



**INDICE:**

**TITULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Artículo 1.- Ámbito de aplicación. ....	9
Artículo 2.- Condiciones de vigencia. ....	9
Artículo 3.- Documentos constitutivos del Plan General y carácter normativo u orientativo de los mismos. ....	9
Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de carácter normativo del Plan General. ....	11
Artículo 5.- Modificación del Plan General. ....	15
Artículo 6.- Condiciones de revisión del Plan General. ....	16
Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación. ....	16
Disposición transitoria primera. ....	18

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

**CAPITULO PRIMERO**  
**LOS USOS URBANÍSTICOS**

Artículo 8.-Sistematización general de los usos urbanísticos. ....	19
Artículo 9.- Contenido de los usos residenciales. ....	35
Artículo 10.- Contenido de los usos industriales. ....	39
Artículo 11.- Contenido de los usos Terciarios. ....	44
Artículo 12.- Contenido de los usos de espacios libres. ....	51
Artículo 13.- Contenido de los usos de equipamiento comunitario. ....	52
Artículo 14.- Contenido de los usos de comunicaciones. ....	55
Artículo 15.- Contenido de los usos de infraestructuras de servicios. ....	57
Artículo 16.- Contenido de los usos del suelo no urbanizable. ....	60
Artículo 17.- Contenido del uso de cauces fluviales y láminas de agua. ....	60

**CAPITULO SEGUNDO**  
**LA CALIFICACIÓN GLOBAL**

**Sección Primera**  
**RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL**

Artículo 18.- Sistematización de las zonas globales. ....	61
Artículo 19.- Calificación global del suelo no urbanizable y sistematización de zonas. ....	62
Artículo 20.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la Zona Global A. Residencial (Incluye Zonas A1, A2, A3 y A4). ....	63



Artículo 21.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global B. Industrial. ....	64
Artículo 22.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global D. Terciaria. ....	64
Artículo 23.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global E. Sistema General de Comunicaciones (Incluye Zonas E1, E2 y E3). ....	65
Artículo 24.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global F. Sistema General de Espacios Libres (Incluye Zonas F1 y F2). ....	66
Artículo 25.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global G. Sistema General Equipamiento Comunitario y Servicios. ....	67
Artículo 26.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global H. Sistema General Infraestructuras de Servicios. ....	67
Artículo 27.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global I. Sistema General Hidrográfico. ....	68

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

Artículo 28.- El régimen de la calificación global y su determinación. ....	69
Artículo 29.- Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración del planeamiento de desarrollo. ....	69

**TÍTULO TERCERO.**  
**LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**CAPÍTULO PRIMERO.**

**SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Artículo 30.- Ámbitos de calificación pormenorizada y su sistematización. ....	72
Artículo 31.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.1 Residencial de Casco Histórico”. ....	74
Artículo 32.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.2 Residencial de Edificación Intensiva”. ....	75
Artículo 33.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.3 Residencial de Bajo Densidad”. ....	76
Artículo 34.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas a.4. Residencial Tradicional o Rural”. ....	77
Artículo 35.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas b. Industrial. ....	78
Artículo 36.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas c. Terciaria. ....	78



Artículo 37.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas e.1 Viario y e.2 Recorridos peatonales y ciclables .....	79
Artículo 38.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas f.1 Zonas Verdes, f.2 Plazas y espacios pavimentados y f.3 Espacios libres vinculados a cauces. 80	
Artículo 39.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas g. Equipamiento Comunitario. ....	82
Artículo 40.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “h. Infraestructura de servicios urbanos” .....	82

**CAPÍTULO SEGUNDO  
CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN  
PORMENORIZADA**

Artículo 41.- Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada. ....	84
Artículo 42.- Vinculación normativa y régimen de tolerancia de las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada. ....	84
Artículo 43.- Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano. ....	85
Artículo 44.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable.....	86

**CAPÍTULO TERCERO  
RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

Artículo 45.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad. ....	87
Artículo 46.- Criterios generales reguladores del cómputo de la edificabilidad. ....	90

**CAPÍTULO CUARTO  
INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

Artículo 47.- Definición de las intervenciones constructivas.....	92
---	----

**CAPÍTULO QUINTO  
CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 48.- Terminología.....	94
Artículo 49.- Criterios de determinación del perfil y altura de la edificación.....	95
Artículo 50.- Condiciones de edificación de carácter general.....	96
Artículo 51.- Condiciones generales regulación de la forma de la edificación en parcelas residenciales (parcelas a).....	97
Artículo 52.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas a1. Residencial de Casco Histórico. ....	98
Artículo 53.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas a2. Residencial de Edificación Intensiva. ....	99
Artículo 54.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas a3. Residencial de Edificación de Baja Densidad. ....	101



Artículo 55.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas a4. Residencial tradicional o rural..... 103

Artículo 56.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y la forma de la edificación en las parcelas destinadas a usos no residenciales. .... 105

**CAPÍTULO SEXTO  
CONDICIONES GENERALES DE USO**

Artículo 57.- Condiciones de habitabilidad y programa mínimo de vivienda..... 108

Artículo 58.- Régimen general de implantación de usos autorizados en parcelas de uso residencial (parcelas a)..... 108

Artículo 59.- Conversión de locales comerciales y entreplantas en viviendas..... 112

Artículo 60.- Condiciones de aplicación en los locales de planta baja destinados a otros usos autorizados..... 112

Artículo 61.- Condiciones generales de uso para usos no residenciales..... 113

Artículo 62.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva para usos no residenciales..... 114

Artículo 63.- Condiciones de tratamiento estético para usos no residenciales..... 115

**TÍTULO CUARTO  
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPITULO PRIMERO  
RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO**

Artículo 64: Zona de Especial Protección Z1 ..... 116

Artículo 65: Zona de Mejora Ambiental Z2 ..... 118

Artículo 66: Zona de Mejora Ambiental Meandros de Arrastaria y Área lagunar de Zanpazu Z3 ..... 121

Artículo 67: Zona Protección de Aguas Superficiales Z4 ..... 124

Artículo 68: Zona de Especial Protección Zonas Húmedas Z5 ..... 126

Artículo 69: Zona Agroganadera y campiña - Alto valor estratégico Z6 ..... 128

Artículo 70. Zona Agroganadera y campiña – Paisaje rural de transición Z7..... 133

Artículo 71. Zona Forestal de Interés Z8..... 137

Artículo 72: Zona Forestal General Z9 ..... 140

Artículo 73: Zona Sistema General Suelo No Urbanizable Z10 ..... 143

**CAPITULO SEGUNDO  
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Artículo 74: Condiciones generales de edificación y uso ..... 144

Artículo 75: Determinaciones sobre el parcelario ..... 147

Artículo 76: Movimientos de tierra y acondicionamiento del terreno ..... 148

Artículo 77: Pistas para vehículos..... 149



Artículo 78: Protección de vegetación de interés.....	149
Artículo 79: Protección de fauna .....	151
Artículo 80: Protección de cauces .....	152
Artículo 81: Cierres y vallados.....	152

### CAPITULO TERCERO

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

Artículo 82: Conservación y mejora ambiental (A0 y A1) .....	153
Artículo 83: Uso de Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones (B2a). Campamentos turísticos (R2f) .....	153
Artículo 84: Usos cinegéticos y piscícolas (B3) .....	154
Artículo 85: Usos agroganaderos: Explotaciones agropecuarias .....	154
Artículo 86: Usos agrarios no profesionalizados .....	158
Artículo 87: Usos forestales (C3a).....	158
Artículo 88: Industrias agrarias .....	159
Artículo 89: Vías de transporte y caminos rurales (D1 y D2).....	160
Artículo 90: Infraestructuras lineales (D3 y D4) .....	161
Artículo 91. Infraestructuras no lineales tipo A y B (D5 y D6).....	162
Artículo 92: Usos e instalaciones provisionales vinculados a las obras públicas .....	163
Artículo 93: Edificios de interés público y social E1 .....	164
Artículo 94: Uso de vivienda en el suelo no urbanizable.....	167

### CAPITULO CUARTO

#### RESERVAS DE SUELO

Artículo 95.- Reserva de suelo para la creación de un Banco de tierras público .....	171
Artículo 96.- Reserva de suelo para Promoción pública de actividades económicas de alto valor tecnológico.....	171

### CAPITULO QUINTO

#### CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 97.- Condicionante Superpuesto Espacios Naturales Protegidos CS1 .....	172
Artículo 98.- Condicionante Superpuesto Áreas de Interés Naturalístico CS2 .....	172
Artículo 99.- Condicionante Superpuesto Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos CS3.....	173
Artículo 100.- Condicionante Superpuesto Áreas Inundables CS4 .....	173
Artículo 101.- Condicionante Superpuesto Áreas de Protección de Captaciones de agua CS5.....	174
Artículo 102.- Condicionante Superpuesto Áreas Erosionables CS6 .....	175



Artículo 103.- Condicionante Superpuesto Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores CS7.....	175
Artículo 104.- Condicionante Superpuesto Corredores Ecológicos CS8 .....	176
Artículo 105.- Condicionante Superpuesto Áreas con Paisaje Poco Alterado CS9.....	176
Artículo 106.- Condicionante Superpuesto Hábitats Propios de Especies Amenazadas o de Interés CS10.....	177
Artículo 107.- Condicionante Superpuesto Áreas de Interés Geológico CS11 .....	178
Artículo 108.- Condicionante Superpuesto Zonificación acústica y Zonas de servidumbre acústica CS12 .....	178
Artículo 109.- Condicionante Superpuesto Suelos Potencialmente Contaminados CS13 .....	179
Artículo 110.- Condicionante Superpuesto Zonas de Presunción Arqueológica CS14 ..	179

#### TÍTULO QUINTO

#### EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

##### CAPÍTULO PRIMERO

##### LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

###### Sección Primera

###### DELIMITACIÓN Y CLASES

Artículo 111. Clasificación y categorización del suelo .....	180
--	-----

###### Sección Segunda

###### RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 112. Determinaciones generales.....	181
Artículo 113. Suelo urbano consolidado .....	181
Artículo 114. Suelo urbano no consolidado .....	182
Artículo 115. Suelo urbanizable sectorizado.....	183
Artículo 116. Suelo urbanizable no sectorizado .....	184
Artículo 117. Suelo no urbanizable .....	184

##### CAPÍTULO SEGUNDO

##### RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

###### Sección Primera

###### EN SUELO URBANO

Artículo 118. Ejecución en suelo urbano consolidado .....	185
Artículo 119. Ejecución en suelo urbano no consolidado .....	185

###### Sección Segunda

###### EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 120. Ejecución en suelo urbanizable sectorizado.....	187
---	-----



Artículo 121. Ejecución en suelo urbanizable no sectorizado ..... 187

Sección Tercera  
EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 122. Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable..... 188

CAPITULO TERCERO  
RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Sección Primera  
CRITERIOS GENERALES

Artículo 123. Asignación de la edificabilidad urbanística..... 190

Artículo 124. Coeficientes de ponderación de usos..... 190

CAPITULO CUARTO  
RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Sección Primera  
PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 125. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización ..... 191

Artículo 126. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización ..... 192

Artículo 127. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización..... 193

Artículo 128. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales..... 193

Artículo 129. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad ..... 193

CAPITULO QUINTO  
RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Sección Primera  
DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 130. Edificaciones preexistentes no acordes con el régimen establecido ..... 194

Artículo 131. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable . 195

Artículo 132. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación ... 196

Sección Segunda  
EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 133. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas ..... 196

Artículo 134. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras ..... 198

Sección Tercera  
EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 135. Régimen de los usos y edificaciones existentes ..... 199



**Sección Cuarta**

**EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN  
EL SUELO NO URBANIZABLE**

<b>Artículo 136. Determinaciones generales.....</b>	<b>200</b>
<b>Artículo 137. Implantación de usos en la edificación existente.....</b>	<b>200</b>
<b>Artículo 138. Implantación de usos en nuevas edificaciones.....</b>	<b>201</b>

**Sección Quinta**

**NORMAS DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

<b>Artículo 139.- Criterios generales en materia de accesibilidad.....</b>	<b>202</b>
--	------------





**TITULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

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

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

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

1.- Con carácter general Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amurrio, aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Araba (Orden Foral 683 de 5 de Octubre de 1998), así como las distintas modificaciones de las mismas promovidas y aprobadas con posterioridad.

