreteras y caminos rurales.

1.- Tendrán esta consideración las carreteras y caminos rurales existentes en el suelo no urbanizable.

¹¹ De conformidad con lo establecido en el citado artículo 22, por "alteración topográfica del terreno" se ha de considerar cualquier actuación tendente a modificar el estado actual del terreno, entre otras se incluirán en esta definición los movimientos de tierras como rellenos, excavaciones, los elementos de contención de tierras, las explanaciones y cualquier otra que como resultado de la misma resulte en una modificación del estado topográfico actual.

El espesor máximo de rellenos permitido será de 2 metros. La misma distancia se considerará como máxima para el caso de excavaciones.



Esa red de carreteras y caminos será considerada, a los correspondientes efectos, como la red básica de comunicación, de conexión y de accesibilidad del medio rural de Errezil, y, en ese contexto, de los caseríos y edificaciones existentes en ese medio y consolidados por el planeamiento.

A su vez, estarán complementados con los restantes que, pese a no estar grafiados en ese plano, tengan condiciones asimilables a los anteriores, y presten un servicio asimismo asimilable a ellos, siempre que, previamente, se justifique que no existen otras alternativas normales y/o habituales para la prestación de dicho servicio. A ese respecto, dicha asimilación se entenderá asociada al cumplimiento, entre otros, los dos requisitos siguientes:

- * Servir de acceso rodado normal o habitual a caseríos y edificaciones existentes y consolidados por el planeamiento, previa justificación de que ese acceso no es posible a través de las carreteras y caminos grafiados en el plano.
- * Contar con condiciones materiales (anchura, pavimento, etc.) adecuadas para prestar dicho servicio, equiparables a las de las carreteras y caminos grafiados en el plano.

2.- Las carreteras y caminos mencionados en el anterior apartado son de titularidad tanto pública como privada. El Ayuntamiento promoverá la realización de un estudio o inventario referido a ellos, con el fin de identificar con la debida precisión las condiciones actuales reguladoras de dicha titularidad, así como las referentes a su uso público o privado.

Dichas carreteras y caminos, incluidos los de titularidad privada, se entenderán afectados por la o las correspondientes servidumbres de uso público y/o privado a favor de terceros, siempre que, por un lado, constituyan la vía de acceso normal, habitual y razonable a caseríos existentes en el medio rural del municipio, y consolidados por el planeamiento vigente, y, por otro, se justifique previamente la inexistencia de otras alternativas de comunicación y acceso a esos caseríos.

El citado estudio o inventario determinará y/o precisará las condiciones de intervención a ese respecto.



3.- La red de carreteras y caminos mencionada en los anteriores apartados 1 y 2 tendrá el alcance y la extensión necesarios para garantizar:

* El acceso a los citados caseríos, y, más en concreto, hasta el lugar de emplazamiento de los mismos.

* La accesibilidad de los caseríos a la red viaria general tanto municipal como supramunicipal de forma razonable.

La servidumbre mencionada en el anterior apartado 2 tendrá ese mismo alcance y extensión.

4.- La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación, siempre que no existan otras alternativas y resultando obligatorio el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco en esta materia. Su proyección y ejecución se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

* En los movimientos de tierras, los taludes tenderán a ser lo suficientemente tendidos para evitar la construcción de muros.

* Los taludes y rellenos que se hayan de ejecutar, se realizarán con tierras limpias procedentes de excavaciones y nunca con escombros u otros desechos y se terminarán con siembra de hierba a fin de igualarlos con los terrenos circundantes.

* En caso de no poder evitar la construcción de muros, los mismos se construirán preferentemente con mampostería de piedra. Se permitirá dejar vistos los muros de hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies. Los muros de gaviones de piedra se cubrirán con plantas enredaderas y las escolleras deberán ser revegetadas y secas, prohibiéndose expresamente las escolleras hormigonadas y similares.

* En los tramos de carreteras que, por rectificaciones en el trabajo viario queden en desuso, se levantará el firme y se repondrá la capa de tierra vegetal sembrando hierba y plantando árboles de especies autóctonas y de 18/20 cm de circunferencia de tronco mínima.

* Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes



probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

5.- En la documentación necesaria para obtener la oportuna licencia para la construcción de nuevas carreteras y caminos, así como para la mejora, reforma y ampliación de las mismas, se incorporará una justificación de la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo impacto ambiental.

En la ejecución de los nuevos viarios, así como en la mejora, reforma y ampliación de los existentes, se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

En todos esos supuestos se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.)

6.- En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. De igual forma, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m se dispondrán zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

7.- El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes, que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

8.- Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos no rurales, que se implanten en el suelo no urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos rurales mencionados en el anterior apartado 1 (estén o no grafiados en el plano al que se alude en él), y situarse a una distancia superior a 10 m e inferior a 100 m de los mismos.



Para ello, dichas carreteras o caminos, que dispongan de igual forma de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3,00 m.

Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 10 m de esas carreteras y caminos.

9.- La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable, en los casos manifiestos en que su excepcional valor así lo justifique, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

10.- En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, cuando los criterios establecidos en la misma sean de aplicación.

Artículo 80.- Pistas para vehículos.

1.- Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable cuando no se justifique su necesidad y uso, no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que haya sido autorizada, cuestiones que serán apreciadas por el Ayuntamiento.

2.- Previa justificación de su necesidad, la construcción de nuevas pistas se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

* Dependiendo de factores como la existencia de elementos de contención, cuantía del movimiento de tierras o explanaciones etc., el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto técnico visado y firmado por técnico competente.

* En la documentación necesaria para obtener la oportuna licencia para la construcción de nuevas pistas se incorporará una justificación de la accesibilidad a la zona que será servida por la misma, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo impacto ambiental.

* En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,5 m de radio cada 1.000 m, y en todo caso, en su extremo final. La anchura de las nuevas pistas será de 3 m.



- * Se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.)
- * Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.
- * Se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.
- * Su proyección y construcción se adecuará a los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, así como a los que se determinen en el correspondiente estudio de impacto ambiental, en los casos en los que deba procederse a su formulación.

3.- Los criterios expuestos en el anterior apartado 2 serán de aplicación en las actuaciones de mejora, ampliación, mantenimiento, etc. de las pistas existentes, en la medida y con el alcance con el que dicha aplicación se estime viable y proporcionada (desde perspectivas técnicas, económicas, de titularidad de los terrenos, etc.) a las actuaciones proyectadas en cada caso.

Artículo 81.- Protección de la vegetación de interés.

1.- Se consideran áreas de vegetación protegida las masas arbóreas de vegetación autóctona de entidad existentes en el término municipal en el momento de aprobación de este Plan, especialmente las emplazadas en vaguadas y riberas.

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



En todo caso, esas actuaciones de tala, etc. se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos los relacionados con la solicitud y obtención de la correspondiente autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en los supuestos en dichas disposiciones.

3.- Las áreas de vegetación protegida y las masas vegetales que fueran destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.

4.- Se procurará el mantenimiento de los pies arbóreos notables y añosos existentes. En el caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona, previa evaluación de las probabilidades de su supervivencia. Siempre que se estime que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá a la determinación de las medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

5.- Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en suelo no urbanizable procurarán evitar su afección a las comunidades vegetales de interés (hayedos, alisedas, robledal o bosque mixto de frondosas, setos, etc.).

6.- Se propiciará la continuidad ecológica entre las áreas protegidas y las zonas verdes a fin de evitar fenómenos de aislamiento y fragmentación del espacio natural.

Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

7.- Se evitará en lo posible el establecimiento de líneas rectas como límite de las masas forestales, tanto en el empleo de distintas especies como en las cortas y otras actividades.

8.- Los daños producidos sobre el terreno, cursos de agua, infraestructuras o caminos por cualquier tipo de aprovechamiento forestal deberán ser restaurados por el



ejecutante del aprovechamiento en un plazo no superior a un mes a partir del final de dicho aprovechamiento.

9.- Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Artículo 82.- Protección de la fauna.

1.- Se consideran áreas de protección de la fauna los ámbitos asociados a especies de interés de esa naturaleza existentes en el término municipal de Errezil.

2.- Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados y, en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno.

En este contexto, la instalación de redes de energía eléctrica incorporará medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

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

4.- Las actuaciones en suelo no urbanizable deberán considerar las épocas críticas relacionadas con especies de fauna de interés en los ámbitos de aplicación de planes de gestión, manejo de masas forestales autóctonas y actuaciones en cursos de agua especialmente.

Artículo 83.- Áreas erosionables o de erosión activa.

1.- La actuación en áreas erosionables o de erosión activa deberá efectuarse de modo que se adopten las medidas necesarias y adecuadas a las características intrínsecas de estas áreas y, en particular, diseñando de forma apropiada las actuaciones de desmontes, modificación de redes de drenaje superficial y subterránea, y procurando el mantenimiento de la vegetación natural como elemento estabilizador del riesgo de erosión.

2.- Para estas áreas se aconseja el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos



(arbolado de crecimiento lento), sin perjuicio de lo que pueda acordar la Administración competente en la materia. La autorización del uso ganadero estará condicionado a la consecución de esos objetivos.

Artículo 84.- Protección de las aguas subterráneas.

Se califican como "áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas" los suelos del término municipal así definidos en las disposiciones, documentos y proyectos promulgados en la materia por el Gobierno Vasco. En esas áreas, se prohíbe la implantación de actividades productoras de vertidos que por su toxicidad, o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las aguas subterráneas, como los vertederos, las estaciones de servicio, y otras de efectos similares.

De igual forma, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, se condicionarán a la adopción de las medidas de protección necesarias y, a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrogeológico y de repercusión ambiental que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 85.- Protección de cauces fluviales.

1.- Los criterios de tratamiento y preservación de los cauces fluviales serán los establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Vertiente Cantábrica.

2.- En el caso de residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento (estercoleros o fosas de purines), como para su utilización para el riego, se estará a lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

Artículo 86.- Condiciones aplicables a los tendidos aéreos.

El despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá cumplir con lo dispuesto el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Artículo 87.- Antenas de telefonía de móvil y servicios de telecomunicaciones similares.



El despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá cumplir con lo dispuesto el artículo 34.4 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Artículo 88.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento será considerada a todos los efectos como una nueva edificación y le será de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones, pudiendo el Ayuntamiento de Errezil exigir la retirada de todo este tipo de construcciones cuyo uso no esté justificado.

Quedan expresamente prohibidas la implantación de caravanas, mobil-homes y similares en el suelo no urbanizable del término municipal de Errezil.

Artículo 89.- Acondicionamientos del terreno.

Se prohíben los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en el suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinen o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural o forme parte de una obra o edificación, susceptibles de ser autorizadas.

Artículo 90.- Protección e integración medioambiental y paisajística.

1.- En materia de protección e integración ambiental y paisajística se estará, con carácter general, a lo establecido en las disposiciones vigentes de aplicación en dichas materias.

2.- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

3.- Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de



obras autorizadas, únicamente en las zonas expresamente reguladas en las presentes Normas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado; en tal caso, se deberá asegurar, - previa elaboración de un proyecto técnico, cuando así resultara preciso atendiendo a la magnitud de la intervención o a las especiales características del medio -, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

4.- El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en materias referentes al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y de telecomunicaciones aéreas, siempre que sea técnica y económicamente viable, con el fin de minimizar su repercusión, tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

5.- En las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas similares al paisaje preexistente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones, en general, con borde difuso.

6.- Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Cuando resulte preciso instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Artículo 91.- Criterios generales reguladores del régimen general de edificación.

En lo referente al significado de los distintos términos edificatorios (edificabilidad sobre y bajo rasante; sótano, semisótano, planta baja; plantas altas, etc.), al cómputo de la edificabilidad y a su consideración como sobre y/o bajo rasante, a la determinación del número de plantas de la edificación, a la medición de su altura, etc. serán de aplicación, en la medida en que resulten compatibles con el medio rural, los criterios generales reguladores de dichas cuestiones establecidos en el contexto de la



determinación del régimen de calificación urbanística en los anteriores Títulos Tercero y Quinto de este documento.

Artículo 92.- Edificios consolidados y fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado 3 de este artículo, todas las construcciones situadas en el suelo no urbanizable quedan consolidadas, en su estado actual, siempre que cumplan con los criterios establecidos tanto en estas Normas Urbanísticas (en cuanto a su uso, superficie, volumen, altura etc.), como en las restantes disposiciones legales vigentes, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 141.

En lo referente a su posible reforma, ampliación, etc. esas construcciones se adecuarán a los criterios establecidos en dichas Normas Urbanísticas y disposiciones legales.

2.- Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado 3, se consolidan los usos residenciales existentes, incluyendo aquellas que cuenten con parcelas de superficie igual o inferior a 10.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

3.- La indicada consolidación no incide en las edificaciones con uso residencial, construidas, reformadas o rehabilitadas con licencias para un uso diferente al residencial, que se declaran fuera de ordenación.

Sección Segunda
Disposiciones específicas reguladoras de la implantación
de los usos, construcciones e instalaciones autorizados en
el suelo no urbanizable.

Artículo 93.- Usos extractivos.

1.- Requisitos de la autorización.

La autorización e implantación de usos extractivos requerirá, previamente a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal, por un lado, la previsión y ordenación de las consiguientes explotaciones de esa naturaleza en el contexto del planeamiento general, y, por otro, su autorización por parte de los organismos competentes en la materia.



La tramitación de la correspondiente licencia municipal deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos los reguladores de la implantación de actividades.

Una vez concluida o clausurada la actividad, deberá procederse a la restauración o recuperación ambiental de la zona, incluyendo una evaluación de los valores naturalísticos y su puesta en valor.

2.- Contenido del proyecto.