2.- De igual manera se derogan los planes especiales y parciales, así como los estudios de detalle, promovidos y aprobados definitivamente con anterioridad a la elaboración y aprobación de este Plan General, incluidas las previsiones contenidas en todos ellos, en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con las planteadas en este Plan.

3.- Se excluyen de la derogación mencionada los documentos urbanísticos que se consolidan en este Plan General. Dicha consolidación tendrá el alcance indicado en cada supuesto en este documento.

4.- Se consolidan, en los términos expuestos en las Disposiciones Transitorias de este documento, las previsiones urbanísticas y las ordenanzas municipales a las que se hace referencia en las mismas.

5.- La nulidad, anulación o modificación de unas concretas determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia con aquéllas.

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

1.- Este Plan General consta de los documentos:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normas Urbanísticas.
- Documento C. Estudio Económico y Programa de Actuación.
- Documento D. Catálogo.
- Documento E. Planos.



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

- Documento A.1. Memoria informativa
- Documento A.2. Memoria justificativa de la solución adoptada
- Documento A.3. Memoria justificativa de la integración de la Memoria Ambiental

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.

Este documento se subdivide a su vez en los siguientes apartados:

- a) Fichas correspondientes a Ámbitos Consolidados (AC).
- b) Fichas correspondientes a ámbitos no consolidados incluidos en Actuaciones Integradas (AI).
- c) Fichas correspondientes a ámbitos no consolidados incluidos en Actuaciones de Dotación (AD).
- d) Fichas correspondientes a los Sistemas Generales (SG).

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

- 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. Catálogo

6.- El documento E. Planos incluye las siguientes partes:

- I. Planos de Información
- E. Planos de Ordenación Estructural
- X. Planos de Ordenación pormenorizada



7.- El contenido normativo del Plan General está conformado por el conjunto de las determinaciones contenidas en todos los documentos del mismo. Sin embargo, en un sentido estricto, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos B. Normas Urbanísticas, C. Programa de Actuación y D. Catálogo, así como los planos E. Ordenación estructural y X. Ordenación pormenorizada.

Tendrán carácter no normativo aquellas determinaciones específicamente diferenciadas como orientativas o informativas en los citados documentos.

8.- Las previsiones de carácter normativo incluidas en los documentos mencionados en los apartados anteriores tienen la naturaleza y el rango normativo expuestos en el siguiente artículo.

9.- Los documentos A. Memoria, C. Estudio Económico y los planos I. Información tienen carácter justificativo e interpretativo de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

10.- Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente (Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 u otra que la sustituya).

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

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

##### 1.- Modalidades de las determinaciones urbanísticas

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.
- Otro tipo de determinaciones.

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

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



### 3.- Determinaciones de ordenación estructural

a) 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 estructurales de desarrollo, programación y ejecución urbanística.
- Otro tipo de determinaciones a las que la legislación urbanística vigente otorga esa naturaleza.

b) Tienen carácter estructural las determinaciones contenidas en:

#### **Documento B.1. Normas Urbanísticas Generales:**

- Título Primero. Disposiciones de carácter general.
- Título Segundo. Régimen de Calificación Urbanística Global del Suelo.
- Título Cuarto. Régimen General del Suelo No Urbanizable.
- Título Tercero. Calificación Pormenorizada: En todos aquellos aspectos de carácter estructural según lo establecido en la legislación vigente.
- Título Quinto. Régimen de clasificación de los terrenos, desarrollo del planeamiento y ejecución de la ordenación urbanística: En todos aquellos aspectos de carácter estructural según lo establecido en la legislación vigente.

#### **Documento B.2. Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos:**

- Las disposiciones incluidas en los apartados 1 y 2 de la ficha correspondiente a cada ámbito.
- Las disposiciones de carácter estructural incluidas en las fichas de sistemas generales (SG).

#### **Documento D. Catálogo:**

- El listado de bienes catalogados de interés histórico-arquitectónico, arqueológico o natural, y la preceptividad del informe del Departamento de Cultura Foral para la exclusión de elementos del listado.
- Aquellos aspectos específicamente declarados estructurales y todos aquellos que tengan dicho carácter según lo establecido en la legislación vigente.

#### **Documento E. Planos:**

- Planos de Ordenación Estructural (E)
- Todos aquellos aspectos de carácter estructural según lo establecido en la legislación vigente.



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.
- Las pautas pormenorizadas de desarrollo, programación y ejecución urbanística.
- Otro tipo de determinaciones a las que la legislación urbanística vigente otorga esa naturaleza.

b) Tienen carácter pormenorizado las determinaciones contenidas en:

#### **Documento B.1. Normas Urbanísticas Generales:**

- Título Tercero. Calificación Pormenorizada. (Salvo aspectos puntuales de carácter estructural según lo establecido en la legislación vigente).
- Título Quinto. Régimen de clasificación de los terrenos, desarrollo del planeamiento y ejecución de la ordenación urbanística (salvo aspectos puntuales de carácter estructural según lo establecido en la legislación vigente).

#### **Documento B.2. Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos:**

- Las disposiciones incluidas en el apartado 3 - Régimen Urbanístico Pormenorizado de cada ámbito.
- Las disposiciones de carácter pormenorizado incluidas en las fichas de sistemas generales (SG).

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

#### **Documento D. Catálogo:**

- El régimen de protección de los elementos incluidos en el listado, con excepción de los aspectos que tengan carácter estructural, según lo establecido en la legislación vigente.
- La inclusión de elementos en el listado de elementos catalogados.

#### **Documento E. Planos:**

- Planos de Ordenación Pormenorizada (X)



c) Con excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias o puntualizaciones que se establecen en este documento la modificación o complementación de esas determinaciones podrá realizarse, en función de las características de la modificación que se plantee, mediante:

- La formulación de planes parciales, especiales o la modificación de los anteriores.
- La formulación de estudios de detalle.
- La formulación de programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o proyectos de urbanización (u otros documentos asimilables).

#### 5.- Determinaciones reguladoras del Catálogo.

a) Las determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico tienen el rango y la naturaleza establecidos para las mismas tanto en la legislación vigente (Instrumento complementario de la ordenación urbanística) como en el planeamiento urbanístico incluido en este Plan General.

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

#### 6.- Otras determinaciones del Plan General.

a) Las disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, estrategias ambientales o proyectos sectoriales que, en atención a su naturaleza y rango jurídico, hayan de ser objeto de la necesaria consideración en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística y/o de su ejecución tendrán el rango normativo propio en la disposición, instrumento, estrategia o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.

b) El Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) aprobado integrando las determinaciones del Documento de Referencia establece determinaciones de obligada consideración en la ordenación y normativa urbanística del Plan General. Dichas determinaciones han sido englobadas en función de sus características en la ordenación estructural o pormenorizada.

c) Las determinaciones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales o instrumentos de ordenación territorial vigentes se considerarán como un reflejo o ilustración de las mismas salvo en el caso que el presente planeamiento suponga un desarrollo de las mismas en su ámbito de competencia.

d) Las determinaciones contenidas en este Plan General podrán ser modificadas o complementadas mediante las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo siempre que incidan en materias propias del campo de intervención de las mismas.



## Artículo 5.- Modificación del Plan General.

### 1.- Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 u otra que la sustituya). 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 sus efectos sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario, impacto ambiental, espacios libres, vialidad y aparcamiento e infraestructuras, siempre que la entidad de la reforma lo haga necesario. 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.

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

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

b) Dicho incremento de edificabilidad será complementado, además de con las dotaciones previstas en la legislación vigente, con el estándar de plazas de aparcamiento establecido para los distintos usos bien en el planeamiento urbanístico o en las Ordenanzas municipales.

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

Podrá computarse dicho exceso solo cuando se trate de modificaciones con un incremento de edificabilidad que no requiera la previsión de ese tipo de espacios libres generales para su ordenación.

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

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



#### **Artículo 6.- Condiciones de revisión del Plan General.**

1.- Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal tanto por razones de legalidad como de oportunidad, se procederá a su revisión integral en cualquiera de los supuestos que se exponen a continuación:

- a) Cuando se produzca un incremento de la población del municipio igual o superior al 25% de la existente en el momento de la aprobación y entrada en vigor de este Plan General.
- b) Cuando se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas planificadas.

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

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

1.- Se procederá a la elaboración y aprobación, en desarrollo de este Plan General, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con la finalidad de regular criterios complementarios de ordenación urbanística.

2.- Su contenido se adecuará a los criterios establecidos en la citada legislación e incidirá en la determinación de los parámetros de intervención de todos aquellos extremos que se estimen adecuados y puedan ser regulados desde un documento de su naturaleza.

Regularán cuestiones como las siguientes:

- a) Condiciones de urbanización
- b) Condiciones de edificación
- c) Condiciones generales y específicas en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística.
- d) Condiciones de implantación de usos y actividades en desarrollo de las establecidas en el planeamiento urbanístico. Se desarrollarán entre otras:
  - d.1) uso de vivienda en planta baja y entreplantas de edificios residenciales
  - d.2) uso de hostelería u otros con afecciones a la ciudadanía
  - d.3) uso de lonjas para ocio recreativo juvenil.





- d.4) uso de camping rural asociado al caserío
- d.5) segregación de caseríos en suelo no urbanizable
- d.6) implantación de invernaderos

El régimen de implantación de los citados usos es el establecido en el planeamiento urbanístico y la tarea de las Ordenanzas es desarrollar dicho régimen concretando o reajustando los criterios de aplicación del mismo. En ese contexto, podrán incluso prohibir la implantación de todos o alguno de los citados usos, siempre que no se cumplan las condiciones que en cada caso se estimen oportunas.

- e) Condiciones reguladoras del contenido de los planes urbanísticos, proyectos de urbanización, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución y expropiación, proyectos de edificación, proyectos de división o segregación de terrenos, viviendas, etc.
- f) Condiciones de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.

3.- Dichas ordenanzas determinarán las medidas adecuadas para promocionar la accesibilidad a las viviendas ubicadas en edificaciones existentes sin ascensor. La determinación de esas medidas se adecuará a los siguientes criterios de intervención:

- a) Las instalaciones que se proyecten colocar y habilitar con el indicado fin en las citadas edificaciones no computarán a los efectos de la determinación de la edificabilidad prevista y/o autorizada en la parcela o parcelas afectadas.

Dicha medida será de aplicación mientras se mantengan las edificaciones objeto de la misma, pero no en casos de sustitución o rehabilitación integral equiparable, en cuyo caso serán de aplicación las previsiones establecidas con carácter general en el planeamiento vigente.

- b) De igual manera y con el indicado fin, dicha Ordenanza podrá prever en las referidas edificaciones preexistentes y consolidadas:

- El reajuste de determinadas medidas generales reguladoras del dimensionamiento de las cajas de escaleras y patios.

- El reajuste de las alineaciones de la edificación afectada siempre que la instalación correspondiente se pretenda implantar en el exterior de la envolvente actual de la misma.

- c) Se preverá y regulará la intervención mediante expropiación a los efectos de la consecución del referido objetivo incorporándose a la Ordenanza las determinaciones que para ello se estimen necesarias.

- d) La determinación de las previsiones anteriores en la Ordenanza será efectuada sin perjuicio de la formulación de expedientes de planeamiento pormenorizado o de estudios de detalle en los supuestos en los que se estimen necesarios.



4.- Sus determinaciones tendrán el rango propio de unas ordenanzas. Su tramitación, aprobación y modificación se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación vigente.

**Disposición transitoria primera.**

- Hasta la aprobación y entrada en vigor de las ordenanzas de urbanización, construcción y edificación, o del resto de ordenanzas citadas previamente, en todos los aspectos no regulados en el presente Plan General, se considerarán vigentes las contenidas en la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amurrio, aprobadas definitivamente mediante Orden Foral de la Diputación Foral de Araba, nº 683, 5 de octubre, así como en las modificaciones posteriores de dicha normativa.

Mantendrán igualmente su vigencia el resto de las ordenanzas municipales aprobadas conforme a la legislación de régimen local y no incluidas en las Normas Subsidiarias.

La aprobación o modificación de las ordenanzas municipales, conforme a la normativa de régimen local, implicará la modificación o derogación de las determinaciones del Plan General que regulen aspectos propios de las mismas.-

---



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

**CAPITULO PRIMERO**  
**LOS USOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 8.-Sistematización general de los usos urbanísticos.**

1.- Sistematización básica de los usos urbanísticos

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

- Usos residenciales
- Usos industriales
- Usos terciarios
- Usos de comunicaciones
- Usos de espacios libres
- Usos de equipamiento comunitario
- Usos de infraestructuras de servicios
- Usos de cauces fluviales y láminas de agua
- Usos del suelo no urbanizable

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

a) Usos característicos, compatibles o prohibidos

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

- **Uso característico:** Es el uso predominante que se permite y establece en una zona global o en una zona de uso pormenorizado (parcela, edificio, manzana, etc.) en atención a su naturaleza, el destino funcional o la tipología del edificio. Es el uso de referencia para calcular la edificabilidad urbanística de un ámbito.
- **Uso compatible:** Es el uso que sin ser el característico de una zona global o subzona de uso pormenorizado es autorizable en atención a su compatibilidad con el uso característico debido a su complementariedad, su naturaleza o destino funcional.
- **Uso prohibido.** Es aquél cuya implantación no es permitida ni autorizable en una zona global o en una zona de uso pormenorizado en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y destino funcional del ámbito.



b) Usos asimilados y auxiliares

Se consideran usos asimilados a otro uso aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes, por lo que habitualmente se implantan en condiciones similares.

Se consideran usos auxiliares de otros usos principales los vinculados a éstos en atención al servicio que les prestan. Precisamente por ello, la implantación de aquellos ha de producirse de forma funcionalmente integrada con el uso principal en una misma parcela. Dicho uso principal podrá tener la naturaleza propia bien de un uso característico bien de un uso compatible. A estos efectos, los usos auxiliares vinculados para ser considerados como tales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Producir servicios.
- Tener un tipo y dimensión acorde a las necesidades del uso principal.
- Servir únicamente a la unidad productora de bienes o servicios del uso principal.

Cuando se permita la ubicación de un uso, en un local, edificio, instalación o parcela, exclusivamente por el hecho de ser un uso auxiliar vinculado del principal, no podrá instalarse con independencia de éste, ni dimensionarse de forma que supere el concepto de apoyo o complemento del principal, debiendo siempre justificarse su necesidad y dimensionado en función del uso principal.

La consideración de un uso como característico o compatible en una zona o subzona supondrá la autorización implícita en la misma de los usos que se definen como asimilados y auxiliares de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de zonas y subzonas.

Con carácter general, en una determinada zona o subzona únicamente se autorizarán como usos asimilados y auxiliares los que tengan esa condición respecto de los característicos o compatibles en las mismas y en ningún caso respecto de otros que tengan esa misma condición de asimilados o auxiliares.

La aplicación de la citada condición de uso asimilado en las zonas globales y ámbitos del suelo no urbanizable queda limitada a los supuestos específicos expresamente previstos en este Plan no autorizándose su aplicación en los restantes casos.

c) Usos propiciados, admisibles y prohibidos en suelo no urbanizable

Según la posibilidad de su ubicación en las zonas del suelo no urbanizable las categorías de usos **propiciados, admisibles y prohibidos** establecidos en los instrumentos de Ordenación del Territorio (DOT y PTS Agroforestal) se asimilarán, a los efectos del presente PGOU, a las categorías de usos **característicos, compatibles y prohibidos**.

Son usos característicos y admisibles en el suelo no urbanizable aquellos cuya implantación se autoriza en función de lo establecido por los Instrumentos de ordenación del territorio y por la ordenación estructural de este plan general siempre que sea más restrictiva o implique una mayor definición.



d) Usos no previstos

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados. De igual manera, con similar criterio podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o subzona determinadas.

En caso de no ser posible realizar la asimilación indicada, se creará un nuevo uso dentro de la sistematización de usos del suelo.

e) Usos provisionales

Se consideran usos provisionales los comprendidos en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos, excepcionalmente, son autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento. Su relación y procedimiento de autorización será el establecido en la legislación urbanística vigente.

Las obras soporte de los usos provisionales, deben cumplir con la condición de ser fácilmente desmontables o demolibles, y al efecto, deberán ser ejecutadas con estructura de madera o de elementos prefabricados, siendo los muros y particiones de paneles desmontables, las cubiertas de tipología ligera no admitiéndose construcciones clásicas de hormigón y obras de fábrica.

f) Usos lucrativos

Son los que se ejercen con fines lucrativos sea cual sea su naturaleza.

g) Usos de servicios básicos

Además, en las diferentes zonas de uso global delimitadas en los suelos urbano y urbanizable sectorizado del municipio, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en el contexto del correspondiente régimen urbanístico de las mismas, se considerarán admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos.

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

Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación peatonal, ciclista y rodada.
- Espacios libres.
- Infraestructuras de servicios (al servicio del uso principal).



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

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

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

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 por el planeamiento vigente en lo referente a:

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

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

Alternativamente, su autorización podrá ser complementada con la imposición en la licencia municipal de obligaciones singulares que permitan corregir los conflictos señalados.

### 4. Sistematización pormenorizada de los usos urbanísticos

La sistematización de los usos urbanísticos se basa en el borrador de Clasificación Normalizada de los Usos del Suelo planteada por el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial en desarrollo de la Disposición Final Tercera de la ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La misma se ha adaptado a las necesidades urbanísticas del municipio mediante la creación de nuevos subtipos de uso cuando se ha considerado necesario o mediante la agrupación de los mismos. En el caso de agrupaciones los usos contenidos en los mismos se establecen en la definición y contenido de cada uso o, en su defecto, por los usos similares características incluidos en el borrador de clasificación normalizada.

Se ha optado en el caso del uso industrial por su división, a los mismos efectos de controlar su adecuación urbanística a los distintos ámbitos del municipio, en los siguientes usos.

- INDUSTRIA MANUFACTURERA
- VENTA AL POR MAYOR
- ALMACEN COMERCIAL



También se ha optado en el caso de los usos terciarios por su división, a los mismos efectos de controlar su adecuación urbanística a los distintos ámbitos del municipio, en los siguientes usos:

- COMERCIAL
- HOSTELERIA
- APARCAMIENTO
- OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES
- TERCARIOS ESPECIALES

Por otro lado, y dada la importancia que adquirieron en los documentos de diagnóstico y avance los usos de *relleno de tierras, huertas de ocio, vivero de empresas, lonjas para jóvenes, camping rural asociado al caserío, centros de interpretación de la naturaleza, campos de golf, circuitos para vehículos motorizados y estación de suministro de combustible*, se ha optado por establecer usos diferenciados para los mismos con el fin de controlar adecuadamente su implantación.

Se plantea la presente sistematización como un listado abierto que puede modificarse mediante la inclusión de usos no previstos o mediante la subdivisión de algunas de sus categorías.

La tramitación de la sistematización de usos modificada se establecerá en función de los efectos de su modificación en la lista de usos autorizables en las distintas zonas y subzonas del suelo urbano y urbanizable tal y como se especifica en los capítulos de calificación global y calificación pormenorizada.

Como consecuencia de lo plantado anteriormente se plantea la siguiente sistematización de usos para el presente Plan General:

#### **a) USO RESIDENCIAL "R"**

##### R1 – VIVIENDA

R1a - Vivienda unifamiliar aislada

R1b – Vivienda bifamiliar aislada

R1c – Vivienda familiar aislada

R1d – Vivienda unifamiliar agrupada en hilera

R1e - Vivienda colectiva (edificación abierta y en ensanche).

R1f - Vivienda móvil.

##### R2 – RESIDENCIAL PÚBLICO

R2a – Hoteles y moteles

R2b - Hostales y pensiones

R2c - Albergues

R2d - Refugios de montaña



R2e - Camping rural (asociado a caserío)

R2f - Camping

R2g - Centros vacacionales

R2h - Agroturismo

R2i - Hotel rural y apartamento rural.

R2j - Residencias de estudiantes, colegios mayores e internados

R3 – RESIDENCIAL COLECTIVO NO FAMILIAR

R4a – Conventos

R4b – Otro tipo de comunidades.

**b) USO INDUSTRIA "I"**

I1 – INDUSTRIA MANUFACTURERA (Categorías 1 a 5)

I2 – ALMACEN (Categorías 1 a 5)

I3 – COMERCIO AL POR MAYOR (Categorías 1 a 5)

**c) USO TERCIARIO "T"**

T1 – COMERCIAL (Categorías 1 a 4)

T2 – HOSTELERO

T2a - Restaurantes.

T2b - Establecimientos con autorización para bebidas no alcohólicas (discotecas juveniles, degustaciones, heladerías, chocolaterías, salones de té y locales de zumos).

T2c - Bares, cafeterías y tabernas.

T2d - Bares especiales y pubs (wisquerías, clubs y bares americanos).

T2e - Discotecas y salas de baile.

T2d – Casinos y bingos

T3 – APARCAMIENTO PRIVADO

T3a - Aparcamiento al aire libre

T3b - Aparcamiento en edificación con otros usos

T3c - Aparcamiento en edificio exclusivo

T4 – OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES (Categorías 1 y 2)

T5 – TERCIARIOS ESPECIALES





**d) USO COMUNICACIONES “CM”**

CM1 - USOS VIARIOS

CM1a – Circulación (peatonal, ciclable y rodada motorizada)

CM1b - Aparcamiento público (sobre y bajo rasante)

CM1c – Estación de suministro de combustible.