El proyecto de implantación de los usos extractivos, además de las que establezcan las disposiciones de aplicación en la materia, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- * Identificación del ámbito afectado por la extracción y del volumen de la misma, de la forma en la que ésta se va a producir y de la configuración final del territorio afectado.
- * Definición de los productos a obtener y su área de comercialización, señalando los tramos viarios que se verán afectados de forma más intensiva por el transporte de los mismos.
- * Análisis de la adecuada resolución de los problemas de drenaje de la explotación, asegurando que no se produzcan afecciones a los predios colindantes o a la red viaria pública, carreteras o caminos.
- * Definición de las medidas a adoptar para la reducción del impacto ambiental de acuerdo con lo establecido por la correspondiente declaración de impacto, a lo largo del período de explotación (plantación de arbolado, mantenimiento y limpieza de la red viaria pública en el acceso a la explotación, reducción de las emisiones de polvo y residuos a límites aceptables, etc.), así como para la recuperación final del territorio afectado.
- * Definición tanto del plazo de explotación previsto, como del de ejecución de los trabajos de regeneración del territorio afectado, a realizar una vez finalizada esa explotación.
- * Definición de las medidas de restauración ambiental de la zona una vez concluida y clausurada la actividad.

3.- Condiciones urbanísticas de la explotación.



- * Acceso rodado: la parcela sobre la que se pretenda desarrollar la explotación deberá cumplimentar las condiciones respecto a la disposición de acceso rodado establecidas con carácter general en este Plan General.
- * Superficie mínima de la parcela aportada: 2,5 Ha.
- * Separaciones mínimas del límite de la explotación:
 - Respecto a edificaciones existentes destinadas a vivienda y a otros usos no rurales: 200,00 m.
 - Respecto al límite de la parcela: 20,00 m.

Artículo 94.- Explotaciones agrarias comunes.

1.- Definición.

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

Las actividades de producción agraria propias de esas explotaciones son o pueden ser de todas o algunas de estas categorías:

- * Actividades agrícolas. Se consideran como tales las actividades relacionadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales: cultivos extensivos; horticultura; floricultura; cultivos leñosos; de vivero; de setas; hidropónicos.
- * Actividades ganaderas. Se consideran como tales las actividades relacionadas con la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Pueden ser desarrolladas en condiciones de vinculación o de desvinculación con los recursos propios del suelo. Se incluyen entre ellas: la avicultura; la cunicultura; la apicultura; las granjas dedicadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, al engorde de animales, a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas; etc..
- * Actividades forestales. Se consideran como tales las actividades relacionadas con la gestión de los montes, considerados como terrenos en los que vegetan especies arbóreas, arbustivas de matorral o herbáceas que no sean características del cultivo agrícola; se incluyen entre ellas las actividades productivas forestales la extracción de madera y leñas, la producción y/o recolección de plantas y frutos o



semillas forestales que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común aquella que esté o sea reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa), por cumplir los requisitos establecidos a ese respecto por la misma.

B.- No tienen la condición de explotaciones agrarias comunes:

- * Las empresas auxiliares agrarias que, no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión, cualquiera que sea la forma del contrato, de maquinaria agrícola o la prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.
- * Las explotaciones de caballos de silla o de carrera, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- * Las explotaciones de animales de tiro o de trabajo, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- * Los usos asociados a los núcleos zoológicos (perreras, criaderos de animales de compañía, etc.), salvo que se desarrollen como usos auxiliares de una explotación agraria.

En todo caso, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en él, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de esas actividades en el suelo no urbanizable, excepto en el caso de las perreras, que no se autorizarán en ningún caso. Para ello, deberá procederse a la formulación del correspondiente proyecto en el que se determinen con la debida precisión las características de la actividad, y se justifique la necesidad de su implantación en esa clase de suelo. En todo caso, la superficie de la parcela mínima vinculada a la misma será de 1 hectárea, debiendo ser la misma un continuo físico ininterrumpido. No se autorizará, en ningún caso, la implantación de una vivienda auxiliar de dichas actividades.

2.- Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agropecuaria-forestal se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las



características y condicionantes asociados a la naturaleza de la explotación agropecuaria-forestal que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, o el que lo sustituya).

La superficie de dicha parcela mínima será, en todo caso, igual o superior a la fijada como unidad mínima de cultivo¹².

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

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas vinculadas a explotaciones agrarias comunes tanto nuevas como preexistentes estará condicionada al cumplimiento, entre otros, del requisito de parcela mínima establecido en cada caso, según sea el tipo de edificación o instalación proyectado, para su autorización, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, así como de las restantes condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes como en dicho planeamiento.

3.- Condiciones generales de edificación y urbanización.

A.- Las edificaciones se adecuarán a las condiciones generales establecidas en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto, del que forma parte este artículo.

En todo caso, esas condiciones podrán ser superadas justificadamente siempre que el organismo competente en materia agraria (Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, o el que lo sustituya) lo considere conveniente en atención a razones como las siguientes: la naturaleza y extensión de la explotación agraria; su proporcionalidad y adecuación a la intensidad de la actividad agraria; su ajuste a planes o normas de la Administración Agraria; otras de naturaleza asimilable.

En este sentido, las previsiones establecidas en este Plan se entenderán sustituidas por las que se determinen en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural

¹² De conformidad con lo establecido en el Decreto de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y comarcas, la superficie de la unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 1 hectárea.



definitivamente aprobado, en todos aquellos extremos en los que las de aquél Plan no sean compatibles con las de éste.

B.- Cuando ya exista una edificación de uso residencial auxiliar de la explotación, el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de la misma se dispondrá preferentemente englobado o adosado al edificio citado y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél.

No obstante, se autorizará la disposición exenta de estas construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes (implantación de establos, granjas y otros similares), o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

C.- La restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

Si las obras afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación, si ésta se permitiera dentro de los niveles de intervención autorizados; en este supuesto, el edificio se reconstruirá preferentemente en la misma ubicación y disposición en planta, autorizándose con carácter excepcional y justificadamente la modificación del emplazamiento por razones de conveniencia u oportunidad.



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

D.- En los casos de implantación de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, justificadamente, atendiendo a criterios paisajísticos, ambientales, de impacto, de higiene o salubridad, y otras razones que resulten oportunas, la implantación de la edificación en emplazamientos diferentes a los anteriormente ocupados o propuestos, siempre y cuando se sitúen cercanos a los anteriores.

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

4.- Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes.

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

Con carácter general, a los efectos de la implantación de esas nuevas explotaciones y, más en concreto, de dar cobertura y respuesta a las necesidades que las mismas pudieran plantear en materia de edificaciones e instalaciones, se tomarán como referencia, preferentemente, las preexistentes y consolidadas de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Complementariamente, cualquiera que sea la naturaleza y el destino de las mismas, la autorización de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a esas explotaciones se entenderá condicionada, por un lado, al cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico asimismo vigentes



(este Plan General; planeamiento promovido en su desarrollo; etc.), y, por otro, a la previa justificación de la inidoneidad de las edificaciones preexistentes para los fines planteados. Complementariamente, su autorización e implantación se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios de tratamiento y, en su caso, preservación de los espacios y elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de producción agraria y/o a usos complementarios de los anteriores.

Las condiciones de autorización e implantación de esas construcciones e instalaciones serán las establecidas en el siguiente artículo 95.

6.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.

Las condiciones de autorización e implantación de esos usos residenciales auxiliares serán las establecidas en el siguiente artículo 96.

Artículo 95.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de producción agraria y/o a usos complementarios de los anteriores, vinculados a explotaciones agrarias comunes.

1.- Criterios generales.

A.- Se considerarán como tales las construcciones e instalaciones de carácter fijo y estable destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola, etc.- con excepción de los usos residenciales. Se incluyen entre ellas:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrarias y/o complementarias de las mismas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; lagares de elaboración de sidra; bodegas para la producción de vino y txakoli; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas y/o complementarias de las mismas que se exponen a continuación: establos; salas de



ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado; granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; otras asimilables a las anteriores.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de las mismas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.

B.- Las licencias otorgadas para la reforma o ampliación de construcciones e instalaciones agrarias existentes, o para la construcción de otras nuevas, se entenderán concedidas en precario, de modo que si cesa la actividad a la que estén vinculadas aquellas, se procederá a su derribo de la misma, debiendo restituirse la zona transformada como consecuencia de la implantación de dichas construcciones e instalaciones a su estado original.

C.- Las citadas construcciones e instalaciones se habilitarán con materiales y soluciones arquitectónicas acordes con las previsiones establecidas en estas Normas Urbanísticas para las nuevas edificaciones. El Ayuntamiento podrá determinar el lugar más idóneo para su implantación, planteando incluso la modificación de la propuesta planteada al respecto.

D.- Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y destinadas a los citados usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

E.- La autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos se vincula al cumplimiento de, entre otras, las condiciones siguientes:



a) Las condiciones generales establecidas en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto, del que forma parte este artículo.

b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria común, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el artículo 94 de este documento.

c) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: 10.000 m² salvo que la parcela esté en el núcleo de población o contiguo a este.

d) Condiciones de emplazamiento.

Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales rurales en las que dichas construcciones se autorizan por estar vinculadas a usos propiciados o admisibles en las mismas.

Dentro de esas zonas, se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

e) Condiciones generales de distanciamiento o retiro:

- | | |
|--|--------|
| * Al límite del Suelo No Urbanizable: | 100 m. |
| * A edificaciones no rurales existentes en otras fincas: | 50 m. |
| * Al límite de la parcela: | 10 m. |
| * A caminos existentes: | 5 m. |

En el supuesto de que la normativa foral vigente establezca distancias superiores a los citados caminos, será de aplicación preferente lo establecido en ella.

f) Número máximo de plantas:

- * 1 planta sobre rasante (susceptible de ser complementada con una entreplanta de, como máximo, una superficie equivalente al 20% de aquella).
- * 1 planta bajo rasante.

g) Altura máxima: 5,00 m.



h) Las referencias a la parcela contenidas en este artículo se entenderán planteadas en los siguientes términos:

* Será considerada como tal parcela la conformada por el conjunto de los terrenos vinculados o a vincular a una o más construcciones a los efectos de la autorización de éstas, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

* Dichos terrenos deberán conformar un conjunto espacial y físicamente continuo.

* La totalidad de los terrenos que conformen la parcela deberán formar parte, oficialmente, de la explotación agraria a la que, a su vez, estén asociados o se pretendan asociar la o las correspondientes construcciones, con independencia de que estén incluidos en una o más fincas registrales, que vincule dichos terrenos y parcela a la explotación.

Esa integración de los terrenos y parcela en la explotación agraria deberá ser acreditada en cada caso por la Administración competente en materia agraria (Diputación Foral de Gipuzkoa).

* La parcela podrá estar conformada por terrenos incluidos en una o más fincas registrales. Además, el vínculo jurídico entre esos terrenos y la explotación agraria podrá responder a cualquier parámetro de esa naturaleza (propiedad, arrendamiento...) que, en todo caso, resulte adecuado para la configuración de dicha explotación, y garantice la existencia de ésta.

* Siempre que en la citada parcela se autorice la implantación de una construcción, se procederá a la formalización del vínculo urbanístico resultante entre aquella y ésta, en los términos establecidos en cada caso en el correspondiente expediente. Ese vínculo será formalizado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, debiendo presentarse ante el Ayuntamiento copia de aquella escritura y de la certificación acreditativa de esta inscripción con anterioridad al inicio de las obras de ejecución de la construcción.

i) Edificabilidad máxima sobre rasante destinada a las construcciones reguladas en este apartado E en cada una de las citadas parcelas: 1,00 m²(t)/m² de parcela ocupable de conformidad con las condiciones expuestas en el anterior "h".



j) Condiciones generales de edificación:

* Perfil: 1 sótano + 1 planta sobre rasante (se autoriza la construcción de entreplantas de como máximo, una superficie equivalente al 20% de dicha planta sobre rasante) + Bajocubierta.

* Altura de la edificación: 5 m; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.

* Longitud de edificación máxima: 60 m.

* Ocupación máxima del edificio o instalación: 1.000 m²(t).

k) La proyección y autorización de las citadas construcciones e instalaciones deberá plantearse en condiciones que garanticen el cumplimiento y la consecución de los objetivos propios de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan.

2.- Criterios específicos de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

A.- Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas en todo o en parte de su ciclo vegetativo. Pueden complementarse con semilleros, umbráculos y viveros. Cabe diferenciar las dos tipologías siguientes:

* Invernadero túnel:

Está conformado por naves aisladas, o unidas una a continuación de otra, formando batería. Están provistas de cerramiento de lámina de plástico flexible sustentada sobre arcos metálicos sujetos al terreno mediante peanas (cimentación mínima), con una relación de volumen / superficie entre 1/1 y 3/1.

* Invernadero capilla:

Está conformado por una o más naves yuxtapuestas de paredes verticales y cubierta a dos aguas o curva, con una relación volumen / superficie superior a 3/1. El cerramiento puede ser de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. La estructura está constituida por pies derechos, vigas, cabios, correas, etc. bien metálicos, bien de otros



materiales adecuados para ello. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción y fertirrigación.

Además, podrán estar dotados en uno de sus extremos de un módulo técnico, de las mismas características y estructura que las del propio invernadero, pero con paredes y cobertura de paneles sandwich, para ubicar los sistemas de control de las nuevas tecnologías de fertirrigación y climatización utilizadas actualmente.

Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos y/o que se prevean producir.

B.- El cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos podrá realizarse: directamente sobre el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos dispuestos en macetas, contenedores o mesas; mediante sistemas de cultivo en agua (hidropónicos) o en aire (aeropónico); etc.

C.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el anterior artículo "95.1.E.e" de este documento, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

* Del invernadero túnel:	
- Al límite del suelo no urbanizable:	20,00 m.
- A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la	20,00 m.
- A otros invernaderos vinculados a la misma explotación:	5,00 m.
- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación:	10,00 m.
* Del invernadero capilla:	
- Al límite del suelo no urbanizable:	50,00 m.
- A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la	30,00 m.
- A otros invernaderos vinculados a la misma explotación:	5,00 m.
- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación:	15,00 m.

D.- Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:

* Ocupación máxima en planta por cada construcción:	1.000 m ² .
* Longitud máxima por cada construcción o instalación:	60,00 m.
* Altura máxima:	
- De invernaderos túnel:	3,50 m.