CM2 – TRANSPORTE

CM2a - Transporte general usos auxiliares

CM2b - Estaciones, apeaderos y paradas

CM2c – Estaciones intermodales

CM2d - Cocheras de vehículos de transporte colectivo

CM3 – USOS FERROVIARIOS

CM3a - Vías férreas y zonas de maniobra

CM3b - Estaciones y apeaderos

CM2c - Cocheras de ferrocarriles

**e) USO ESPACIOS LIBRES “EL”**

EL1 - Espacios libres urbanos

EL2 - Espacios libres no urbanos

**f) USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SERVICIOS “EQ”**

EQ1 - USO DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

EQ2 - USO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

EQ2a - Instalaciones deportivas al aire libre

EQ2b - Campos de golf

EQ2c - Instalaciones hípicas y centros ecuestres

EQ2d – Circuitos para vehículos motorizados

EQ2e - Estadios e instalaciones deportivas para menos de 3000 espectadores.

EQ2f – Campos de tiro

EQ2g – Centros multiaventura.

---



EQ3 - USO DE EQUIPAMIENTO SANITARIO

EQ3a – Hospitales, clínicas, oncológicos, ambulatorios y psiquiátricos.

EQ3b – Resto de equipamientos sanitarios

EQ4 - USO DE EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

EQ4a – Iglesias, centros de culto y mezquitas

EQ4b – Ermitas

EQ5 - USO DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

EQ6 - USO DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

EQ7 - USO DE EQUIPAMIENTO RECREATIVO

EQ7a – Equipamientos recreativos en general (Salas de cine, teatros, conciertos, etc.)

EQ7b – Casas regionales, círculos y sedes gastronómicas

EQ7c – Lonjas para jóvenes

EQ7d – Núcleos zoológicos

EQ7e – Huertas de ocio

EQ8 - USO DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

EQ8a – Equipamientos socio-culturales en general (Casas de cultura, Museos, Archivos, Salas de exposiciones, etc.)

EQ8b – Centros de asociaciones

EQ8c – Centros de reunión de grupos sociales (centros para niños, gaztetxes, etc.)

EQ8d – Hogar del jubilado

EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza

EQ9 - USO DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS

EQ9a – Equipamiento institucional y servicios en general

EQ9b – Cementerio

EQ9c – Crematorio y tanatorio

EQ9d – Cuarteles y Centros penitenciarios

EQ9e – Servicio de limpieza viaria y depósito municipal de vehículos

EQ9f – Vivero de empresas.



**g) USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS “IS”**

IS1 - USO DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

IS1a – Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua en general

IS1b – Depuradoras y pozos de captación

IS1c – Embalses

IS2 - USO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

IS2a – Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales en general

IS2b – Depuradoras de saneamiento

IS3 - USO DE INFRAESTRUCTURAS DE PRODUCCIÓN Y SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

IS3a – Red o tendido subterráneo y red de alumbrado público

IS3b – Red o tendido eléctrico o de alumbrado público aéreo

IS3c – Centros de transformación

IS3d – Subestaciones eléctricas

IS3e – Producción energía eléctrica mediante turbinas propulsadas por energías renovables

IS3f – Producción energía eléctrica fotovoltaica

IS3g – Producción energía eléctrica mediante biomasa

IS3h - Producción energía eléctrica mediante energías no renovables

IS4 - USO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA, TELECOMUNICACIÓN Y SEÑALIZACIÓN.

IS4a –Tendido subterráneo de telefonía

IS4b – Redes aérea de telefonía

IS4c – Antenas

IS4d – Faros y balizas

IS4e – Centrales telefónicas, de telecomunicaciones y de producción de radio y TV

IS5 - USO DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLES.

IS5a – Gaseoductos

IS5b – Redes de distribución de gas

IS5c – Centros de regulación

IS5d – Producción, tratamiento y almacenamiento

IS5e – Depósitos de combustibles



IS6 - USO DE INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS.

IS6a – Eliminación, aprovechamiento e investigación de residuos sólidos

IS6b – Vertederos controlados y tratado de residuos sólidos

IS6c – Plantas de compostaje

IS6d – Garbigunes

IS6e – Estaciones de transferencia de residuos sólidos

IS6f – Plantas de incineración de desechos

IS6g – Rellenos de tierra

**h) USOS DE CAUCES FLUVIALES Y LÁMINAS DE AGUA “CF”**

**i) USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE “SNU”**

5. Sistematización de Usos del Suelo No urbanizable

Para la clasificación de los usos del suelo no urbanizable se han dividido los usos del suelo en las categorías establecidas por el PTS Agroforestal en desarrollo de las Directrices de Ordenación del Territorio. Se considera con carácter general que la sistematización de usos establecida en el PTS Agroforestal es suficiente para establecer los usos propiciados, admisibles y prohibidos en el suelo urbanizable.

En el caso de los usos de conservación, mejora ambiental y explotación de recursos primarios el presente Plan General se adapta directamente a la sistematización de usos establecida por el PTS Agroforestal entendiéndose la misma suficiente para alcanzar los objetivos del presente PGOU.

Sin embargo, se considera necesario, por su distinto nivel de pormenorización, establecer una serie de equivalencias entre los usos de Ocio y esparcimiento, Infraestructuras y Usos edificatorios del PTS Agroforestal y la Clasificación Normalizada de los Usos del Suelo definida previamente.

Se establecen las siguientes equivalencias que permitirán establecer una definición más precisa de los usos admisibles en el suelo no urbanizable:

1. El uso denominado Recreo intensivo - Construcciones y grandes instalaciones comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

a) B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas

*EL2 – Espacios libres no urbanos.*



b) B2a – Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones

*EQ2b - Campos de golf*

*EQ2d – Circuitos para vehículos motorizados*

*R2f – Camping.*

En lo relativo al presente Plan General se consideran englobados en la categoría de Edificios de interés público y social.

2. El uso denominado Vías de transporte, referido a autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles, ha sido dividido en dos usos a los efectos de este plan ya que no se incluye en el mismo las *Estaciones de suministro de combustible (C1d)*, para las cuales habrá de definir las zonas aptas para su implantación y que quedan englobadas en la categoría E1. Edificios de interés público y social.

El uso denominado Vías de transporte (una vez excluidas del mismo las estaciones de suministro de combustible) de la sección “Infraestructuras” de la sistematización de usos Físico del PTS Agroforestal comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

*CM1a – Circulación.*

*CM1b - Aparcamiento disuasorio público (sobre y bajo rasante).*

*CM3 – Usos ferroviarios*

3. El uso denominado de Líneas de tendido aéreo de la sección “Infraestructuras” de la sistematización de usos Físico del PTS Agroforestal comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

*IS3b – Red o tendido eléctrico o de alumbrado público aéreo*

*IS4a – Redes aérea de telefonía*

4. El uso denominado de Líneas subterráneas de la sección “Infraestructuras” de la sistematización de usos del PTS Agroforestal comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

*IS1a – Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua en general*

*IS2a – Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales en general*

*IS3a – Red o tendido subterráneo y red de alumbrado público*

*IS4b – Tendido subterráneo de telefonía*

*IS5a – Gaseoductos*

*IS5b – Redes de distribución de gas*



5. El uso denominado de Instalaciones técnicas de servicios tipo A de la sección “Infraestructuras” de la sistematización de usos del PTS Agroforestal comprende los siguientes usos de suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

a) D5a - Parkings de estacionamiento al aire libre

*CM1b - Aparcamiento disuasorio público.*

b) D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua

*IS1b – Depuradoras y pozos de captación*

*IS1c – Embalses*

c) D5c - Centrales productoras de energía eléctrica

*IS3e – Producción energía eléctrica mediante turbinas propulsadas por energías renovables.*

*IS3f – Producción energía eléctrica fotovoltaica*

*IS3g – Producción energía eléctrica mediante biomasa*

*IS3h - Producción energía eléctrica mediante energías no renovables*

*IS6f – Plantas de incineración*

d) D5d - Estaciones transformadoras de superficie mayor a 100 metros cuadrados.

*IS3d – Subestaciones eléctricas*

e) D5e - Centrales de captación o producción de gas

*IS5c – Centros de regulación*

*IS5d – Producción, tratamiento y almacenamiento*

*IS5e – Depósitos de combustibles*

f) D5f - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos

*IS2b – Depuradoras de saneamiento*

*IS6a – Eliminación, aprovechamiento e investigación de residuos sólidos*

*IS6c – Plantas de compostaje*



*IS6d – Garbigunes*

*IS6e – Estaciones de transferencia de residuos sólidos*

6. El uso denominado de Instalaciones técnicas de servicios tipo B de la sección “Infraestructuras” de la sistematización de usos del PTS Agroforestal comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

a) D6 - Instalaciones técnicas de servicios tipo B

*IS4c – Antenas*

*IS4d – Faros y balizas*

*IS4e – Centrales telefónicas, de telecomunicaciones y de producción de radio y TV.*

7. El uso denominado de Escombreras y vertederos de residuos sólidos de la sección “Infraestructuras” de la sistematización de usos del PTS Agroforestal comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

a) D7 - Escombreras y vertederos de residuos sólidos

*IS6b – Vertederos controlados y tratado de residuos sólidos.*

*IS6g – Rellenos de tierra.*

8. El uso titulado Edificios de Utilidad Pública e Interés Social de la sección “Edificaciones” de la sistematización de usos del PTS Agroforestal no es un uso propiamente dicho, ya que abarca un conjunto de ellos.

- Para establecer una equivalencia con los usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del Plan General, se realiza una selección de usos que por sus características puedan cumplir lo indicado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 en su artículo 13.1 titulado “Utilización del suelo rural”, el cual indica que para poder legitimar la ubicación de un uso en el suelo rural, debe contribuir a la ordenación y el desarrollo rural o debe ser necesario su emplazamiento en el medio rural.

- Los usos que este Plan General considera que cumplen lo indicado en la Directriz del Medio Físico, en el PTS Agroforestal y en las leyes mencionadas previamente son los siguientes:

*EQ2a - Instalaciones deportivas al aire libre.*

*EQ2b - Estadios e instalaciones deportivas para menos de 3000 espectadores. En edificios públicos existentes.*

*EQ2c - Instalaciones hípicas y centros ecuestres.*



*EQ2f – Campos de tiro.*

*EQ2g – Centros multiaventura.*

*EQ7d – Núcleos zoológicos.*

*EQ8a – Equipamientos socio-culturales en general (Casas de cultura, Museos, Archivos, Salas de exposiciones, etc.). En edificios existentes.*

*EQ8c – Centros de reunión de grupos sociales (jóvenes, niños, etc.). En edificios existentes en Juntas administrativas.*

*EQ8d – Hogar del jubilado. En edificios existentes en Juntas administrativas.*

*EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza. En edificios existentes en Juntas administrativas.*

*R2c – Albergues. En edificios existentes.*

*R2d - Refugios de montaña. En edificios existentes.*

*R2e - Camping rural (Asociado a caserío).*

*R2g - Centros vacacionales. En edificios existentes.*

*R2i - Hotel rural y apartamento rural. En edificios existentes.*

*EQ9b – Cementerio.*

*EQ9f – Vivero de empresas. En edificio público existente.*

*EQ7e – Huertas de ocio*

*CM1c – Estación de suministro de combustible.*

9. El uso titulado Residencial aislado vinculado a explotación de la sección “Edificaciones” de la sistematización de usos del PTS Agroforestal comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

*R1C Vivienda en baja densidad (categoría unifamiliar).*

10. El uso titulado Residencial aislado no vinculado a explotación de la sección “Edificaciones” de la sistematización de usos del PTS Agroforestal comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

*R1C Vivienda en baja densidad (categoría unifamiliar).*

11. El uso titulado Industrias y Almacenamientos Peligrosos de la sección “Edificaciones” de la sistematización de usos del PTS Agroforestal comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del plan general:

*I1-Industria manufacturera, I2-Almacén e I3-Comercio. IS3h-Producción de energía eléctrica no*





renovable. IS6f-Plantas de incineración. IS5d-Infraestructuras de almacenamiento de combustibles.

Las mismas se refieren tan solo a las actividades siguientes:

- Fabricación de explosivos y artículos pirotécnicos.
- Fabricación y transformación de gases industriales de efecto invernadero (Gases clorofluorados GFEI y óxidos de nitrógeno).
- Almacén de combustibles, grasas, lubricantes, arenas y aceites combustibles derivados del petróleo.
- Producción, tratamiento y almacenamiento de gas (natural, lutitas, butano y propano) y gases licuados del petróleo en grandes depósitos.
- Coquerías y refino de petróleo (incluidas actividades de apoyo a la extracción de hidrocarburos).
- Fabricación y transformación de gases industriales de efecto invernadero (Gases clorofluorados GFEI y óxidos de nitrógeno).
- Almacenamiento (emisión o liberación) de mercurio, o procesos de fabricación utilizando compuestos de mercurio y fabricación o almacenamiento comercial de productos con mercurio añadido (Anexos A, B y D convenio de Minimata).
- Fábricas de cemento clínker.
- Procesamiento y almacenamiento de combustibles nucleares.

Por otro lado, dada la importancia que adquirieron algunos usos en los documentos de diagnóstico y avance (rellenos de tierras, viveros de empresas, camping rural, lonjas para jóvenes, centros multiaventura, etc.), se ha optado por establecer un uso diferenciado para los mismos para controlar adecuadamente su implantación.

Se establece por lo tanto la siguiente sistematización de usos del suelo no urbanizable:

## **USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE “SNU”**

### A. PROTECCIÓN AMBIENTAL

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental

### B. OCIO Y ESPARCIMIENTO

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas

B2b – Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones.

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas

### C. APROVECHAMIENTO RECURSOS PRIMARIOS

C1a – Prácticas agrarias

C1b – Construcciones directamente vinculadas a las actividades agrarias

C1c – Construcciones destinadas a la primera transformación de productos agrícolas



- C1d – Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias
- C1e – Actividades agrícolas especiales
  - a) Truficultura
  - b) Cultivo de hongos
  - c) Lumbricultura
- C2a - Prácticas ganaderas
- C2b - Construcciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas
- C2c - Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos ganaderos
- C2d - Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias.
- C2e - Actividades ganaderas especiales
  - a) Colmenares
  - b) Explotaciones ganaderas alternativas
  - c) Granjas cinegéticas
  - d) Piscifactorías
- C3a - Prácticas forestales
- C3b - Construcciones directamente vinculadas a la actividad forestal
- C3c – Infraestructuras forestales (pistas forestales, parques de madera, etc.).
- C3d – Usos auxiliares: Casa forestal
- C3e – Actividad forestal especial:
  - a) Acotamiento de zonas de recogida de setas.
- C4a– Industrias agrarias
  - a) Industrias agroalimentarias de primera transformación
  - b) Industrias forestales de primera transformación
- C5 – Actividades extractivas

#### D. INFRAESTRUCTURAS

- D1 - Vías de transporte (Excluidas estaciones de suministro de combustible).
- D2 - Caminos rurales
- D3 - Líneas de tendido aéreo (Divisible en subtipos de IS1 a IS5)
- D4 – Líneas subterráneas (Divisible en subtipos de IS1 a IS5)
- D5 – Instalaciones técnicas de servicios no lineales tipo A



- D5a - Parkings de estacionamiento al aire libre de uso público
- D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (Divisible en subtipos IS1)
- D5c - Centrales productoras de energía eléctrica (Divisible en subtipos IS3)
- D5d - Estaciones transformadoras de superficie mayor a 100 metros cuadrados.
- D5e - Centrales de captación o producción de gas (Divisible en subtipos IS5)
- D5f - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos (Divisible en subtipos IS6).
- D6 – Instalaciones técnicas de servicios no lineales tipo B (Divisible en subtipos IS4).
- D7 – Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

#### E. USOS EDIFICATORIOS

- E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social
- E2 - Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria
- E3 - Vivienda aislada no vinculada a explotación agropecuaria
- E4 - Industrias o almacenamientos peligrosos

#### 12.- Usos en zonas inundables

En cumplimiento de lo establecido en el Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental y en el PTS de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV, será de aplicación lo establecido en el régimen de suelo y actividades en zonas inundables correspondientes a la Zona de flujo preferente (ZFP), a la Zona inundable de avenida de 100 años de periodo de retorno y a la Zona inundable de avenida de 500 años de periodo de retorno.

Estas limitaciones de usos serán de aplicación en suelo urbano, en suelo urbanizable y en suelo no urbanizable con las especificidades establecidas en cada caso.

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

1 - El uso residencial es el referido a la actividad de alojamiento o residencia y puede ejercitarse para cada zona en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

- Vivienda
- Residencial público
- Residencial dotacional

2 - Uso vivienda: Se entiende por uso de vivienda el alojamiento permanente de personas relacionadas por vínculos familiares, afectivos o de amistad, de manera que constituyan lo que se denomina una unidad familiar.



a) Clasificación del uso vivienda

R1a.- Vivienda unifamiliar aislada

En este grupo, el uso de vivienda se debe situar en un edificio único y aislado, situado sobre parcela independiente y destinada a la residencia de una única familia. El edificio deberá poseer zaguán propio a nivel de alguna de sus plantas con acceso rodado y peatonal propio y exclusivo desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria o desde una servidumbre de paso.

R1b.- Vivienda bifamiliar aislada

En este grupo, el uso de vivienda se debe situar en un edificio único y aislado, situado sobre parcela independiente y destinada a la residencia de dos familias. El edificio deberá poseer zaguán propio a nivel de alguna de sus plantas con acceso rodado y peatonal propio y exclusivo desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria o desde una servidumbre de paso.

R1c. Vivienda familiar aislada

En este grupo, el uso de vivienda se debe situar en un edificio único y aislado, situado sobre parcela independiente y destinada a residencia de tres o cuatro familias. El edificio deberá poseer zaguán propio a nivel de alguna de sus plantas con acceso rodado y peatonal propio y exclusivo desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria o desde alguna servidumbre de paso.

R1d. Vivienda unifamiliar agrupada en hilera

En este grupo, el uso de vivienda se sitúa en edificios constituidos a base de realizar la agrupación de viviendas unifamiliares en hileras, que constituyen en su conjunto una edificación única y aislada.

La agrupación consiste en el adosamiento horizontal de las diversas unidades de vivienda, con un máximo de 6, de manera que se posibilite que cada una de ellas posea zaguán propio a nivel de cualquiera de sus plantas, con acceso peatonal y rodado propio y exclusivo desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria, o desde una servidumbre de paso.

R1e. Vivienda colectiva

En esta división el uso de vivienda se sitúa en un edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas y que, por exclusión, no cumplen las condiciones de agrupación de los grupos establecidos previamente.



La característica básica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio. Esta característica no es condición indispensable para que el uso deba ser considerado como de vivienda colectiva, ya que pueden existir agrupaciones que, sin cumplir las condiciones establecidas para la vivienda unifamiliar agrupada en hilera, permitan el acceso propio e independiente a cada una de las viviendas, desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria, o través de servidumbres de paso.

#### R1f. Vivienda móvil

El uso de vivienda en edificaciones de carácter ligero, no dotadas de cimentación y que, por sus características, pueden ser fácilmente desplazadas por medios propios o remolcadas por otros medios de transporte.

#### b) Usos auxiliares a la vivienda:

- Los portales, trasteros, tendedores, cuartos de instalaciones, cuartos de bicicletas, cuartos de separación de residuos urbanos, jardines privados y otros similares.
- El uso de aparcamiento o guarda de vehículos.
- Las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc.) vinculadas a la vivienda.
- Los depósitos de gases licuados de uso privativo de dichas construcciones.
- Las restantes instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, placas solares, instalaciones térmicas, etc.) de carácter auxiliar.

#### c) Usos asimilados a la vivienda

T4a - Oficinas categoría I

R2b - Pensiones con un máximo de 12 camas.

En todos esos casos, para su consideración como tales usos asimilados se deberán cumplir estas dos condiciones:

- El local en el que se implanten ha de constituir el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal.
- La superficie útil destinada a esos usos asimilados no ha de superar ni la mitad de la superficie del local ni 125 m<sup>2</sup> de superficie útil.



3 - Uso Residencial Público: Se entiende por uso residencial público el destinado a proporcionar alojamiento temporal a personas, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes del edificio o establecimiento donde se desarrolla.

a) Clasificación del Residencial Público

R2a - Hoteles y moteles

R2b - Hostales y pensiones

R2c - Albergues

R2d - Refugios de montaña

R2e - Camping rural asociado a caserío

R2f - Camping

R2g - Centros vacacionales

R2h - Agroturismo

R2i - Hotel rural y apartamento rural.

R2h - Residencias de estudiantes, colegios mayores e internados

La definición y el contenido de estos usos vienen establecidos de manera específica en su normativa sectorial reguladora. En el caso del “Camping rural asociado a caserío” será necesaria para su implantación la creación de una ordenanza municipal al efecto.

b) Usos auxiliares

- Los considerados como tales en relación con el uso de vivienda.
- Almacenes de servicio
- Otros al servicio del uso principal establecidos en la Normativa Sectorial aplicable.

c) Usos asimilados

- Vivienda ejercida por el titular de la actividad con una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup> construidos.

d) Será de aplicación, en atención a las necesidades asociadas al acceso de público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios y carga y descarga, lo establecido al efecto para las distintas categorías del uso comercial.



3 - Uso Residencial Colectivo No Familiar: Se entiende por uso residencial público el destinado a proporcionar alojamiento a colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido en régimen de uso privado, en edificios o establecimientos con capacidad para 12 personas o más.

a) Clasificación del Uso Residencial Público

R4a - Conventos

R4b – Otros

b) Usos auxiliares

- Los considerados como tales en relación con el uso de vivienda.
- Oficinas auxiliares.

c) Usos asimilados

I1 Categoría 1 – Industria manufacturera inocua.

**Artículo 10.- Contenido de los usos industriales.**

1- El uso industrial es el referido a toda actividad dirigida a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación, o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos y subproductos.

Dicho uso puede ejercitarse, a los efectos del presente Plan General, en cada uno de las modalidades enumeradas a continuación:

- Industria manufacturera
- Almacén
- Comercio al por mayor.

2 - Uso industria manufacturera (I1): Se entiende por uso de industria manufacturera la actividad principal consistente en la transformación de productos, de forma que den origen a otros bienes más elaborados.

Se consideran como tales a los efectos del presente Plan General:

- Aquellas actividades que tengan las características citadas previamente tomando como referencia el epígrafe “Industria manufacturera” del CNAE 2009.
- Las industrias agrarias que, en aplicación del presente Plan General, no puedan ser implantadas en suelo no urbanizable así como la agricultura intensiva que no necesita de suelo para su desarrollo (cultivos hidropónicos, cultivos forestales o frutícolas en contenedores, etc.).