- De invernadero capilla:
 - . A alero: 5,00 m.
 - . A cumbrera: 7,00 m.

E.- Condiciones de ocupación máxima de la parcela receptora:

Se considerará como tal parcela aquella en la que se proyecte la implantación de un invernadero o la sustitución, ampliación, etc. de uno preexistente, y deberá conformar, en todo caso, un conjunto física y espacialmente continuo.

Las condiciones de ocupación máxima de dicha parcela serán las siguientes:

- Criterio general: 20 %, sin que su ocupación supere los 2000 m².

3.- Criterios específicos de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.

A.- Se considerará como tal cualquier construcción e instalación vinculada a actividades ganaderas, destinadas a alojamiento, cría, explotación, manejo, etc. de ganado y animales, así como a la primera transformación y comercialización de productos de la explotación. Se incluirán entre ellas, además, las construcciones e instalaciones auxiliares y/o complementarias de dichas actividades.

Más en concreto, se considerarán como tales, entre otros: los establos; las granjas; las salas de ordeño y locales para la conservación de leche; las construcciones e instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles y productos relacionados con la actividad; los silos de piensos y forrajes; los comederos para el ganado; las instalaciones sanitarias asociadas al ganado; las queserías; las construcciones e instalaciones destinadas a la producción y envasado de miel y otros productos apícolas; las construcciones e instalaciones destinadas a la primera transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; los silos; los estercoleros; las fosas de purines; otras construcciones e instalaciones vinculadas a las indicadas actividades.

B.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia¹³. Algunas de las condiciones vigentes en este momento son concretamente las siguientes:

¹³ Se han de tener en cuenta, en este momento y en concreto, las previsiones establecidas en el Decreto de 22 de setiembre de 2009 (Decreto 515/2009), por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.



* Distancia de las construcciones e instalaciones ganaderas al límite de los suelos urbano y urbanizable residenciales:

- Construcciones e instalaciones destinadas a ganado ovino/caprino: 100 m.
- Construcciones e instalaciones destinadas a ganado vacuno: 150 m.
- Construcciones e instalaciones destinadas a équidos: 150 m.
- Construcciones e instalaciones destinadas a ganado porcino: 1.000 m.
- Construcciones e instalaciones destinadas a aves: 150 m.
- Construcciones e instalaciones destinadas a conejos: 100 m.
- Construcciones e instalaciones destinadas a animales de peletería: 150 m.
- Colmenas: 400 m.
- Construcciones e instalaciones destinadas a otras especies: 250 m.

Por previsión expresa de este Plan General, las condiciones de retiro y distanciamiento establecidas en las citadas disposiciones serán de aplicación en lo referente a la totalidad de los límites de los suelos urbano y urbanizable del municipio, cualquiera que sea el destino (residencial, industrial, terciario, equipamental, etc.) de los terrenos situados, dentro de esas clases de suelo, en colindancia con el suelo no urbanizable.

* Distancia de las construcciones e instalaciones ganaderas respecto de otros elementos:

- Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100 m.
- Al límite de la parcela: 10 m.
- Respecto a carreteras y caminos: distancia resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.
- Respecto a cauces fluviales, embalses, etc.: distancia resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos instrumentos de ordenación territorial vigentes.
- Respecto a pozos, manantiales, etc. utilizados para abastecimiento de poblaciones permanentes o transitorias (campings...): 200 m.
- Respecto a zonas de acuicultura: 100 m.
- Respecto zonas de baño oficiales: 200 m.
- Respecto a pozos, manantiales, depósitos o tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones: 35 m.

C.- Condiciones específicas de edificación:



Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales antes expuestas (apartado "5.1"), reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:

- * Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + Planta baja + Bajocubierta.
- * Altura de la edificación: 5 m al alero; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
- * Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
- * Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

4.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

A.- Se autoriza la implantación de:

- * Actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación agraria, y de comercialización y venta directa de los mismos.
- * Actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias o auxiliares de las explotaciones agrarias.

B.- Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

- * Edificabilidad: 250 m²(t).



- * Altura máxima a cumbre (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.
- * Su autorización e implantación requerirá la emisión, por parte del Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o el que lo sustituya, de informe favorable a su implantación.
- * El solicitante de la licencia y/o promotor de la deberá acreditar una experiencia de tres años en la actividad.
- * La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, o otros vinculados a la producción agraria.
- * El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.

5.- Otras condiciones.

Complementariamente, la autorización e implantación de dichas construcciones e instalaciones se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las de carácter medioambiental, sanitario, etc.

A ese respecto, las construcciones e instalaciones ganaderas han de cumplir las condiciones medioambientales e higiénico-sanitarias establecidas, entre otros, en el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre.

Artículo 96.- Condiciones de autorización e implantación de usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.

1.- Modalidades de usos residenciales auxiliares.

En atención al tipo de edificación en el que se implanten, cabe diferenciar las siguientes modalidades:

- * Usos residenciales auxiliares en edificaciones residenciales existentes.
- * Usos residenciales auxiliares en nuevas edificaciones residenciales.

2.- Criterios de implantación de usos residenciales auxiliares en edificaciones residenciales existentes:

A.- Se consideran como tales edificaciones residenciales las existentes en el momento de entrada en vigor de este Plan General. Para su consideración como tales han de cumplir, entre otras y como mínimo, las condiciones siguientes:



- * Estar destinadas a usos residenciales en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad.
- * Cumplir las condiciones establecidas en el artículo 30 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- * Contar con acceso rodado en los términos establecidos en este Plan General.

B.- El número máximo de viviendas autorizable en esas edificaciones residenciales es el siguiente:

- * Edificaciones con superficie construida inferior o igual a 300 m²(t): 1 vivienda.
- * Edificaciones con superficie construida superior a 300 m²(t), e inferior o igual a 450 m²(t): 2 viviendas.
- * Edificaciones con superficie construida superior a 450 m²(t), e inferior o igual a 600 m²(t): 3 viviendas.
- * Edificaciones con superficie construida superior a 600 m²(t): 4 viviendas.

No computarán a esos efectos las plantas de sótano o semisótano, ni tampoco la superficie construida de las plantas sobre rasante vinculada a usos no residenciales.

Para que sean posibles estas opciones se habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie media de las viviendas deberá ser 150 m² construidos.
- Se dispondrá en el interior de la edificación un garaje por vivienda.
- El 25 % de la superficie del caserío deberá estar destinado a usos agropecuarios.
- Se permitirá una única chabola o caseta por caserío, y si actualmente el caserío dispone ya de chabola no se permitirá la construcción de una nueva.
- Cualquier otra construcción tipo leñeras o barbacoas quedarán prohibidas.
- Una vez habilitadas las viviendas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la parcela matriz.



Todas esas viviendas deberán acondicionarse en la edificación residencial existente, que podrá ampliarse de conformidad con los criterios establecidos en el siguiente apartado "C".

C.- Las obras de reforma, rehabilitación y, en su caso, ampliación de las edificaciones residenciales existentes se adecuarán a los criterios que se exponen a continuación:

- * Como criterio general, en cualquier obra de reforma, rehabilitación y ampliación de edificios residenciales se deberán respetar las características fundamentales de los mismos.
- * Las obras que afecten a los elementos exteriores de la edificación residencial se ajustarán a los requisitos siguientes:
 - Se realizarán manteniendo la tipología del edificio primitivo, permitiéndose la modificación de cubiertas, siempre que no se supere el volumen original del edificio. Si bien se permitirán mansardas en las condiciones establecidas para el suelo urbano.
Los edificios que superen la altura permitida para los nuevos edificios residenciales en el suelo no urbanizable y en los que se plantee la modificación de la cubierta deberán adaptarse a las alturas máximas previstas para esos nuevos edificios residenciales en dicha clase de suelo.
 - Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos como escudos, dinteles, frentes de fachada, etc. de especial valor que el edificio pueda tener.
 - Los materiales exteriores se adecuarán a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas. Podrán sustituirse los elementos exteriores como carpintería, cubierta, etc. Deberán mantenerse en todo caso tanto el aspecto general de la edificación de origen, como sus elementos singulares.
- * La autorización y ejecución de obras de rehabilitación o reforma, y de ampliación del edificio residencial se entenderá condicionada al derribo de los anejos existentes, con excepción de aquellos que tengan igual calidad estructural, constructiva y estética a la del volumen principal. En este último caso se permitirá mantener dichos anejos o construcciones (preferentemente integradas en el volumen principal del edificio, mediante la prolongación de los faldones de la cubierta principal).



Se entenderá por anejos, toda construcción, tejavana o cubrición adosada o no al volumen principal del edificio residencial ubicado en la misma parcela de la propiedad principal o en parcela del mismo propietario colindante a ésta.

* Se admiten pequeñas ampliaciones adosadas a los caseríos existentes siempre que queden debidamente justificadas. Tales actuaciones respetarán las siguientes normas:

- Solo se permitirán en caseríos con actividad agrícola o ganadera y con una parcela mínima vinculada superior a la unidad mínima de cultivo.
- El perfil, las alineaciones, así como el tratamiento arquitectónico del nuevo cuerpo a edificar, se adecuarán a las características geométricas y compositivas del edificio existente, cuyo perfil no podrá ser alterado sustancialmente por la ampliación, adaptándose en todo caso al tipo de construcción y a los materiales tradicionales en el medio rural (piedra, revocos pintados, teja roja, carpinterías sencillas, etc.).
- La edificación podrá ser ampliada, como máximo, en un 25 % de la superficie de ocupación en planta baja de la edificación principal; la ampliación equivalente a ese porcentaje (que en todo caso supone el máximo posible) podrá ser materializada bien en una única actuación, bien en distintas fases.

A ese respecto se computará, exclusivamente, la superficie de esa planta baja destinada con anterioridad a usos residenciales, y no así la vinculada a: los citados anejos, con independencia de que deban derribarse o se autorice su mantenimiento; las partes de la citada planta baja destinadas a usos no residenciales, cualesquiera que sean los mismos; la superficie de otras edificaciones de la explotación agraria destinadas a usos no residenciales; etc.

La ocupación máxima de la ampliación no superará un incremento de 100 m² construidos, computándose en ella superficies abiertas y cerradas, y en cualquier caso no se superará la superficie total de techo construido de 250 m².

- Con el objeto de no generar nuevos anejos en sustitución de los existentes, la ampliación se realizará preferentemente integrada en el volumen principal del edificio, mediante la prolongación de los faldones



de la cubierta principal. Cuando el edificio objeto de ampliación no respete alguna de las distancias mínimas establecidas en las presentes Normas Urbanísticas -a límites de parcela, carretera, camino etc.- la ampliación podrá realizarse siempre que éstas nunca disminuyan.

- Los anejos adosados a la edificación principal que, conforme a lo indicado, se mantengan en atención a su calidad estructural, constructiva y estética podrán destinarse a la citada ampliación del techo residencial, siempre que cumplan las correspondientes condiciones de habitabilidad para la implantación de dicho uso. Es más, su utilización y/o adecuación con ese fin será preferente al de la construcción de nuevas ampliaciones destinadas al citado uso.

- * Para el caso de que la edificación residencial no cuente con los servicios de agua, saneamiento separativo, un sistema de depuración y vertido de aguas fecales adecuado, electricidad, telefonía, etc. éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario denegar la licencia solicitada.

D.- Las edificaciones residenciales existentes podrán ser objeto de sustitución de conformidad con los siguientes criterios:

- * La reconstrucción de caseríos se remite a lo regulado en el artículo 30 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.
- * Se autoriza la sustitución de una edificación residencial existente por otra de nueva construcción que se ubicará en un radio de 50 m alrededor del original. En todo caso, en atención a razones debidamente justificadas, podrá acordarse su emplazamiento en otra ubicación más distanciada, en el entorno de la edificación existente.

En todo caso, esa sustitución no será posible ni autorizable en el supuesto de edificaciones residenciales existentes integradas en el Catálogo de este Plan General.

- * La superficie en planta y la volumetría del nuevo edificio residencial se corresponderán con las del edificio original que se pretende sustituir.



A los efectos de la determinación de dichas superficie en planta y volumetría no serán de aplicación los criterios de ampliación de la edificación existente expuestos en el anterior apartado "c". En el supuesto de que esa ampliación ya haya sido materializada, no será computada a los efectos de la indicada sustitución de la edificación.

- * El número máximo de viviendas autorizable será el resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior apartado "b".
- * La nueva edificación deberá adecuarse a las condiciones de habitabilidad, estéticas y de urbanización establecidas para las mismas en este Plan General.
- * Para el caso que no cuente con los servicios de agua, saneamiento separativo, un sistema de depuración de aguas fecales adecuado, electricidad, telefonía, etc. éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario, denegar la licencia solicitada.

E.- Las previsiones expuestas en los apartados anteriores han de entenderse de aplicación en relación con cualquier modalidad de uso residencial o de alojamiento auxiliar de las citadas explotaciones agrarias, susceptible de implantación en las mencionadas edificaciones residenciales, incluidos la vivienda propiamente dicha, la residencia colectiva, el agroturismo, etc.

En consonancia con ello, todos esos usos residenciales o de alojamiento han de ser implantados dentro de la edificabilidad residencial de dichas edificaciones.

3.- Criterios de construcción de nuevas edificaciones residenciales vinculadas a explotaciones agrarias:

- * La construcción de un edificio de nueva planta para explotación agropecuaria con vivienda familiar, será únicamente autorizable en la situación y bajo las condiciones establecidas en el artículo 31 de la citada Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.



La autorización de dichas nuevas edificaciones residenciales se condiciona, en todo caso, a la previa y preceptiva acreditación de que la explotación agraria común a la que se vincule cuenta con un período mínimo de 3 años funcionamiento real y efectivo como tal explotación (contado bien desde la concesión de la correspondiente licencia de apertura, bien de cualquier otra manera que a ese respecto se estime adecuada).

* No podrán ser construidas en zonas globales de especial protección.

* Condiciones de edificación:

- Edificabilidad máxima: 300 m²(t).
- Ocupación en planta mínima: 100 m².
- Altura máxima: 9 m.

La altura media de tomar la altura más alta y la altura más baja de cada fachada, en cualquier punto de su encuentro con el terreno circundante, debe ser igual o menor a la altura máxima permitida para cada caso.

- Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resultantes bajo la cubierta).

* Separaciones a linderos.

La nueva construcción y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de 10 m de todos los límites de parcela.

* Parcela mínima (físicamente continua): 20.000 m².

4.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad tanto a la correspondiente explotación agraria común, como a los terrenos integrados en ésta. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en el artículo 83 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 97.- Las bordas.

1.- A los efectos de este Plan General se considera como "borda" toda construcción de uso auxiliar del uso agrario o ganadero que cumpla con las siguientes características:



- * Estar construida con muros de carga de mampostería.
- * La estructura interior y de cubierta serán de madera.
- * La cubrición será de teja cerámica o similar

2.- Se consolidan las bordas existentes en su estado actual, salvo las que cuenten con una superficie construida inferior a 70 m²(t), en cuyo caso se les permitirá la ampliación hasta esa superficie, sin que se autorice la construcción de nuevas bordas en las parcelas vinculadas a las existentes.

3.- En el supuesto de procederse a su reforma o rehabilitación, las bordas existentes se adecuarán a las condiciones estéticas y constructivas siguientes:

- * En el supuesto de tener que reponer toda o parte de la construcción, únicamente se permitirá hacerlo con, las mismas alineaciones, ocupación en planta, volumen, faldones de cubierta y materiales exteriores que los del edificio original.

- * En ningún caso se permitirá ampliar la ocupación en planta o el volumen de la borda, salvo en el supuesto mencionado en el anterior apartado 2 de este artículo.

Artículo 98.- Usos agrarios no profesionalizados. Las chabolas y cobertizos destinados a actividades agrarias de ocio.

1.- Definición.

A los efectos de este Plan General se consideran como tales chabolas y cobertizos los vinculados a actividades agrarias de ocio o no profesionalizadas. Su implantación ha de adecuarse a los criterios establecidos en este artículo.

2.- Emplazamiento.

A.- Se autoriza su implantación, exclusivamente, en terrenos integrados en las zonas globales "D.20 Zona rural agroganadera y de campiña" y "D.30 Forestal" delimitadas en este Plan General.

B.- Los citados cobertizos y chabolas se situarán en los lugares de la parcela en el que la incidencia del paisaje sea mínima, siguiendo los criterios que a ese respecto determine el Ayuntamiento.

3.- Destino.

Los cobertizos y chabolas se destinarán a usos de fruticultura, horticultura y ganadería.



4.- Parcela mínima y edificabilidad máxima.

A.- Chabolas y cobertizos destinados a actividades de horticultura.

- * Parcela mínima: 5.000 m².
- * Edificabilidad máxima: 15 m²(t).

B.- Chabolas y cobertizos destinados a actividades de ganadería.

- * Ganado mayor extensivo:
 - Parcela mínima: 20.000 m².
 - Edificabilidad máxima: 6 m²(t) por cabeza, hasta un máximo de 30 m²(t).
- * Ovejas:
 - Parcela mínima: 8.000 m².
 - Edificabilidad máxima: 1,5 m²(t) por cabeza, hasta un máximo de 45 m²(t).
- * Aves, conejos y similares:
 - Parcela mínima: 5.000 m².
 - Edificabilidad máxima: 0,5 m²(t) por cabeza, hasta un máximo de 20 m²(t).

5.- Otras condiciones reguladoras de la parcela.

La autorización e implantación de los citados cobertizos y chabolas requerirá, además, el cumplimiento de las condiciones que se exponen a continuación:

- A.- Deberá lindar con algún camino acondicionado y tener acceso al mismo.
 - B.- Si precisare de una fuente de agua, cada interesado deberá conseguirla corriendo a su costa los gastos y bajo las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en el contexto de su autorización.
 - C.- La parcela conformará un continuo físico, cumpliendo todos los terrenos de la misma esa condición.
 - D.- En cada parcela, sólo podrá edificarse una chabola o cobertizo.
 - E.- Los cercados o cierres de la parcela deberán de realizarse con permiso del Ayuntamiento.
- La cerca de alambre queda prohibida a excepción de cierres para ganado y en estos casos deberá realizarse mediante estacas de madera y de una altura máxima de 1,5 m.



6.- Condiciones materiales de los cobertizos y chabolas.

A.- Altura máxima: 3 metros a cumbre.

B.- Cubierta: será a dos aguas.

No obstante se admitirán las cubiertas a un agua, siempre que en atención a las características del lugar se consideren más apropiado; quedan expresamente prohibidas las cubiertas planas.

C.- Materiales.

* Cubierta: teja cerámica roja tradicional o placa roja de ondas.

* Fachadas: mampostería con piedra caravista o revoque tradicional blanco al exterior o bloque de hormigón raseado y pintado; se autoriza también el uso de madera, siempre bajo informe facultativo.

* Carpintería exterior: madera barnizada en color natural o pintura en tonos oscuros.

* Estructura del tejado: sólo se admitirá de madera.

7.- Tramitación.

Su implantación requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, o el que lo sustituya).

En todo caso, los citados cobertizos y chabolas tendrán carácter provisional, y sí se hará constar en la correspondiente licencia municipal. En consonancia con ello, esos cobertizos y chabolas deberán ser demolidos, sin derecho a indemnización alguna, bien cuando transcurra el período establecido en cada caso para su mantenimiento, bien cuando cualquier otra razón lo justifique. Se entenderán sujetos a los criterios reguladores de las construcciones y usos provisionales, establecidos en la legislación urbanística vigente (artículo 37, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

Artículo 99.- Industrias agrarias.

1.- Se consideran como tales las industrias agrarias que, además de no tener la condición de usos auxiliares o complementarios de una explotación agraria, deban emplazarse en el suelo no urbanizable. Se incluyen entre ellas: las serrerías; los viveros de producción de plantas y flores en los que la plantación no se produzca sobre el terreno y la 1ª transformación de dichos productos; etc.



2.- Las industrias agrarias se autorizarán e implantarán preferentemente en condiciones que impliquen la (re)utilización con ese fin de construcciones e instalaciones preexistentes en el suelo no urbanizable del municipio. La construcción con ese fin de nuevas edificaciones e instalaciones tendrá carácter excepcional o alternativo.

3.- Condiciones de emplazamiento, edificación y urbanización:

A.- Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las siguientes tipologías de zonas globales "D.20 Zona Rural Agroganadera y de Campiña" y "D.30 Forestal".

B.- Su autorización e implantación se adecuará a los criterios generales establecidos en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto, del que forma parte este artículo.

C.- Su autorización e implantación, en condiciones que impliquen tanto la (re)utilización de edificaciones preexistentes como la construcción de nuevas, requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial que determinará las condiciones de edificación y urbanización de la actuación proyectada.

La aprobación de ese plan especial de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia conllevará la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el anterior apartado 2.

D.- Con carácter general se considerarán como tales condiciones las siguientes:

* Parcela mínima (físicamente continua): 20.000 m².

* Edificabilidad máxima: 1.200 m²(t).

* Ocupación máxima:

- 10% para edificaciones estables.
- 30% para espacios de maniobra o almacenamiento.

* Altura máxima: 5 metros, pudiendo aumentarse esta altura si se justifica su necesidad por razones técnicas o funcionales.



- * Separaciones:
 - 500 m del área urbana.
 - No menos de 100 m de cualquier vivienda existente en el suelo no urbanizable, ajena a la actividad.

Artículo 100.- Usos residenciales autónomos.

1.- Se implantarán exclusivamente en edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor a este Plan General que, además, cumplan las siguientes condiciones:

- * Estar destinadas a usos residenciales, también con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
- * Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autorizan dichos usos residenciales.
- * No estar declaradas fuera de ordenación.
- * Adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (aguas, etc.).
- * Disponer de una superficie mínima de ocupación en planta baja de 100 m²; a este respecto se computarán, exclusivamente, las partes de esa planta destinadas a uso residencial, y no así las destinadas a otros usos, ni las vinculadas a los anejos en su caso existentes.
- * Contar con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan General.
- * Reunir las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.

2.- Parcela mínima:

- * Criterio general: 10.000 m²; de estos, los terrenos en los que esté físicamente emplazada la edificación han de ser espacialmente continuos y contar con una superficie mínima de 5.000 m².

Criterio complementario: se consolidan las edificaciones residenciales existentes que no cumplan los criterios anteriores.

3.- Número máximo de viviendas autorizable:

Será posible la división horizontal de las edificaciones siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 9 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, en relación con la definición de caserío.



El número máximo de viviendas autorizable en esas edificaciones residenciales es el siguiente:

- * Edificaciones con superficie construida inferior o igual a 300 m²(t): 1 vivienda.
- * Edificaciones con superficie construida superior a 300 m²(t), e inferior o igual a 450 m²(t): 2 viviendas.
- * Edificaciones con superficie construida superior a 450 m²(t), e inferior o igual a 600 m²(t): 3 viviendas.
- * Edificaciones con superficie construida superior a 600 m²(t): 4 viviendas.

No computarán a esos efectos las plantas de sótano o semisótano, ni tampoco la superficie construida de las plantas sobre rasante vinculada a usos no residenciales.

Para que sean posibles estas opciones se habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie media de las viviendas deberá ser 150 m² construidos.
- Se dispondrá en el interior de la edificación un garaje por vivienda.
- El 25 % de la superficie de la edificación deberá estar destinado a usos agropecuarios.
- Se permitirá una única chabola o caseta por edificación, y si actualmente se dispone ya de chabola no se permitirá la construcción de una nueva.
- Cualquier otra construcción tipo leñeras o barbacoas quedarán prohibidas.

4.- La edificación y las viviendas de la misma quedarán registralmente vinculadas a los terrenos vinculados a la parcela resultante.

5.- Cualquiera que sea su superficie actual, esas edificaciones residenciales no son susceptibles de ampliación.

6.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad a los terrenos integrados la o las fincas registrales a las que esté asociada la edificación afectada. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en el artículo 107 de estas Normas Urbanísticas.



Artículo 101.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas.

1.- Usos e instalaciones considerados.

Tendrán esta consideración los usos e instalaciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.

En todo caso, a los efectos de la precisa identificación de ese tipo de usos e instalaciones, así como de su titularidad y de las condiciones de promoción de las correspondientes actuaciones, se estará a lo resultante de las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en los planes y proyectos que se promuevan a ese respecto.

2.- Criterios de emplazamiento.

Los citados usos e infraestructuras se ubicarán, preferentemente, en la zona global "D.20 Agroganadera y de campiña".

Excepcionalmente, se autoriza la implantación de esos usos e instalaciones en otras zonas rurales globales, siempre que aquéllos sean compatibles con el régimen urbanístico y los objetivos propios de éstas.

Además, siempre que la naturaleza de los objetivos planteados lo permita, se procederá a la utilización de unos mismos espacios, instalaciones, elementos, etc. concentrando y/o minimizando las afecciones derivadas de su implantación en el territorio.

3.- Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.



En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

4.- Aportación de parcela¹⁴.

Con carácter general, la superficie mínima de parcela será la establecida en las disposiciones legales vigentes reguladoras de la unidad mínima de cultivo¹⁵.

Esa superficie podrá ser inferior a la prevista a los citados efectos siempre que sea acorde con, además de las citadas disposiciones, las exigencias contenidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las correspondientes infraestructuras, y, al mismo tiempo, el Ayuntamiento lo considere oportuno.

En todo caso, dicha superficie no podrá ser inferior a 2.000 m².

Además, el conjunto de los terrenos de la parcela deberá conformar un todo continuo.

La vinculación entre las correspondientes parcelas e instalaciones deberá ser objeto de la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

5.- Separaciones mínimas.

Con carácter general, las citadas obras y las instalaciones propias de las mismas se adecuarán a los criterios de separación y retiro establecidos en las disposiciones legales, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, esa distancia será, como mínimo la siguiente:

- * Límite de la parcela: 5,00 m.
- * Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.

6.- Condiciones de edificación.

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán

¹⁴ En los supuestos en los que la superficie de la parcela vinculada a los citados usos y edificaciones sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo se entenderá que la misma se adecua a las excepciones reguladas en el artículo 25 y, en particular en el apartado "b" del mismo, de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias.

¹⁵ En este momento, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto nº 168, de 8 de julio de 1997, la superficie de dicha unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m².



cumplirse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

Sin perjuicio del cumplimiento de esas normas de carácter general, la edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debida y rigurosamente justificadas desde la perspectiva de las necesidades y exigencias asociadas al o a los servicios que se pretendan prestar.

7.- Aparcamiento.

Dotación mínima (salvo que se estime innecesaria): una (1) plz./100 m²(t)

8.- Infraestructuras y urbanización.

Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 102.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización.

1.- Definición.

Se consideran entre ellos los usos de equipamiento comunitario y cualesquiera otros asimilables a los mismos, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas globales rurales.

En todo caso, la autorización e implantación de usos requerirá la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.

2.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables a los mismos en condiciones que impliquen la utilización con ese fin de edificaciones preexistentes y acordes con el régimen urbanístico planteado en el planeamiento urbanístico.



Con la sola excepción señalada en el apartado siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, en las condiciones siguientes:

* Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características de edificación y edificabilidad que presentan en el momento de aprobación y entrada en vigor de este Plan.

* Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 60 m²(t), las cuales deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada al cumplimiento de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3.

* Esas edificaciones se consolidan con sus actuales condiciones de parcelación, cualquiera que sea la superficie de los terrenos vinculados a las mismas. Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas siempre que se garantice, por un lado, la adscripción de la o las partes objeto de segregación a explotaciones agrarias, y, por otro, que la superficie que continuará vinculada a aquellas edificaciones será igual o superior a 10.000 m².

* Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

* Deberán cumplimentarse, además, las condiciones establecidas en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto.