- Las piscifactorías.
- Los talleres de reparación de vehículos de motor, solo en el caso de incluir reparación de chapa y pintura.
- No incluye las estaciones de servicio de combustible que se engloban en el uso CM1 – Usos varios.

a) Usos auxiliares

- Las oficinas (incluidos laboratorios y centros de cálculo vinculados)
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b) Usos asimilados

- La venta al por menor o al por mayor de los productos producidos en la misma instalación.

3 – Uso almacén (I2): El uso almacén es el referido a toda actividad dirigida a aglomerar, guardar y efectuar todas o algunas de las manipulaciones posteriores siguientes: envasar, agrupar en partidas, reenvasar y embotellar, cargar y descargar materias primas y productos semielaborados o elaborados, en un lugar espacialmente identificado y que tiene las características físicas precisas para que dichas operaciones se produzcan sin riesgos para la integridad de los productos y el entorno. Se trata en general de usos con una muy baja ocupación y un alto consumo de suelo con índices de empleo por superficie muy bajos. Por lo general serán actividades centradas en:

- La aglomeración y guarda de materias primas, productos semielaborados y elaborados
- La carga y descarga, el envasado, reenvasado, embotellado, agrupación en partidas y clasificación de materias primas, productos semielaborados y elaborados.

Se incluyen en la misma aquellas actividades que tengan las características citadas previamente, tomando como referencia el epígrafe “*Intermediarios al comercio*” del CNAE 2009. No están incluidos en este uso los almacenes de servicio que se consideran como usos auxiliares de otros usos principales.

Se incluyen asimismo en esta categoría el almacén a la intemperie de contenedores, silos, módulos, conjuntos modulares habitables y otros elementos de características similares (no pudiendo ubicarse en suelo no urbanizable).





a) Usos auxiliares

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b) Usos asimilados

Se consideran usos asimilados al mismo las lonjas u otras estancias utilizadas como trasteros particulares y los servicios de alquiler de trasteros.

4 – Comercio al por mayor (I3): El uso comercio al por mayor es el referido a toda actividad dirigida a las operaciones de venta propias del comercio al por mayor de las materias y productos almacenados, realizada a minoristas, otros mayoristas, consumidores industriales, comerciales, institucionales o profesionales, realizadas tanto por intermediarios como por cuenta propia.

Se incluyen en la misma aquellas actividades que tengan las características citadas previamente, tomando como referencia el epígrafe “Comercio al por mayor” del CNAE 2009.

a) Usos auxiliares

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b) Usos asimilados.

- No se consideran.



5 – Clasificación de los usos industriales en cuanto a las incomodidades y efectos en la salud y el medio ambiente

a) En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto a las personas y al medio ambiente en general, los usos industriales (industria manufacturera, almacén comercial y comercio al por mayor) se clasifican en las categorías siguientes:

- Categoría 1ª. Actividades inocuas.

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 140 m<sup>2</sup> construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 3Kw (o a 100W/m<sup>2</sup> útil) y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 425 MJ/m<sup>2</sup> con nivel intrínseco de incendio BAJO-1.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario.

- Categoría 2ª. Actividades compatibles con usos no industriales.

Comprende las actividades industriales carentes de peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 300 m<sup>2</sup> construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 6Kw y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 850 MJ/m<sup>2</sup> con nivel intrínseco de incendio BAJO-1 o 2.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de con los industriales.

- Categoría 3ª. Actividades no compatibles con usos no industriales.

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio (superficie de parcela inferior a 3.600 m<sup>2</sup> y edificabilidad física inferior a 5.000 m<sup>2</sup>) que no puedan ser consideradas de categoría 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, puedan ocasionar molestias (no corregibles) a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos. La misma comprende actividades con una densidad máxima de carga de fuego inferior a 1250 MJ/m<sup>2</sup>.

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

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos.

- Categoría 4ª. Actividades no compatibles con industria contigua.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande que resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios no edificados, o, por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas aún con la adopción de medidas correctoras.



Comprende las actividades industriales con superficie de parcela superior a 3.600 m<sup>2</sup> o con edificabilidad física superiores a 5.000 m<sup>2</sup> construidos, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con industrias contiguas. Comprende asimismo actividades con una densidad máxima de carga de fuego superior a 1250 MJ/m<sup>2</sup>.

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos (salvo aquellas que por sus características deban integrarse en la categoría 5<sup>a</sup>).

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

- Categoría 5<sup>a</sup>. Actividades a implantar en zonas industriales específicas.

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

Esta categoría no incluye aquellas actividades que a los efectos del presente PGOU tienen la consideración de instalaciones peligrosas (ver usos del suelo no urbanizable) cuya implantación queda prohibida en el presente Plan General.

a) Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos establecidos previamente de potencia instalada, carga de fuego y superficie máxima construida (t) establecida en cada caso:

\* Molestias:

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

\*Nocividad e insalubridad:

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



\* Peligrosidad:

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

Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en W de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo.

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

A los efectos del presente Plan General se considerarán incompatibles en cualquier caso con otros usos urbanos todas aquellas actividades de nueva implantación incluidas en la categoría de Industrias y Almacенamientos Peligrosos así como las plantas de incineración de desechos (IS6f), los vertederos y el tratado de residuos sólidos y las plantas de producción de energía eléctrica de origen no renovable (IS3h) (térmico o nuclear).

b) Se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana, a través de la ordenanza del uso industrial.

c) Los límites sonoros cumplirán y se medirán de conformidad con la legislación vigente en materia de contaminación acústica (Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco u otro que le sustituya).

#### **Artículo 11.- Contenido de los usos Terciarios**

1 – Se entiende por usos terciarios las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios y de mercancías no clasificadas como usos industriales.

Dicho uso puede ejercitarse en cada uno de las modalidades enumeradas a continuación:

- T1 - Comercial (incluido equipamiento comunitario con ánimo de lucro)
- T2 - Hostelería
- T3 - Aparcamiento privado
- T4 - Oficinas y despachos profesionales
- T5 - Terciarios especiales



Con carácter general, las actividades comerciales y de hostelería se implantarán en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública que, en su caso, podrá ser compartido por diversas instalaciones destinadas a usos terciarios.

En cuanto a la implantación de los usos comerciales será de aplicación, tal y como establece el, el *Criterio general en relación con la estructura urbana y la diversidad de usos* (PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales) que establece como norma general que las actividades económicas terciarias y comerciales se localicen preferentemente en los espacios intersticiales interiores de los núcleos urbanos. Será asimismo de aplicación la normativa reguladora relativa a los usos terciarios que establece un máximo de 13.000 m<sup>2</sup> construidos y 40.000 m<sup>2</sup> de parcela en los polígonos de actividad económica.

2 - Uso comercial (T1): Se entiende por uso comercial el dedicado principalmente a las siguientes actividades:

- La venta al público de artículos y productos de todo tipo entendida como comercio al por menor.
- La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías, salones de belleza, masajistas, tintorerías, etc.
- Otras similares a las anteriores.

a) Usos auxiliares:

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios y depósitos.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamiento.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b) Usos asimilados:

- Se consideran usos asimilados a las categorías 1, 2 y 3 del uso comercial los equipamientos comunitarios EQ1-EQ9 con carácter lucrativo salvo los correspondientes a usos terciarios especiales (T5).
- Los locales de reparación de vehículos de motor.



**3 - Uso hostelería (T2):** Se entiende por uso de hostelería el dedicado principalmente a las siguientes actividades:

- La venta de comidas para su consumo, normalmente en el local, incluida la venta de bebidas para acompañar a las comidas en establecimientos.
- Las actividades de venta de bebidas para consumo, normalmente en el local, efectuadas en establecimientos.

Dicho uso se divide, a los efectos del presente Plan General, en las modalidades enumeradas a continuación:

T2a - Restaurantes.

T2b - Establecimientos con autorización para bebidas no alcohólicas (discotecas juveniles, degustaciones, heladerías, chocolaterías, salones de té y locales de zumos).

T2c - Bares, cafeterías y tabernas.

T2d - Bares especiales y pubs (wisquerías, clubs y bares americanos).

T2e - Discotecas y salas de baile.

T2d – Casinos y bingos

c) Usos auxiliares:

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamiento.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de los trabajadores.

Otros similares al servicio de uso principal.

d) Usos asimilados: Se consideran usos asimilados al uso restaurante los comedores colectivos, los locales de provisión de comidas preparadas y los locales para venta de productos alimentarios en máquinas expendedoras (vending).

e) La autorización de usos de hostelería se adecuará en cualquier caso a lo establecido en la ordenanza de hostelería municipal.



4 - Uso aparcamiento privado (T3): Se entiende por uso de aparcamiento el dedicado, con fines lucrativos, principalmente al estacionamiento y guarda de los vehículos a motor, ya sea en espacios al aire libre o cubiertos en edificaciones realizadas al efecto. Dicho uso incluye tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.

Este uso se divide, a los efectos del presente Plan General, en las modalidades enumeradas a continuación:

T3a – Aparcamiento independiente al aire libre.

T3b - Aparcamiento independiente en edificación con otros usos.

T3c - Aparcamiento independiente en edificio exclusivo.

a) Usos auxiliares:

- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, etc.
- Almacenes de servicio, aseos y cuartos de limpieza.
- Limpieza de vehículos a motor.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b) Usos asimilados: No se consideran.

c) No se incluyen en el presente capítulo los aparcamientos vinculados a un uso principal (residencial o terciario) dado que tienen carácter de uso auxiliar. El régimen para la implantación de los mismos se definirá en la ordenación pormenorizada.

d) No se incluyen los aparcamientos de uso y dominio público (en superficie o bajo rasante) que quedan englobados en la categoría de comunicaciones viarias.

e) No se incluyen las operaciones de mantenimiento y reparación de vehículos ni la venta al por menor de combustible para la automoción.

5 - Uso oficinas y despachos profesionales (T4): Se entiende por uso de oficinas y despachos profesionales el dedicado principalmente a las siguientes actividades:

- Las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o asimilable a la misma, como sedes y delegaciones administrativas de empresas, oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, y otras actividades similares.



- Las actividades de carácter tecnológico (informático, biotecnológico, nuevos materiales, tecnologías ambientales, laboratorios, centros de investigación científica y tecnológica, etc.) que por sus características resulten compatibles con las anteriores.

Para poder ser integradas en este uso las actividades habrán de tener como principales características la ausencia de emisiones contaminantes significativas, la inocuidad de los productos manipulados, necesidades poco relevantes en materia de transporte y no generar molestias particulares en la zona en que se implanten. Las actividades que se incluyan en este uso deberán reunir las características que las hagan compatibles en cualquier caso con el uso residencial.

a) Usos auxiliares:

- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, etc.
- Almacenes de servicio.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b) Usos asimilados: No se consideran.

6 – Usos terciarios especiales (T5): Se entiende por usos terciarios especiales aquellas actividades de uso lucrativo que por su especificidad, por la afluencia masiva de personas, por su alta demanda de suelo, por sus necesidades en materia de aparcamiento de servicio o por sus necesidades de espacios de maniobra para carga y descarga, no pueden asimilarse directamente al uso comercial.

Están incluidas las siguientes actividades:

- EQ7d - Circo, parques de atracciones, zoológicos y acuarios, plazas de toros, hipódromos, otras actividades con características similares.

a) Usos auxiliares: Los mismos que para el uso comercial.

b) Usos asimilados: No se consideran.

c) Para su implantación será necesaria la redacción de un plan especial en el que, tomando como base lo establecido en el punto 4 de este artículo, se especifiquen las necesidades asociadas al acceso de público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios y carga y descarga, lo establecido al efecto para las distintas categorías del uso comercial.





7 – Categorías de uso terciario en atención a las incomodidades y efectos en la salud y el medio ambiente

a) En atención a las necesidades asociadas al acceso del público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías se distinguen las siguientes categorías aplicables a los distintos usos terciarios:

- Categoría 1ª. Actividades compatibles con otros usos

Actividades terciarias que podrán implantarse bien de forma independiente o compatibles con los usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 300 m<sup>2</sup> construidos.

Incluye asimismo, además de las anteriores, actividades que se implanten en zonas de uso público (aceras, jardines, espacios libres, etc.) con una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> construidos. Dicha superficie podrá ser superior en el caso de su implantación en edificaciones fijas preexistentes y consolidadas. De igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca en la Normativa Particular.

- Categoría 2ª. Actividades compatibles condicionadas de tamaño medio

Actividades terciarias cuya implantación en zonas residenciales, de actividades económicas o de equipamiento comunitario está condicionada al cumplimiento de condiciones específicas referentes a la dotación de aparcamientos, características de los accesos de público y mercancías, la disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 750 m<sup>2</sup> construidos.

La Norma Particular correspondiente, el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga.

- Categoría 3ª. Actividades compatibles condicionadas

Actividades terciarias cuya implantación en zonas residenciales, de actividades económicas o de equipamiento comunitario deberá estar autorizada de forma genérica o específica en el plan general o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos.

La Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga.

- Categoría 4ª. Actividades compatibles de gran tamaño. Incompatible con residencial

Actividades terciarias cuya implantación en zonas residenciales, de actividades económicas o de equipamiento comunitario deberá estar autorizada de forma específica en el plan general o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, integrando en el interior de las edificaciones y espacios en los que se desarrollan, los accesos, aparcamientos y zonas de maniobra y carga y descarga necesarios.



Incluye la categoría de gran equipamiento comercial que es toda aquella implantación urbanística de edificación terciaria que acumula de forma concentrada, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería que, en su conjunto, y al margen de su posible compartimentación en empresas, establecimientos o actividades diferentes, alcance la siguiente magnitud.

Se refiere a todas aquellas actividades con una superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos.

Para su implantación será necesaria la redacción de un plan especial en el que, tomando como base lo establecido en el punto 4 de este artículo, se especifiquen las necesidades asociadas al acceso de público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios y carga y descarga, lo establecido al efecto para las distintas categorías del uso comercial.

b) La autorización de los usos terciarios de 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> categorías ha de entenderse condicionada a la previa y/o simultánea determinación y ejecución de las medidas que se estimen necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones e impactos negativos que en materia de tráfico, ruido, carga y descarga o cualesquiera otras se deriven o puedan derivar de su implantación.

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

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

No se computarán tampoco a estos efectos usos residenciales (R), de aparcamiento privado (T3) o de oficinas y despachos profesionales (T4) ubicadas en plantas distintas a los usos comerciales y con acceso independiente.

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

9 - Los límites sonoros de los usos terciarios cumplirán y se medirán de conformidad con la legislación vigente en materia de contaminación acústica (Decreto 213/2012 de 16 de octubre de Contaminación Acústica de la CAPV u otro que le sustituya).



## Artículo 12.- Contenido de los usos de espacios libres

1.- Definición: Son los usos propios de los espacios libres de uso y dominio público destinados al ocio y esparcimiento de la población y al mantenimiento de elementos naturales.

a) Se excluyen tanto los desarrollos edificatorios como las instalaciones o los elementos de la red de comunicaciones correspondientes a tráfico rodado (carreteras, aparcamientos y similares). Pueden establecerse excepciones en el régimen de edificación y uso de cada zona o subzona relacionadas con los siguientes supuestos:

- Edificaciones e instalaciones auxiliares del uso de los espacios libres.
- Redes de itinerarios peatonales y ciclistas.
- Usos bajo rasante compatibles con la existencia de espacios libres sobre rasante.
- Usos terciarios de categoría 1 asociados a espacios libres establecidos en el artículo anterior.
- Aparcamiento sobre rasante (incluido acceso rodado a aparcamientos bajo rasante de parcelas privadas) dentro de los límites establecidos en la legislación urbanística.
- Equipamientos públicos complementarios de los espacios libres.

b) Puede desarrollarse para cada zona en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

- Uso de espacios libres urbanos
- Uso de elementos territoriales

### 2.- Espacios libres urbanos (EL1)

Los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano del municipio (conformado por el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables del mismo) destinados al ocio y expansión de la población. Estos espacios pueden tener un tratamiento vegetal o natural (zonas verdes y espacios vinculados a cauces) o contar con urbanización artificial (plazas y espacios pavimentados).

a) Usos auxiliares:

- Mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria y similares).
- Servicio a los usuarios (Aseos públicos y similares).

b) Usos asimilados:

- EQ7e – Huertas de ocio

El uso de espacios libres urbanos tiene carácter de uso de servicio básico y se considera directamente autorizado en la totalidad de las zonas urbanas aunque no se señale de forma expresa.



### 3.- Espacios libres no urbanos (EL2)

El uso de espacios libres territoriales es el propio de parcelas ubicados en el suelo no urbanizable destinadas al ocio y expansión de la población del medio rural o al acceso y puesta en valor de elementos naturales del territorio en los que ha de prevalecer este carácter.

#### a) Usos auxiliares:

- Mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria y similares).
- Servicio a los usuarios (Aseos públicos y similares).
- Aparcamiento: Serán espacios al servicio exclusivo de este uso y no conllevarán ningún tipo de edificación, urbanización ni movimiento de tierras limitándose al compactado y desbroce del terreno.

### **Artículo 13.- Contenido de los usos de equipamiento comunitario**

1.- Definición: Comprenden las actividades equipamentales de servicio a la población divididas en las siguientes categorías:

- Uso de equipamiento docente (EQ1)
- Uso de equipamiento deportivo (EQ2)
- Uso de equipamiento sanitario (EQ3)
- Uso de equipamiento religioso (EQ4)
- Uso de alojamientos dotacionales (EQ5)
- Uso de equipamiento asistencial (EQ6)
- Uso de equipamiento recreativo (EQ7)
- Uso de equipamiento socio-cultural (EQ8)
- Uso de equipamiento institucional y de servicios públicos (EQ9)

Las mismas pueden desarrollarse bajo el siguiente régimen:

- En régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro (equipamiento público).
- En régimen de titularidad privada o asimilable a la misma de carácter lucrativo (equipamiento privado).

Estos últimos tendrán a todos los efectos la consideración de usos terciarios siéndoles de aplicación todo lo relacionado con dichos usos en el presente planeamiento.

A efectos de dar cumplimiento al estándar de equipamiento privado en la legislación vigente podrán considerarse tanto equipamientos (públicos o privados) como usos terciarios.



2.- Uso de equipamiento docente (EQ1): Comprende las actividades destinadas a la enseñanza, en todas sus modalidades y a la formación humana e intelectual de las personas.

3. Uso de equipamiento deportivo (EQ2): Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. Puede desarrollarse en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

EQ2a - Instalaciones deportivas al aire libre

EQ2b - Campos de golf

EQ2c - Instalaciones hípicas y centros ecuestres

EQ2d – Circuitos para vehículos motorizados

EQ2e - Estadios e instalaciones deportivas para menos de 3000 espectadores.

EQ2f – Campos de tiro

EQ2g – Centros multiaventura.

4.- Uso de equipamiento sanitario (EQ3): Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. Puede desarrollarse en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

EQ3a – Hospitales, clínicas, oncológicos, ambulatorios y psiquiátricos.

EQ3b – Resto de equipamientos sanitarios

5.- Uso de equipamiento religioso (EQ4): Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, mezquitas, ermitas, capillas, centros parroquiales y en centros o establecimientos destinados a tal actividad con independencia del credo o religión de que se trate. Puede desarrollarse en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

EQ4a – Iglesias, centros de culto y mezquitas

EQ4b – Ermitas

6.- Uso de alojamientos dotacionales (EQ5): Comprende actividades destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento de carácter transitorio. Se desarrolla en régimen de titularidad pública y sin fines lucrativos. Este uso permite lucrativos dar respuesta al estándar de alojamiento dotacional establecido en la legislación vigente.

7.- Uso de equipamiento asistencial (EQ6): Comprende los usos de información, orientación y asistencia a sectores o colectivos desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación con otros usos (alojamiento, sanitario, etc.).



8.- Uso de equipamiento recreativo (EQ7): Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones. Puede desarrollarse en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

EQ7a – Equipamientos recreativos en general (Salas de cine, teatros, conciertos, etc.)

EQ7b – Casas regionales, círculos y sedes gastronómicas

EQ7c – Lonjas para jóvenes

EQ7d – Núcleos zoológicos

EQ7e – Huertas de ocio

9.- Uso de equipamiento socio-cultural (EQ8): Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación. Puede desarrollarse en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

EQ8a – Equipamientos socio-culturales en general (Casas de cultura, Museos, Archivos, Salas de exposiciones, etc.)

EQ8b – Centros de asociaciones

EQ8c – Centros de reunión de grupos sociales (centros para niños, gaztetxes, etc.)

EQ8d – Hogar del jubilado

EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza

10.- Uso de equipamiento institucional y de servicios públicos (EQ9): Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios que no sean infraestructuras o suministros básicos para el conjunto de la población. Puede desarrollarse en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

EQ9a – Equipamiento institucional y servicios en general

EQ9b – Cementerio

EQ9c – Crematorio y tanatorio

EQ9d – Cuarteles y Centros penitenciarios

EQ9e – Servicio de limpieza viaria y depósito municipal de vehículos

EQ9f – Vivero de empresas.

11.- Usos auxiliares: En todos los casos se integran dentro de los usos sus correspondientes usos auxiliares.



12. Al igual que los usos terciarios, los usos de equipamiento comunitario que por sus características originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplir las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

#### **Artículo 14.- Contenido de los usos de comunicaciones**

**1.- Definición:** Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Incluye los modos de transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, metro, autobús, aéreo, marítimo y fluvial así como los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.

Se diferencian en el presente planeamiento las siguientes categorías:

- Usos viarios (CM1)
- Usos de transporte (CM2)
- Usos ferroviarios (CM3)

**2.- Usos viarios (CM1):** Comprende las actividades propias de la circulación peatonal, ciclista y rodada por calzadas u otras vías.

Se diferencian las siguientes modalidades:

- CM1a – Circulación (peatonal, ciclable y rodada motorizada)
- CM1b - Aparcamiento público (sobre y bajo rasante)
- CM1c – Estación de suministro de combustible.

#### **3.- Uso de Circulación (CM1a)**

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

b) Usos auxiliares

- Aparcamiento anejo en calzadas
- Amarres y alquiler de bicicletas
- Recarga de baterías para vehículos eléctricos



#### 4.- Uso Aparcamiento público (CM1b)

a) Se entiende por aparcamiento público el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados sobre y bajo rasante en parcelas de uso y dominio público. Dicho uso incluye tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.