3.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables a los mismos en condiciones que conlleven la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en las referidas edificaciones preexistentes, podrá autorizarse la



construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, en las condiciones siguientes:

* Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales de tipología "D.20 Zona Rural Agroganadera y de Campiña" y "D.30 Zona Rural Forestal"

* Su autorización e implantación requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial de conformidad con los criterios establecidos para los mismos en la legislación urbanística. Dicho plan especial deberá justificar, además, el cumplimiento de los requisitos expuestos en el anterior apartado 1 de este artículo.

* Su autorización e implantación se adecuará a las condiciones generales establecidas en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto, del que forma parte este artículo.

* Superficie mínima de la parcela vinculada a la actividad: 20.000 m².
La parcela aportada, aun cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos a la edificación.

* Condiciones de edificación:

- Retiros:

- . A los límites de la parcela: 10 m.
- . Al límite del Suelo No Urbanizable: 250 m.
- . A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250 m.
- . A edificaciones de vivienda situadas en el suelo no urbanizable, en fincas distintas a la afectada por la propuesta: 100 m.

- Superficie de techo edificable máxima:

- . Parcela < 6,0 Ha: 1.000 m²(t).
- . Parcela > 6,0 Ha: 1.200 m²(t).

- Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resultantes bajo la cubierta).

- Altura máxima: 9 m.



- * Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m²(t) [mín.]

- * Vivienda auxiliar: se estará a lo que determine el plan especial a promover; en todo caso, siempre que se justifique su habilitación, se autoriza, como máximo, 1 viv. vinculada a la actividad, que deberá destinarse a alojamiento de las personas que regenten o custodien las instalaciones y, se construirán dentro de la edificabilidad global y/o máxima autorizada, e integrada, si ello fuese posible, en el edificio principal.

- * Condiciones restantes: las que establezca el referido plan especial.

4.- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su autorización e implantación como uso autónomo se ajustará, además de a las condiciones generales expuestas en el Capítulo Primero del Título Cuarto de este documento, a las previsiones expuestas en el anterior artículo 101 que sean compatibles con las características y los condicionantes propios de dichas infraestructuras.

Además, las solicitudes de autorización e implantación de instalaciones fotovoltaicas deberán complementarse con la elaboración de un estudio de incidencia paisajística, incluido un análisis de la fragilidad visual del entorno en que pretendan instalarse.

5.- Usos asociados a los núcleos zoológicos.

A.- Se considerarán como tales, los usos que, reuniendo las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia para su consideración como tales núcleos zoológicos, se planteen como usos autónomos, y no como auxiliares o complementarios de las explotaciones agrarias comunes.

B.- Su autorización e implantación se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

- a) Requerirá la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el apartado 1 de este artículo (justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural; declaración de su interés público y/o de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo).
- b) Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, su autorización e implantación se adecuará a los criterios establecidos



en este artículo para ese tipo de usos no rurales, y, en concreto, para los de carácter terciario y de equipamiento. Las indicadas salvedades son en concreto las siguientes:

* Las condiciones reguladoras de la parcela mínima serán las establecidas en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad en atención al uso concreto que se pretenda implantar, la superficie de la parcela mínima podrá ser de 5.000 m² siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:

- Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (pajarerías...).

- En el caso de parcelas con superficie inferior a 10.000 m², su configuración como parcela independiente ha de ser anterior a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.

- Ha de tratarse de parcelas físicamente continuas.

* La autorización e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a las referidas actividades requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento, salvo en el caso de las asociadas al alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los animales destinados a vivir en domesticidad antes mencionados en lo referente a, en concreto, su separación respecto del límite del suelo no urbanizable, que será de 300 m.

* Tratándose de actividades de alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los referidos animales destinados a vivir en domesticidad, a implantar en nuevas construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento podrá acordar su autorización sin condicionar la misma a la previa formulación del planeamiento especial al que se hace referencia en el anterior apartado 3 siempre que, previa la debida justificación, dicho planeamiento se considere innecesario.

C.- La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo, se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.



Artículo 103.- Campamentos turísticos.

1.- Criterios generales.

A.- Con carácter general, la autorización e implantación de campamentos turísticos deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, además de en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por el mismo.

B.- También con carácter general, en las condiciones mencionadas en el apartado anterior, dicho uso podrá ser autorizado en terrenos integrados en las zonas globales rurales de tipología "D.20 Agroganadera y Campiña".

2.- Condiciones de autorización e implantación.

A.- Se implantarán en condiciones que conllevan, predominantemente, la utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, destinadas con anterioridad a otros usos.

B.- La autorización y construcción de nuevas edificaciones e instalaciones con ese fin se sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

a) Con las salvedades expuestas en este artículo, serán de aplicación las previsiones establecidas en el artículo "102.3" de este documento, incluso en lo referente a las condiciones de edificación, y a la preceptiva y previa formulación de un plan especial.

b) Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio y entorno en el que se asienten.

Así, con carácter general, se prohíbe la proyección y ejecución de estructuras de contención del terreno, salvo en el supuesto de que, previa justificación de su idoneidad, tengan un limitado dimensionamiento y no conlleven afecciones negativas de carácter ambiental o paisajístico.



Además, su proyección y ejecución deberán ser complementada con la plantación del arbolado que, en cada caso y tanto cuantitativa como cualitativamente, se estime necesario.

c) Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o “rulotes”, con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.

d) Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.

e) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenera en una zona de residencia estable.

f) Su autorización e implantación requerirá la previa formulación y tramitación del correspondiente plan especial, dependiendo aquéllas del resultado de ésta.

A los correspondientes efectos, el ámbito objeto de ese plan especial ha de entenderse conformado tanto por los terrenos directamente afectados por la propuesta de implantación del correspondiente campamento turístico, como por aquellos otros que deban entenderse vinculados a los anteriores por exigencias asociadas a la necesidad de dotar de acceso, infraestructuras de servicios, etc. al indicado campamento.

En consonancia con ello, dicho plan especial ha de determinar las correspondientes y razonadas medidas de intervención en todas esas materias, complementadas con las que a su vez resulten necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones negativas que puedan derivarse de las



mismas. En todo caso, las separaciones mínimas respecto de edificaciones residenciales ubicadas en el entorno no podrán ser inferiores a 200 m.

Artículo 104.- Implantación de agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.

1.- Su autorización e implantación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el turismo¹⁶, como en este mismo Plan General.

2.- La implantación de agroturismos se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la autorización e implantación de usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias.

En consonancia con ello, dichos agroturismos deberán ser dentro de la edificabilidad residencial auxiliar vinculada a las mencionadas explotaciones.

3.- La implantación de albergues o actividades asimilables en el suelo no urbanizable se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la implantación de usos y edificaciones no rurales (terciarios, de equipamiento, etc.).

4.- Los merenderos, restaurantes, sidrerías u otras actividades hosteleras asimilables a las anteriores se implantarán, en el suelo no urbanizable, en edificios ya existentes que cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- * Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autoriza su implantación.
- * Tratarse de edificaciones que cuenten con características y condiciones adecuadas para su implantación.
- * Contar con acceso rodado, que cuente con las condiciones establecidas al respecto en este Plan General (anchura de 3 m, etc.).

¹⁶ Algunas de las disposiciones vigentes en materia turística son concretamente las siguientes: Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo; el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural estipulados en función de su vinculación con la explotación agraria existente; el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre, de modificación del anterior; el Decreto 102/2000, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hosteleros; el Decreto 102/2001, de 29 de mayo, de modificación del anterior; etc.



Dichas actividades serán consideradas a todos los efectos como usos terciarios o de equipamiento susceptibles de implantación en la citada clase de suelo, en las condiciones expuestas en estas Normas Urbanísticas, incluidas las relacionadas con la posible ampliación de las edificaciones afectadas por las mismas.

5.- La implantación de las citadas actividades en las mencionadas edificaciones ha de entenderse condicionada a la disposición del conjunto de los servicios necesarios para el establecimiento y el desarrollo de aquellas.

Sección Tercera. Criterios de carácter formal reguladores del régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 105.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

Las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable establecidas en el Capítulo III del Título Quinto de este documento, del que forma parte este artículo, tienen el rango y la naturaleza normativos propios de la ordenación estructural.

En todo caso, dichas previsiones podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante la formulación de planeamiento especial, en los términos y con el alcance establecidos en este Plan General.

Artículo 106.- Formulación de planeamiento especial en suelo no urbanizable.

Con alguna de las finalidades previstas tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de planeamiento especial con el fin de determinar las condiciones de ordenación y ejecución de las correspondientes actuaciones. Dicho planeamiento especial será en todo caso preceptivo en los supuestos así establecidos bien en la indicada legislación, bien en este Plan General.

La formulación de ese planeamiento especial se adecuará a los criterios expuestos tanto en la citada legislación como en este Plan (artículos 124, etc. de este documento).

Artículo 107.- Parcela mínima y condiciones de parcelación. Formalización del vínculo registral entre los terrenos y los usos y edificaciones emplazados en ellos.



1.- Condiciones reguladoras de la parcela mínima.

Las condiciones reguladoras de la parcela mínima son las expuestas en estas mismas Normas Urbanísticas (Capítulo Segundo del Título Tercero) para la implantación de los distintos usos autorizados en el suelo no urbanizable.

En concreto, dichas condiciones son las siguientes:

A.- Criterio general.

La superficie de la parcela mínima en el suelo no urbanizable de Errezil es de 10.000 m².

B.- Criterios complementarios.

El criterio general expuesto en el anterior apartado A no será de aplicación en los siguientes supuestos:

* Parcelas existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, jurídicamente conformadas como fincas registrales independientes y que cuenten con una superficie inferior a 10.000 m².

Esas parcelas se consolidan con sus actuales condiciones, salvo en lo referente a su posible segregación de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente apartado 2 de este artículo.

* Parcelas que, como resultado de segregaciones acordes con los criterios expuestos en el siguiente apartado "2.F" de este artículo, pudieran quedar una superficie inferior a 10.000 m².

2.- Parcelaciones en el suelo no urbanizable.

A.- Las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la previa obtención de la correspondiente licencia municipal, debiendo ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas en este Plan o en el planeamiento especial promovido en su desarrollo, además de a lo dispuesto en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia en lo referente a, entre otros extremos, la regulación de la unidad mínima de cultivo.



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

- * Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.
- * Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

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

D.- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso o, la de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad construida, se consolidan en su estado actual.

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

E.- Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación de este Plan, en contra de lo dispuesto en él se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el petitionerio deberá aportar como única la finca matriz originaria o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

F.- Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos en los apartados anteriores, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior a la mencionada en el anterior apartado 1, en el supuesto de que las parcelaciones resultantes se adecuen a todos o a alguno de los criterios siguientes:



a) Tratarse de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo¹⁷.

b) Ser resultado de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos; etc.) que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.

c) Ser resultado de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de propuestas de carácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos –inundaciones, desprendimientos...-, etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.

d) Siempre que, de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico, se considere suficiente y/o adecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas de terrenos con superficie inferior a la mencionada¹⁸.

¹⁷ Se han de tener en cuenta a ese respecto las previsiones establecidas en, entre otras, la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias (artículos 25).

¹⁸ Se han de tener en cuenta a ese respecto y entre otras, las previsiones establecidas en los artículos 77 y "80.4" de este mismo documento, referidas a las obras públicas y a las infraestructuras de servicios de promoción y titularidad tanto pública como privada autorizables en el suelo no urbanizable.



e) Tratarse de segregaciones planteadas con el fin de que determinadas partes de la finca afectada vayan a agruparse de forma simultánea a otras vinculadas a explotaciones agrarias comunes. La viabilidad de esas segregaciones ha de entenderse sujeta, en todo caso, a las condiciones siguientes:

* La presentación de la debida y suficiente garantía acreditativa de que los terrenos que se pretenden segregar van a ser agrupados a la correspondiente explotación agraria común, con la consiguiente identificación de ésta.

Esa garantía incluirá, entre otros extremos, la acreditación de la existencia de dicha explotación, el consentimiento de su titular con la agrupación planteada, así como la determinación de las pautas materiales y formales previstas para acometerla.

* El compromiso del solicitante para, en el supuesto de no procederse por cualquier circunstancia a la citada agrupación, considerar no concedida o anulada la licencia de segregación, y restituir a su costa la situación existente en el momento anterior a la concesión de dicha licencia.

* La finca afectada ha de contar, en todo caso y tras la realización de la segregación planteada, con:

- Una superficie superior a la fijada en las disposiciones legales vigentes para la unidad mínima de cultivo.
- Una superficie igual o superior a la necesaria para poder acoger los usos y edificaciones existentes en la misma, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

3.- Inscripción en el Registro de la Propiedad del vínculo entre las edificaciones, instalaciones y usos autorizados, y los terrenos vinculados a los mismos.

A.- En todos aquellos supuestos en los que la implantación de edificaciones, instalaciones y usos autorizados en el suelo no urbanizable esté planteada en condiciones que implican su vinculación a unos determinados terrenos, esta vinculación será debidamente inscrita y formalizada en el Registro de la Propiedad.

B.- El vínculo mencionado en el apartado anterior entre, por un lado, aquellos usos construcciones e instalaciones, y, por otro, los correspondientes terrenos, podrá



responder a pautas formales de naturaleza diferenciada, siempre que se garantice su existencia y mantenimiento.

Así:

- * Podrá incidir en una o más fincas registrales.
- * Responder a distintos mecanismos o formalidades jurídicas de vinculación de aquellos usos y construcciones, y estos terrenos (propiedad, arrendamiento, etc.), siempre que sean acordes con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

C.- Se exceptúan del cumplimiento del requisito anterior las vinculaciones que, por razones debidamente justificadas, no sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad¹⁹.

En todo caso, la inviabilidad de proceder a dicha inscripción deberá ser debidamente acreditada mediante la presentación del correspondiente informe o certificación oficial emitido por dicho Registro.

D.- En los supuestos en los que la propiedad tanto de los citados terrenos como de los usos y edificaciones implantados o a implantar en aquellos pertenezca a dos o más personas físicas, o a una o más personas jurídicas, dicha propiedad será formalizada de conformidad con los criterios que, a ese respecto y siempre que se garantice la existencia y la debida formalización del vínculo mencionado en los anteriores apartados, estimen adecuados los citados propietarios.

E.- En los supuestos de existencia o autorización de dos o más viviendas en una o más edificaciones residenciales integradas en una misma explotación agraria o edificación residencial autónoma, el vínculo registral entre esas viviendas y los correspondientes terrenos podrá establecerse en condiciones que impliquen que:

- * Todas las viviendas existentes o autorizadas en la o las edificaciones queden vinculadas a los terrenos afectados en iguales o equivalentes proporciones de titularidad o participación en éstos.

¹⁹ Así, esos problemas de inscripción de los citados vínculos en el Registro de la Propiedad pueden plantearse en aquellos casos en los que el propietario de los terrenos afectados no es, asimismo, el titular / propietario de los usos y edificaciones implantados o a implantar en ellos, cualquiera que sea la naturaleza y el tipo de vínculo formal existente a ese respecto.



* Las viviendas existentes o autorizadas en la o las edificaciones queden vinculadas a los terrenos afectados de conformidad con criterios distintos de los antes expuestos, siempre que sean acordes con los establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia, y garanticen la existencia y formalización del mencionado vínculo.



TITULO SEXTO **NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO**

Artículo 108.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, en este Título se determinan las previsiones vinculantes de protección de los elementos construidos o naturales del Municipio, que, por razones artísticas, históricas, arqueológicas o naturalísticas deben ser especialmente preservados.

Esas previsiones se complementan con:

- * El Catálogo incluido en este mismo Plan General (documento "B.3"), en el que se identifican los elementos objeto de protección.
- * Las previsiones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia.

Artículo 109.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

1.- Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan por fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2.- Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará al Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de las obras a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

3.- En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que incluso, la intervención que se pretenda ejecutar sea rechazada



por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

4.- Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos competentes en la materia (Gobierno Vasco o Diputación Foral) siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

5.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán adecuarse en todo caso a las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

6.- La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará a los criterios fijados a ese respecto en la misma.

Artículo 110.- Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.

1.- Modalidades de protección.

Se establecen, con carácter general, las siguientes modalidades de régimen de protección:

* Conservación estricta: se incluyen en este grado de protección los edificios y elementos que han sido objeto de declaración como bienes culturales, así como aquellos otros que poseen un valor histórico y arquitectónico singular o constituyen elementos fundamentales, no sustituibles, de la imagen urbana y la memoria histórica de la Ciudad.

* Conservación básica: se incluyen en este grado de protección los restantes edificios y elementos incluidos en el Catálogo por considerarse que su interés arquitectónico, histórico o cultural justifica su preservación como elementos relevantes que contribuyen a identificar y configurar las citadas imagen urbana y memoria histórica.

Los edificios y elementos sujetos a esas dos modalidades de protección son los expuestos en el documento "B.3" de este Plan.



2.- Régimen de conservación estricta:

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a éste régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias. En ningún caso se permitirá la demolición y sustitución de la edificación

En todo caso, los edificios y elementos vinculados a ese régimen de protección se entenderán sujetos a los criterios que determine la Administración competente en ellos.

3.- Régimen de conservación básica:

En los edificios y elementos sujetos a ese régimen de protección se autorizan las intervenciones que respeten su volumetría, su imagen exterior y su distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de reforma regulada en el Decreto 308/2.000, de 26 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco; se autorizan asimismo obras de reforma y consolidación, siempre que no supongan una transformación de sus variantes tipológicas y formales, garantizándose con ello la conservación de sus valores.

Artículo 111.- Régimen de protección de las zonas de presunción arqueológica.

Las zonas de presunción arqueológica existentes en el municipio de Errezil son las identificadas en el documento "B.3" de este Plan General.

Dichas zonas se entenderán sujetas a los criterios de intervención establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluida la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 112.- Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico.

El patrimonio de interés naturalístico de Errezil está conformado por los elementos y espacios naturales que, en atención a sus valores ecológicos, constituyen elementos singulares y no sustituibles del territorio, que deben preservarse de manera estricta.

Tiene esa condición, entre otras, la zona de interés naturalístico de Ernio-Gatzume.



TÍTULO SÉPTIMO
**RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL
PLANEAMIENTO.**

CAPÍTULO I.
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DERECHOS Y DEBERES
ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS
PROYECTADOS.**

Artículo 113.- Régimen de clasificación del suelo.

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

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

Su delimitación y la delimitación de ámbitos urbanísticos se refleja en los correspondiente planos de este Plan General [planos "O.01 Clasificación del suelo I" y "O.02 Clasificación del suelo II" del documento "D. Planos"].

Artículo 114.- El suelo urbano y sus categorías.

1.- Criterios generales.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo.

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

- * Suelo urbano consolidado.
- * Suelo urbano no consolidado.

La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

2.- Suelo urbano consolidado.

Se integra en la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente.



3.- Suelo urbano no consolidado.

Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencian las dos subcategorías siguientes: suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada; suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

4.- Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente, se identifican expresamente como tales en los planos O.08 Categorización y Delimitación de Subámbitos Urbanísticos I y O.09 Categorización y Delimitación de Subámbitos Urbanísticos II.

5.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Se consideran como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esta subcategoría de suelo.

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en las categorías y subcategoría anteriores, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

Artículo 115.- El suelo urbanizable sectorizado.

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

Artículo 116.- El suelo no urbanizable.



Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

Artículo 117.- Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado.

El régimen de los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación urbanística vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

- * Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias, en su caso, para que los terrenos adquieran la citada condición de solar.
- * Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.
- * Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas.

Esos deberes serán determinados y cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta.

Artículo 118.- Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

1.- El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad es el establecido en la legislación vigente.

2.- En ese contexto, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:



A.- Cesión al Ayuntamiento de los correspondientes terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los supuestos y términos previstos en este Plan General.

En todo caso, tratándose de terrenos destinados a espacios libres generales (S.G.), la obligación se entenderá asociada al abono del valor económico de los mismos, en los supuestos y en los términos establecidos en este Plan General, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

B.- Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, y, abono, y, en su caso, ejecución, de las obras de urbanización de esos terrenos.

El cumplimiento de ese deber se adecuará a los siguientes criterios:

* Se cederán al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos o vinculados en cada caso al correspondiente ámbito de dotación.

* En el supuesto de que el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales requiera la previsión de terrenos destinados a ese fin de superficie superior a los ordenados, o en el de que en el ámbito de dotación no se hayan ordenado terreno alguno con ese destino, se abonará al Ayuntamiento el valor económico de los mismos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

Se considerará en ese supuesto que resulta imposible el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en esa clase y categoría de suelo, resultando necesario proceder a su cumplimiento económico (artículo 7 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos).

En ese contexto, el deber de plantación o conservación de vegetación se entenderá de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante. Este deber habrá de ser cumplido en todo caso de forma material y no mediante su abono económico.



C.- Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización asociadas, en su caso, a las actuaciones de dotación a las que se vinculen los suelos afectados.

D.- Cumplimiento de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.

E.- Los restantes establecidos en la legislación vigente.

Artículo 119.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

A.- Abono al Ayuntamiento del valor económico de los terrenos destinados a espacios libres generales (S.G.) en los supuestos y en los términos establecidos en este Plan General, a los efectos de su adquisición por dicha entidad.

B.- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.

El cumplimiento de ese deber se entenderá asociado a la cesión al Ayuntamiento de los terrenos, debidamente urbanizados, destinados a ese fin en este Plan General, entendiéndose cumplidos de esa manera los estándares urbanísticos establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

C.- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre



que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

Artículo 120.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

1.- El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

A.- La ejecución de las obras de urbanización de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, así como la obtención de los terrenos afectados por las mismas.

B.- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

2.- Además, también podrán considerarse como tales deberes los siguientes:

A.- La obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

B.- La obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbanizable.



C.- Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

3.- En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 121.- Régimen general de desarrollo del Plan General.

1.- Criterios generales.

* Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo del Plan General en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en los Suelos Urbano y Urbanizable son las establecidas de manera específica para cada uno de ellos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

* El planeamiento de desarrollo deberá recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 1.8.4 y 1.8.5, respectivamente, del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

La incorporación de todas las medidas protectoras y correctoras propuestas ha de hacerse con el suficiente grado de detalle para garantizar su efectividad y, en este sentido, las medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos.

2.- Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano.

* Los Ámbitos Urbanísticos clasificados como Suelo Urbano en los que este Plan determina la correspondiente ordenación pormenorizada, se considerarán como



ámbitos de ejecución directa del mismo, y en todos ellos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

En todo caso, la consideración de esos ámbitos como de ejecución directa no excluye la exigencia de formulación (en su caso y para la totalidad o parte de los mismos) de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de gestión urbanística, proyectos de obras de urbanización, etc.

* En los ámbitos en los que, a los efectos de definir la ordenación pormenorizada correspondiente, se prevé la redacción de planeamiento de desarrollo, la ejecución de las previsiones de ordenación quedará condicionada a la previa tramitación y aprobación del citado expediente urbanístico.

* En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente dicha condición, además de los previstos expresamente en este Plan, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren oportunos.

3.- Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado.

* Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en este Plan, deberá formularse el correspondiente Plan Parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.

* En los ámbitos urbanísticos configurados exclusiva o parcialmente por sistemas generales, las correspondientes Normas Particulares determinarán en cada caso, en función de la problemática de ordenación de los terrenos objeto de dicha calificación, su inclusión en el ámbito del respectivo Plan Parcial, la formulación de un Plan Especial o su consideración como ámbitos sujetos al régimen de ejecución directa.

4.- Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

* Deberá formularse el planeamiento de desarrollo (planeamiento especial) que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en este Plan, considere oportuno el Ayuntamiento.

Ese planeamiento resultará en todo caso preceptivo en los supuestos así establecidos en aquella legislación y éste Plan.



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

Artículo 122.- Planeamiento en suelo urbano.

1.- Planes Especiales.

* En los ámbitos urbanísticos clasificados como Suelo Urbano, así como en aquellos otros que adquieran esa condición, podrán formularse los Planes Especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes, además de los previstos expresamente desde este proyecto.

* Estos Planes Especiales deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general establecido en este Plan General.

* Su ámbito podrá no ajustarse al de los citados ámbitos urbanísticos afectados. En este caso, el Plan Especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada uno de los ámbitos afectados. Asimismo, se deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en las correspondientes Normas Particulares.

* Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objeto prioritario la mejora y redotación de los ámbitos afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público (espacios libres, sistema viario, parcelas de equipamiento comunitario, etc.), no incrementen la edificabilidad urbanística (o lucrativa) asignada al ámbito afectado, y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los Planes Especiales que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General, aún cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas.

2.- Estudios de Detalle.



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

* Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

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

Así, en ningún caso procederá su formulación en ámbitos en los que este Plan General establece la obligación de formular planeamiento parcial o especial, previamente al cumplimiento de esa obligación.

* Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior.

* Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento (aplicación de sistemas de gestión, etc.)-, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Artículo 123.- Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.

1.- El planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) a formular en el suelo urbanizable sectorizado deberá respetar obligatoriamente tanto las determinaciones reguladoras de la ordenación estructural como las de ordenación pormenorizada a las que este



Plan adjudica ese mismo rango estructural, establecidas en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

2.- En los ámbitos urbanísticos configurados exclusiva o parcialmente por sistemas generales, se estará a lo establecido en cada caso en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares en lo referente a su vinculación a alguno de los criterios de intervención siguientes: su inclusión en el ámbito del Plan Parcial; la formulación de un Plan Especial; su consideración como ámbitos sujetos al régimen de ejecución directa.

Artículo 124.- Planeamiento en suelo no urbanizable.

1.- Con algunas de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, y de conformidad con el procedimiento establecido tanto en esa legislación como en este documento, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

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

La resolución que el Ayuntamiento adopte a ese respecto determinará si la iniciativa de la formulación del Plan Especial recae en el solicitante o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de Planes Especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por este Plan General.



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

Su aprobación definitiva se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

2.- La formulación del indicado planeamiento especial serán en todo caso preceptiva en los supuestos así establecidos tanto en la legislación urbanística vigente (artículo "4.3" del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.) como en este Plan General.

Artículo 125.- Contenido material y documental del planeamiento de desarrollo.

1.- Planes Especiales y Parciales.

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

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

* Además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

- Definición de los plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.
- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.
- Definición detallada de la implantación de usos en las parcelas (plantas sobre y bajo rasante; y partes no edificables de la parcela), así como de las servidumbres de uso público que se impongan a las mismas.



- Definición detallada de la ordenación de los espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.
- Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad y, en este sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán ser objeto de la correspondiente evaluación económica.

2.- Los Planes Especiales y Parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo del presente proyecto deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:

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

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

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

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

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

- La construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley del Suelo.
- La conservación, en su caso, de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.

3.- Estudios de Detalle.



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

- * Aquellos que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con Unidades de Ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, la edificabilidad asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por este Plan General.
- * Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en los apartados anteriores para los Planes Parciales y Especiales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.
- * Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular.
- * Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad y, en este sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán ser objeto de la correspondiente evaluación económica.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 126.- Disposiciones de carácter general.

1.- La ejecución de las previsiones contenidas en este Plan General, así como en el planeamiento consolidado y/o a promover en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado planeamiento.

2.- Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir las responsabilidades correspondientes de los agentes



implicados a los efectos de dar respuesta al realojo de aquellos de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Artículo 127.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

1.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará al tipo de actuación que, de los regulados en la legislación vigente y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

2.- Actuaciones aisladas.

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

B.- Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:

* Bien en el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

* Bien previa, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin

C.- Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras y/o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.



En ese contexto y siempre que se estime conveniente, se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como a la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

D.- Las previsiones anteriores podrán ser complementadas mediante la formulación, en su caso, de las Ordenanzas municipales que, con ese fin, se estimen convenientes.

3.- Actuaciones de dotación.

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

B.- Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado C, los deberes propios de este tipo de actuaciones deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de ésta a su materialización y formalización.

C.- En el supuesto de que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los referidos deberes podrán ser concretados y formalizados en el mismo.

4.- Actuaciones integradas.

A.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.



B.- Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones, incluidos los terrenos adscritos a los mismos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C.- Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes orográficos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

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

D.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos destinados a dotaciones públicas que, en cada caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, se vinculen al mismo, incluidos los necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.

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

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

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



5.- Previsiones de obtención por el Ayuntamiento de los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres generales (S.G.) del municipio ordenados en este Plan.

A.- Los terrenos de titularidad privada objeto de esa clasificación y calificación se entenderán vinculados a los nuevos desarrollos proyectados en este Plan a los efectos de su gestión y obtención por el Ayuntamiento.

B.- Esos terrenos se considerarán adscritos y/o integrados en los ámbitos de actuación integrada, unidades de ejecución y ámbitos de dotación de los que formen parte los subámbitos y las parcelas objeto de los referidos nuevos desarrollos urbanísticos.

C.- La adquisición de esos terrenos por el Ayuntamiento se adecuará a los siguientes criterios:

* Bien mediante su adquisición por el Ayuntamiento simultáneamente a, por un lado, la ejecución de cada uno de los desarrollos urbanísticos previstos en los referidos subámbitos y parcelas, y, por otro, el abono de su valor económico por parte de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en ellos (salvo los correspondientes a dicha entidad en concepto de cesión legal).

En este caso, la citada vinculación tiene, fundamentalmente, un carácter económico y/o financiero. En consonancia con ello, los titulares de los derechos urbanísticos previstos en los citados subámbitos y parcelas (salvo los correspondientes al Ayuntamiento en concepto de cesión legal) abonarán el valor económico de la superficie del espacio libre general vinculado a cada uno de ellos.

* Bien mediante su cesión en el contexto de la ejecución de los citados desarrollos urbanísticos, y, más en concreto, del proyecto de equidistribución a promover en las correspondientes unidades de ejecución, y de la ejecución de las actuaciones de dotación.

Se procederá a esa cesión en los supuestos en los que los titulares de los derechos resultantes en esos desarrollos urbanísticos cuenten con la disponibilidad de los citados terrenos.



* Siempre que se estime necesario, el Ayuntamiento actuará mediante expropiación con el citado fin y en el indicado momento.

Complementariamente, el Ayuntamiento podrá acordar el adelantamiento en el tiempo de esos trámites de obtención y adquisición en el supuesto de que razones debidamente contrastadas (acuerdos con los propietarios de los terrenos del espacio libre; abono de su valor económico con anterioridad al indicado momento final; etc.) lo justifiquen.

D.- El valor económico de esos terrenos será el resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Decreto 123/2012, de regulación de los estándares urbanísticos.

6.- Previsiones de cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en los nuevos desarrollos planteados en suelos urbanos en materia de cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas locales, y abono de las obras de urbanización de los mismos.

A.- Referentes a los nuevos desarrollos previstos en suelo urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad ponderada.

Los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo procederán a la ejecución de sus obligaciones en la materia (cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a ese fin, debidamente urbanizados) de conformidad con los siguientes criterios:

* Se cederán al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, los terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidos o vinculados en cada caso al correspondiente ámbito de dotación.

* En el supuesto de que el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales requiera la previsión de terrenos destinados a ese fin de superficie superior a los ordenados, o en el de que en el ámbito de dotación no se hayan ordenado terreno alguno con ese destino, se abonará al Ayuntamiento el valor económico de los mismos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.



Se considerará en ese supuesto que resulta imposible el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en esa clase y categoría de suelo, resultando necesario proceder a su cumplimiento económico (artículo 7 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos).

B.- Referentes a los nuevos desarrollos previstos en suelos urbanos no consolidados por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.

Los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo procederán al cumplimiento material de las citadas obligaciones mediante la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a ese fin en este Plan General, debidamente urbanizados, entendiéndose cumplidos de esa manera los estándares urbanísticos establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

7.- Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en todos aquellos casos en los que se estime necesario y/o conveniente, al tiempo que justificado.

Artículo 128.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1.- La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.



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

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

3.- Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, con independencia de su inclusión / adscripción o no en ámbitos de actuación integrada.

Artículo 129.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

1.- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.

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



B.- También con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes excepciones, las citadas dotaciones públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.

C.- Las obligaciones de obtención de los citados terrenos y/o de abono su coste económico, así como las de ejecución y/o abono de las correspondientes obras podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano y urbanizable siempre que la ordenación de las dotaciones, infraestructuras, etc. a implantar y/o que afecten a aquellos terrenos resulte necesaria para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la citada repercusión será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance de esa repercusión en ese desarrollo.

2.- Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

* Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división, parcelación y demás condiciones que se exponen a continuación.

* Las parcelaciones de fincas, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan General deberán ajustarse a los siguientes criterios de división, sin perjuicio de las salvedades que asimismo se indican:

- No se admitirán segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su incorporación a otras explotaciones agroganaderas.
- De cualquier manera, la finca matriz no quedará con una superficie inferior a 20.000 m², salvo en los supuestos y con los fines expresamente contemplados en este Plan General.
- Las fincas segregadas de conformidad con las determinaciones anteriores, no podrán ser objeto de una nueva segregación.
- La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá el cumplimiento de la condición de aportación



de la parcela mínima exigida en este Plan General. Dicha parcela quedará a todos los efectos (registrales, etc) vinculada a las citadas edificaciones y usos.

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

- Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria o a usos forestales, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.
- Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.
- No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos en este Plan General a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

* Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o la de la parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad construida, se consolidan en su estado actual.

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

* Las segregaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación de este Plan en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de edificaciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizada, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en este Plan.

CAPÍTULO IV.

RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

Artículo 130.- Criterios generales.



1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes y, en su caso, diversos usos lucrativos proyectados en el mismo por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

2.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se considere computable a los efectos de la distribución de aquélla.

En todo caso, a los efectos de su cálculo serán objeto de la debida consideración tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística.

3.- La edificabilidad media bien de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector), bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será, en cada caso, la resultante de la división entre:

- * Por un lado, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito (dividendo).
- * Por otro, la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquéllos que no sean computables a ese respecto (divisor). En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

4.- En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en, por un lado, la legislación urbanística vigente, y, por otro, el siguiente artículo 133 de este documento.

5.- Las citadas edificabilidades ponderada y media podrán estar referidas bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución urbanística, sea éste un ámbito de ejecución integrada o una unidad de ejecución.



6.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidad ponderada y media serán definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la diferenciación de dos o más unidades de ejecución dentro del mismo.

7.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

- * En el Programa de Actuación Urbanizadora o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.
- * En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.
- * Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no puedan y/o deban ser objeto del correspondiente proyecto de equidistribución.
- * Tratándose de actuaciones aisladas y siempre que los mismos se estimen necesarios, bien en el proyecto de reparcelación, en el caso de que se proceda a su formulación, bien complementariamente al proyecto de edificación.

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

Artículo 131.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

1.- Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.



2.- Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Artículo 132.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1.- Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2.- Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Artículo 133.- Los coeficientes de ponderación de usos.

1.- Se convalidan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en los expedientes urbanísticos promovidos en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan con este Plan General (planeamiento de desarrollo; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución, etc.), y que ahora se consolidan.

2.- La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos, diversos de los anteriores, planteados en este Plan General responderá, entre otros, a los criterios siguientes:



A.- El conjunto del medio urbano (conformado por los suelos urbanos y urbanizables) del municipio constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada como de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado "B", su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto de la ciudad.

B.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos.

Precisamente por ello, siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística del municipio, y/o a una determinada parte del mismo, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos. Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Plan General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

C.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los diversos supuestos que se exponen a continuación:

a) En las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos siguientes:

- * Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.



* Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

* Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

b) Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada resultante en una concreta parcela urbanística, y, complementariamente, compararla con la prevista en otras parcelas, tomando como referencia a ese respecto la tipología de subzona pormenorizada a la que está adscrita cada una de ellas.

c) Con el fin de determinar y evaluar de forma comparada la edificabilidad ponderada asociada a dos o más usos urbanísticos previstos en una misma parcela urbanística.

d) Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada asociada a actuaciones que conlleven el incremento de la densidad de vivienda de promoción libre de una misma tipología en un concreto ámbito (totalidad o parte de una zona, parcela, edificación...)

D.- A los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aun cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.

E.- Los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan General serán objeto de la correspondiente revisión y/o actualización global siempre que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

F.- Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el documento "C.



Estudio de viabilidad económico-financiera" de dicho Plan, son los expuestos en el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

ZONA RESIDENCIAL	COEFICIENTE
VPO (régimen general)	1,00
VPO (tasada)	2,02
Vivienda de promoción libre (VPL)	2,13
Uso terciario	0,27
Uso industrial	0,54
Auxiliar VPO (rg-tasada)	0,38
Auxiliar (de usos de promoción libre: vivienda, industrial, etc.)	0,46
ZONA INDUSTRIAL	
Industrial, m2 de techo sobre rasante (uso característico)	1,00
Industrial m2 bajo rasante	0,35

G.- Previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.), los coeficientes de ponderación de usos fijados en este Plan General podrán ser reajustados al alza o la baja.

3.- Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el cuadro anterior tendrán el rango normativo establecido para los mismos en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 134.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

1.- Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.



B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

C.- Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

D.- Proyectos de obras de urbanización complementarios de los proyectos de edificación elaborados bien con carácter autónomo, bien conjuntamente con el proyecto de edificación.

2.- Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1.A".

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

3.- Con carácter general, los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, de proyectos de obras de urbanización mencionados bien en el apartado "1.B", bien en el "1.D"

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras de urbanización vinculadas a ese tipo de actuaciones podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.



4.- Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado "1.B".

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

5.- Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1".

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

Artículo 135.- Contenido material y documental mínimo de los proyectos de obras de urbanización.

1.- Con carácter general los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad y de supresión de barreras urbanísticas, como en el planeamiento urbanístico.

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

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

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización



resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

2.- Cualquiera que sea la modalidad o tipo de Proyecto que se formule, además de los documentos y determinaciones exigidos por la vigente legislación urbanística, contendrá los siguientes:

- * Los exigidos en este Plan General tanto en lo referente a la calidad constructiva y nivel de servicio de la urbanización, así como los establecidos por la normativa sectorial correspondiente.
- * Reproducción de los planos de ordenación, red viaria y esquemas de servicios del presente documento o del planeamiento que lo desarrolle, y que el proyecto tienda a ejecutar.
- * Anexo en el que se indique de forma clara y pormenorizada el cumplimiento de los condicionantes y exigencias establecidos en la normativa vigente en materia de supresión de barreras urbanísticas, con una descripción de las medidas adoptadas al respecto.

3.- Aplicación de criterios de sostenibilidad descritos en la Memoria de este Plan. Entre los mismos, caben destacar los siguientes:

- * Se procurará limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
- * En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.
- * Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.
- * Los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los planes parciales referentes al desarrollo de los suelos urbanizables incluirán, además, un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:
 - Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.



- Actuaciones a realizar en el ámbito afectado para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía; integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces; limitación de las áreas pavimentables; minimización de las afecciones a las masas arboladas de interés naturalístico; descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno y podrán ubicarse con una función de apantallamiento paisajístico; etc.

Asimismo, justificarán debidamente:

- La existencia de la dotación de agua necesaria para los planes parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo sobre los recursos hídricos de la zona.
- La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de los restantes ámbitos aptos para urbanizar o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas, prioritariamente a la red general de saneamiento y si fuera preciso se deberán instalar nuevos sistemas de depuración autónomos.
- La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.
- La potenciación y diseño de líneas de transporte público del municipio hasta esos nuevos ámbitos y la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

Artículo 136.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.

1.- Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el anterior artículo 135 podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los



elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios urbanos definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2.- En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

- * La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
- * La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas,
- * La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.
- * La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que este mismo lo posibilite.

3.- En lo referente al sistema general y local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Artículo 137.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.



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

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

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

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 138.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

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

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

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

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



B.- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

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

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

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



de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

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

B.- Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude en este mismo apartado, no podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización, siempre que deba procederse a su formulación autónoma y diferenciada del proyecto de edificación. En el supuesto de que deba procederse a su elaboración complementariamente al proyecto de edificación se procederá a un tratamiento global y simultáneo de los mismos.
- b) Previo o simultáneo cumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos, incluido el depósito de las consiguientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

Complementariamente, en el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas, su elaboración y aprobación definitiva deberá producirse con anterioridad a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

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



Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

En ese contexto, siempre que deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación, su elaboración y aprobación definitiva deberá ser anterior a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

3.- Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.

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

B.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D.- En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.



E.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F.- Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

G.- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

H.- Se consolidan los plazos establecidos en todas esas materias tanto en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan General, como en los proyectos promovidos para su desarrollo y ejecución.

4.- Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A.- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo "101.3.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B.- En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

C.- En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos. .



5.- Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

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

Artículo 139.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable sectorizado.

1.- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo "101.3.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

2.- En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

3.- En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4.- El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

5.- El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la



legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General.

Artículo 140.- Régimen de ejercicio de la facultad de edificar e implantar actividades autorizadas en suelo no urbanizable.

1.- Criterios generales.

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

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

A.- La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

B.- Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3.- Implantación de otros usos autorizados.

A.- Usos vinculados a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el planeamiento urbanístico.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes (parámetros formales de la edificación: altura, número de plantas, ocupación en planta; etc.; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.-).

Esas salvedades afectan, entre otras, a las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.



Las citadas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones (parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.-).

En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

B.- Usos vinculados y/o que requieran la construcción de nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas (usos de interés público: usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.) requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso, en los supuestos así previstos bien en la legislación urbanística vigente, bien en este Plan General.

No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual y/o limitado alcance.

Ese plan será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo "28.5.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración.

4.- Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, estando ajustadas a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.



Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A.- La propia existencia de la edificación.

La acreditación de dicha existencia estará asociada, entre otros, a la justificación de los siguientes extremos:

- * Cumplir los requisitos establecidos en el citado artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- * Haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
- * No haber sido declarada disconforme con el planeamiento y/o fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.

B.- Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

C.- Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.

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

D.- Su adecuación al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.



5.- Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa y/o posterior presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

6.- Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 141.- Edificaciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y/o fuera de ordenación.

1.- Criterios generales.

A.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan expresamente, se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, bien sea este mismo Plan General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo.

B.- Se entenderá existente esa situación tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.

C.- Todas ellas se entenderán sujetas, con carácter general, al régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse a, entre otros, los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.



2.- Suelos Urbano y Urbanizable.

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

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

- a) Las edificaciones e instalaciones mencionadas emplazadas en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquéllas no sean acordes con ésta.
- b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas tanto generales como locales para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.
- c) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

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

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

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen



necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

La indicada salvedad afecta a las edificaciones, instalaciones y usos existentes y desarrollos en terrenos ubicados en esos ámbitos, que se destinan a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales. Todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia en el anterior apartado "B".

D.- Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo "101.3.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

3.- Suelo No Urbanizable.

A.- Se declaran disconformes con el planeamiento:

- * Las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas en el mismo en este Plan General.
- * Los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquéllos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

B.- Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y, en su caso, restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.

C.- En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir



su adecuación, total o parcial, a aquéllas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

D.- A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 142.- Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable.

1.- El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones.

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

3.- El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4.- El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.



TÍTULO OCTAVO
**ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS, ASÍ
COMO DEL CONTENIDO DE LOS CORRESPONDIENTES PROYECTOS.**

CAPÍTULO I.
PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA.

Artículo 143.- Actos sujetos a licencia.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal. Asimismo será necesaria la obtención de licencia para todas aquellas obras de adecuación, reforma, rehabilitación y sustitución de elementos interiores y exteriores de las edificaciones.

Estarán sujetos igualmente a licencia los actos del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las escolleras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, las talas de árboles, quema de rastrojos y demás actos que se señalaren en los planos. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Además de los supuestos mencionados, estarán, asimismo, sujetos a licencia los actos recogidos en el art. 207 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

De acuerdo a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio como a la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, queda eximida la obtención de las citadas licencias en función de las circunstancias que concurren en cada caso.



En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de las prescripciones de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo o del Plan General de Ordenación Urbana a partir de su aprobación definitiva.

Cuando, en el supuesto del párrafo anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la ley 3/1998, general de protección del medio ambiente, tal como ha quedado redactada tras las modificaciones introducidas por la ley 7/2012, corresponde al Ayuntamiento actuar sobre la implantación, ampliación o reforma, de las actividades clasificadas. Esta competencia será ejercida de acuerdo con lo establecido en la citada ley y en la normativa de desarrollo que se dicte.

Las actividades clasificadas quedan recogidas en el Anexo ii de la citada ley 3/1998 y distribuidas entre dos apartados (A y B), de acuerdo con la tramitación necesaria para su implantación.

- a) Antes de la implantación de las actividades incluidas en el Apartado A del citado Anexo el promotor debe solicitar al Ayuntamiento la correspondiente licencia de actividad.
- b) En el caso de las actividades incluidas en el Apartado B del citado Anexo, el promotor, antes del inicio de la actividad deberá comunicarlo al Ayuntamiento aportando la documentación que se indica en el artículo 62 bis de la ley 3/1998.

Artículo 144.- Competencias para otorgar licencias.

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El Ayuntamiento, sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.



Artículo 145.- Tramitación de las licencias.

1.- Solicitud de licencia municipal.

El promotor que pretendiese realizar alguna de las obras antes mencionadas deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento de Errezil.

La solicitud de licencia, suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y situación de la operación (obra, actividad o instalación) para la que se solicita licencia.

La solicitud deberá ir acompañada por tres ejemplares del proyecto de las obras que se pretenden realizar, redactado por técnico competente y visados en el correspondiente colegio profesional, adjuntándose una copia en soporte informático. Asimismo, en los supuestos contemplados en el art. 17 de la Ley 1/2.005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, será preceptiva la formulación del expediente necesario para la declaración de la calidad del Suelo, previamente a la obtención de una licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras.

Si resultaren deficiencias subsanables se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo de otorgamiento o denegación, para que en el plazo de 15 días pueda subsanarlas.

2.- Acto de concesión de la licencia municipal.

El Ayuntamiento de Errezil autorizará o denegará la solicitud de licencia, en función de que el proyecto presentado se ajuste o no a la normativa vigente.

En el acto de concesión de la licencia se fijará el plazo para la terminación de las obras.

Se fijará la liquidación provisional de las tasas municipales y se exigirá un aval o fianza en metálico para garantizar la ejecución de las obras de urbanización que corresponden a la parcela objeto del proyecto de hasta el 75 % del presupuesto de urbanización, y como garantía de la reparación de los daños causados en las vías de comunicación e instalaciones durante la ejecución de las obras.



Tanto las tasas municipales, como las garantías las establecerá el Ayuntamiento de Errezil fijando un tanto por ciento del presupuesto del proyecto presentado.

La notificación de la concesión o denegación de la licencia de obras se realizará en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del ingreso de la solicitud de licencia en el Ayuntamiento. El cómputo de este plazo quedará suspendido durante los quince días de subsanación de deficiencias.

Si transcurrieran los tres meses, con la prórroga del período de subsanación de deficiencias sin que se hubiera notificado resolución expresa dicha concesión o denegación de licencia se determinará en función de lo expresado por el art. 9.1.7º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La concesión de licencia no será efectiva en tanto no se cumplimenten las condiciones impuestas en el acuerdo municipal y hasta que no se formalice el acta de comprobación del replanteo por parte de algún técnico municipal u otra persona competente.

3.- Caducidad de las licencias.

El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad en su caso con la legislación aplicable.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, con expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

A ese respecto, serán de aplicación los criterios siguientes:

* Plazo de iniciación.

El permiso concedido para ejecutar una obra mayor, caducará, si no se da comienzo a la misma en el plazo de seis meses contados desde su concesión, salvo que exista



una causa de fuerza mayor o porque las inactividades se deban a una imposición del propio Ayuntamiento.

Este plazo será de tres meses para las denominadas obras menores.

* Plazo de interrupción.

Las licencias de obras, caducarán, si iniciadas, quedaran interrumpidas por plazo superior a seis meses en las obras mayores y tres meses en las menores.

Una vez caducada una licencia y notificada la suspensión por el Ayuntamiento, el promotor estará obligado a solicitar nueva licencia para el inicio o continuación de las obras, según los casos.

En caso de paralización de la obra o suspensión, el director de la misma o el propietario, quedará obligado a ponerlo en comunicación de la Alcaldía, para que informada de la situación y estado en el que se encuentra la construcción, adopte la resolución que estime conveniente en defensa del ornato público.

* Plazo de terminación.

La corporación municipal, en el acto de concesión de licencia, podrá fijar un plazo de terminación de las obras. Una vez transcurrido dicho plazo sin que hubieran finalizado las obras, se advertirá al propietario de las mismas proponiendo un nuevo plazo para su finalización. El incumplimiento de este plazo por parte del promotor, supondrá la suspensión de la licencia, que deberá ser notificada por el Ayuntamiento.

Las licencias de apertura de todo tipo de actividades caducarán a los tres meses de su concesión, si no se ha procedido a su apertura.

Artículo 146.- Documentación específica a incluir en la solicitud según el carácter de la licencia

1.- Parcelaciones de terrenos.

* Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones del presente PGOU o al planeamiento subordinado que las desarrolle, en la que se describa la finca o fincas a parcelar y las parcelas resultantes.



* Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, el estado de cargas y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas. Estos últimos deberán ajustarse con exactitud a las circunstancias reales existentes, para lo cual se procede, en caso de desajuste o inexactitudes a su adecuación previa a dichas circunstancias reales existentes, por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria.

* Plano de estado actual con los requisitos generales señalados en el artículo anterior, en el que se graficarán los linderos de la parcela y, en su caso, las delimitaciones de las ACU y zonas de uso global o las afecciones urbanísticas que puedan incidir sobre la misma; y se señalarán los propietarios de las parcelas colindantes.

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

2.- Movimientos de tierras, desmontes, rellenos y explanaciones.

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

El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:

* Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes, así como justificación de la necesidad y uso para el cual se ejecutan las obras.

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

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



El Ayuntamiento podrá exigir, si lo considera necesario, un Estudio Geotécnico de los terrenos realizado por facultativo competente.

En todo caso serán de obligado cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos, así como la Ley 1/2.005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En el caso de la implantación de escolleras también se exigirá un proyecto que justifique la idoneidad de la solución.

3.- Demolición de edificios y construcciones.

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

- * Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas y, en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
- * Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.
- * Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13 X 18 cm., firmados por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.
- * Justificación de la gestión según la legislación vigente de los residuos procedentes de dichas demoliciones y obras menores.

4.- Obras de Edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

En el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbano sobre terrenos que no reúnan las características para ser considerados como solares, la solicitud de licencia



incluirá el compromiso del interesado, de ejecutar las obras de urbanización necesaria de acuerdo con lo establecido por el presente PGOU, o en su caso por los planes que la desarrollan, y en su defecto por lo establecido en la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Asimismo se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Se presentará así mismo un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables, incorporará los siguientes documentos:

* Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que además de los requisitos establecidos en este documento, incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten, naturaleza, color y demás características.

* Plano de emplazamiento de la edificación, en el que además de las determinaciones señaladas en el art. 16 del presente documento, incluya en su caso la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.

* Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100.

En todos los planos (que estarán acotados) constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies construidas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a los que se destinan.

Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta -



terminados en ambos casos-, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión de éstos.

* Justificación precisa del cumplimiento del CTE-SI sobre condiciones de protección contra incendios, si se trata de edificios a los que dicha norma resultara aplicable y el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

* Si el proyecto comprendiera movimientos de tierras, la memoria y el plano de emplazamiento deberá cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 2 del presente artículo para este tipo de obras; debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación si el Ayuntamiento lo considera necesario.

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

Para el caso del saneamiento se ejecutarán las instalaciones necesarias para garantizar que no se contaminen los ríos y regatas a los que se pretenda desembocar con dicha instalación.

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

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

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



* Si se prevé la instalación de usos de garaje, en los planos se señalará las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

* Si las obras afectasen o pudiesen afectar a algún árbol se hará constar este hecho justificando su necesidad, y se grafiará en el plano de emplazamiento la posición del mismo.

* Si la licencia solicitada se refiere a obras edificación de nueva plantas o reforma de fachadas en parcelas situadas en zonas residenciales de edificación antigua, se acompañarán planos de composición de fachadas a escala mínima 1/200, del conjunto del entorno en el que se integran en su estado actual y con la nueva edificación incorporada. Se adjuntarán también fotografías de los edificios colindantes en la fecha de redacción del proyecto.

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

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

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

* La documentación anteriormente reseñada, será exigida en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de Proyecto Básico. En tal caso el Proyecto de Ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad exigidas por las disposiciones del Colegio correspondiente.

Los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento de la Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y del Decreto 68/2.000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.



5.- Obras menores.

En este caso no se exigirá la presentación de planos de estado actual y emplazamiento. Además del escrito de solicitud, del plano de situación y del presupuesto, bastará con presentar por duplicado la siguiente documentación suscrita exclusivamente por el solicitante:

- * Croquis acotado en planta, alzado y secciones de las obras a realizar y del estado actual de las edificaciones o parte de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.
- * Memoria donde se describan de forma adecuada y completa las obras proyectadas, y en su caso, el uso o actividad a que se destinen las fincas afectadas, incluyéndose un cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas de las mismas.
- * En los casos en que la envergadura de las obras lo aconseje, previo informe al respecto de los servicios técnicos municipales, se exigirá la presentación de planos a escala de las obras y dirección facultativa para su ejercicio o, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo.

6.- Cambio de uso.

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

7.- Implantación de actividades industriales y terciarias permitidas en por el planeamiento (licencia de apertura).

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

- * Memoria descriptiva que, con independencia del contenido exigido con carácter general, analizará los siguientes aspectos:
 - Características del local o edificios: situación, superficie ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios



higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial atención del cumplimiento de las ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.

- Relación de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y las medidas de seguridad adoptadas.
- Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.
- Producción: cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.
- Posibles repercusiones en el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas a la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la legislación vigente.

* Plano de situación, que en este caso se grafiará a escala 1/1.000, que abarque en un entorno no inferior al contenido en un círculo de 100 metros de radio alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.

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

8.- Primera utilización de edificios e instalaciones.

Al escrito de solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:

* Copia de la licencia o licencias de obras.

* Certificado de fin de obra, suscrito por el director de la misma y visado por el Colegio Profesional correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado



conforme al proyecto, y eventuales modificaciones del mismo objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieran podido imponer.

* Planos de la obra efectivamente ejecutada, a escalas y con el nivel de detalle exigido para el proyecto objeto de la licencia, a escala 1/200 o 1/500; señalando las nuevas cotas de rasantes resultantes. Se incluirá también un plano de estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal, en formato DWG o DXF, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas.

* Fotografías del exterior de los edificios e instalaciones, a tamaño 13 X 18 cm., firmadas por el titular de la licencia y por el director de la obra, bajo la manifestación de concordancia con la realidad.

* Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras e instalaciones, suscrita por el director de las mismas y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

* Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva en la que se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación al edificio o instalación de los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrolladas que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales en ningún caso podrá segregarse de la del edificio.

* Copia del boletín de enganche de la red de suministro de energía eléctrica y, en su caso, del certificado de idoneidad de la instalación de almacenamiento y distribución de gas, suscritos por la Delegación Territorial de Industria.

* En el caso de instalaciones o redes de saneamiento que acometen a la red municipal, se adjuntará copia del permiso de enganche a la red de saneamiento concedida por la empresa que gestione dicho servicio.

* Para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, se deberá presentar el Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible,



convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

Errezil, marzo 2021

Fdo.: Josu Aranguren Etxeberria

Ingeniero Industrial

Fdo.: Mainer Romo Arizmendi

Arquitecta