- No se incluyen en el presente capítulo los aparcamientos vinculados a un uso principal (residencial o terciario) dado que tienen carácter de uso auxiliar.

- No se incluyen los aparcamientos de dominio público (en superficie o bajo rasante) que quedan englobados en la categoría de usos terciarios (T3).

b) Usos auxiliares:

- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, etc.

- Almacenes de servicio, aseos y cuartos de limpieza.

- Limpieza de vehículos a motor.

- Otros similares al servicio de uso principal.

**5.- Usos de transporte (CM2):** Comprende las actividades relacionadas con el transporte de viajeros y mercancías. Se diferencian las siguientes modalidades:

C2a - Transporte general (autobús, metro o taxi)

C2b - Estaciones, apeaderos y paradas

C2c – Estaciones intermodales

C2d - Cocheras de vehículos de transporte colectivo

**6.- Usos ferroviarios (CM3):** Comprende las actividades relacionadas con el transporte por ferrocarril de personas y mercancías. Se diferencian las siguientes modalidades:

C3a - Vías férreas y zonas de maniobra

C3b - Estaciones y apeaderos

C2c - Cocheras de ferrocarriles





## **Artículo 15.- Contenido de los usos de infraestructuras de servicios**

**1.- Definición:** Comprende las actividades y espacios destinados a albergar las infraestructuras básicas de servicios.

Se diferencian en el presente planeamiento las siguientes categorías:

- Uso de infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (IS1)
- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (IS2)
- Uso de infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (IS3)
- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (IS4)
- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles (IS5)
- Uso de infraestructuras de gestión de residuos (IS6)

**2.- Uso de infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (IS1):** Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la captación, depuración, abastecimiento y suministro de agua a las poblaciones y edificios. Se diferencian las siguientes modalidades:

IS1a – Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua en general

IS1b – Depuradoras y pozos de captación

IS1c – Embalses

**3.- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (IS2):** Comprende las actividades e instalaciones destinadas al drenaje, evacuación y depuración de las aguas residuales y pluviales de los edificios y poblaciones. Se diferencian las siguientes modalidades:

IS2a – Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales en general

IS2b – Depuradoras de saneamiento

**4.- Uso de infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (IS3):** Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la producción, abastecimiento y suministro de energía eléctrica a las poblaciones y edificios. Se diferencian las siguientes modalidades:

IS3a – Red o tendido subterráneo y red de alumbrado público

IS3b – Red o tendido eléctrico o de alumbrado público aéreo

IS3c – Centros de transformación

IS3d – Subestaciones eléctricas

IS3e – Producción energía eléctrica mediante turbinas propulsadas por energías renovables



IS3f – Producción energía eléctrica fotovoltaica

IS3g – Producción energía eléctrica mediante biomasa

IS3h - Producción energía eléctrica mediante energías no renovables

**5.- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (IS4):** Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la señalización y balizamiento de costas, seguridad aérea, y a la emisión, transporte y recepción de señales de telecomunicación. Se diferencian las siguientes modalidades:

IS4a –Tendido subterráneo de telefonía

IS4b – Redes aérea de telefonía

IS4c – Antenas

IS4d – Faros y balizas

IS4e – Centrales telefónicas, de telecomunicaciones y de producción de radio y TV

**6.- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles (IS5):** Comprende las actividades e instalaciones destinadas al abastecimiento, transporte y suministro de gas a las poblaciones y edificios, así como a las instalaciones de producción y almacenaje. Se diferencian las siguientes modalidades:

IS5a – Gasoductos

IS5b – Redes de distribución de gas

IS5c – Centros de regulación

IS5d – Producción, tratamiento y almacenamiento

IS5e – Depósitos de combustibles

Comprende los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles de los usuarios directos. Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

**7.- Uso de infraestructuras de gestión de residuos (IS6):** Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la recogida, tratamiento y gestión de los residuos sólidos urbanos y otro tipo de residuos. Se diferencian las siguientes modalidades:

IS6a – Eliminación, aprovechamiento e investigación de residuos sólidos

IS6b – Vertederos controlados y tratado de residuos sólidos



IS6c – Plantas de compostaje

IS6d – Garbigunes

IS6e – Estaciones de transferencia de residuos sólidos

IS6f – Plantas de incineración de desechos

IS6g – Rellenos de tierra

8.- La implantación de los usos de infraestructuras de servicios urbanos puede ser planteada:

- Con carácter dotacional.
- Como actividad económica autónoma.

9.- Las redes de distribución de servicios de todo tipo (agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros), las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo de servicio directo al usuario, se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en zonas urbanas del municipio sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia. Por el contrario, los depósitos de gases combustibles de cualquier tipo deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

Se consideran autorizadas con carácter general las instalaciones justificadas desde la perspectiva de la generación o el ahorro de agua o energía (placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; plantas de cogeneración; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético y similares).

La implantación de usos de infraestructuras y servicios en zonas globales del suelo no urbanizable se entenderá asociada a la justificación de la necesidad y conveniencia de su implantación, a la justificación del interés público de los mismos y a su compatibilidad con el régimen urbanístico específico de cada una de dichas zonas.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán tanto en la calificación estructural como pormenorizada únicamente cuando deban ocupar suelo sobre rasante y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

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

Se procederá, como criterio general en suelo urbano, al soterramiento de las correspondientes instalaciones eléctricas, telefónicas tanto existentes como proyectadas. Con carácter general, los costes de ejecución de las actuaciones necesarias para proceder al indicado soterramiento serán considerados como cargas propias de los titulares de esas instalaciones e infraestructuras o como carga de urbanización del desarrollo urbanístico que justifique y/o requiera dicho soterramiento.



En el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada de los desarrollos planteados en este Plan General se definirán las medidas específicas que, a ese respecto y en cada caso, se estimen oportunas.

#### **Artículo 16.- Contenido de los usos del suelo no urbanizable**

Con carácter general será de aplicación, en lo relativo al contenido de los usos del suelo no urbanizable, lo establecido en la Directriz de Medio Físico de las Directrices de Ordenación del Territorio y del PTS Agroforestal (en los usos especificados en el mismo) aprobado en desarrollo de las mismas salvo en los casos en que el presente Plan General establezca determinaciones más específicas o proactivas en la consecución de los objetivos de los citados documentos o del presente planeamiento.

Quedan incluidos en los usos del suelo no urbanizable los usos extractivos que comprenden las actividades destinadas a la extracción de los recursos minerales (no incluye su primera transformación). Su implantación, sin perjuicio de su adaptación a la normativa sectorial y ambiental, deberá justificar su compatibilidad con el régimen urbanístico específico de cada una de las zonas y será objeto de licencia urbanística municipal. No se considerarán como usos auxiliares:

- La vivienda del guarda o vigilante.
- Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos (aunque utilicen áridos procedentes de la cantera adyacente). Dichas centrales se considerarán en todo caso como usos industriales.

#### **Artículo 17.- Contenido del uso de cauces fluviales y láminas de agua**

Engloba los usos propios de los cauces y lechos de los cursos fluviales, lagos, lagunas y embalses delimitados de acuerdo con lo establecido al efecto por la Ley de Aguas y el Reglamento para la protección del Dominio Público Hidráulico.

El contenido de dichos usos queda definido por la normativa sectorial vigente relativa a ordenación de ríos y arroyos salvo en los casos en que el presente Plan General establezca determinaciones más específicas o proactivas en la consecución de los objetivos de la citada legislación.



**CAPITULO SEGUNDO  
LA CALIFICACIÓN GLOBAL**

**Sección Primera  
RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA  
CALIFICACIÓN GLOBAL**

**Artículo 18.- Sistematización de las zonas globales**

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

**a) Zonas en suelo urbano y urbanizable**

ZONA GLOBAL A. RESIDENCIAL.

Zona global A1. Casco Histórico

Zona global A2. Edificación colectiva

Zona global A3. Baja densidad

Zona global A4. Núcleos o barrios tradicionales

ZONA GLOBAL B. INDUSTRIA

ZONA GLOBAL D. TERCIARIA

**b) Zonas destinadas a sistemas generales (en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable)**

ZONA GLOBAL E. SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES

Zona global E1. Sistema General Red Viaria Principal (Foral y Municipal)

Zona global E2. Sistema General Recorridos Peatonales y Ciclables

Zona global E3. Sistema General Red Ferroviaria

ZONA GLOBAL F. SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

Zona global F1. Espacios Libres Urbanos

Zona global F2. Espacios Libres No Urbanos.

ZONA GLOBAL G. SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ZONA GLOBAL H. SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

ZONA GLOBAL I. SISTEMA GENERAL HIDROGRÁFICO



### **c) Zonas en suelo no urbanizable**

ZONA GLOBAL Z. USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### **Artículo 19.- Calificación global del suelo no urbanizable y sistematización de zonas**

La calificación global de las zonas propias del suelo no urbanizable, incluidos su régimen de edificación y usos, se definen de manera expresa en el Título IV. Régimen general del suelo no urbanizable.

Las zonas globales establecidas específicamente para el suelo no urbanizable son las siguientes:

#### Zonas de protección

Zona de Especial Protección Z1

Zona de Mejora Ambiental Z2

Zona de Mejora Ambiental “Meandros de Arrastaria” y “Área lagunar de Zanpazu” Z3

Zona de Protección de Aguas Superficiales Z4

Zona de Especial Protección Zonas Húmedas Z5

#### Zonas rurales

Zona Agroganadera y campiña - Alto valor estratégico Z6

Zona Agroganadera y campiña – Paisaje rural de transición Z7

Zona Forestal de Interés Z8

Zona Forestal General Z9

Se consideran como determinaciones complementarias de la calificación global las limitaciones adicionales necesarias para evitar los riesgos materiales que se pueden ocasionar por la implantación y el desarrollo de las actividades propias de los usos del suelo propiciados y/o compatibles en cada zona, en los ámbitos definidos como Condicionantes Superpuestos en el presente Plan General en desarrollo de las Directrices de Ordenación del Territorio, del PTS Agroforestal y del resto de normativa sectorial afectante. Tienen carácter de condicionante superpuesto a los efectos del presente Plan General:

#### Derivados de instrumentos de ordenación del territorio

CS1 - Espacios naturales protegidos

CS2 - Áreas de Interés Naturalístico (DOT)

CS3 - Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos

CS4 – Áreas Inundables



CS5 – Área de protección de captaciones de agua

CS6 - Áreas Erosionables

CS7 - Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores

CS8 - Corredores Ecológicos

CS9 - Áreas con Paisaje Poco Alterado

Derivados de instrumentos de normativa sectorial

CS10 – Hábitats propios de especies amenazadas o de interés

CS11 – Áreas de interés geológico

CS12 – Zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica

CS13 – Suelos potencialmente contaminados

CS14 – Áreas de Presunción Arqueológica

**Artículo 20.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la Zona Global A. Residencial (Incluye Zonas A1, A2, A3 y A4).**

1.-Régimen general de edificación.

Zona configurada por asentamientos residenciales existentes o destinada a la implantación de edificaciones residenciales de cualquier clase.

El régimen de edificación de dicha zona es el establecido, por un lado, en la Norma Particular del correspondiente ámbito, y, por otro, en el planeamiento pormenorizado a promover para dicho ámbito.

2.-Régimen general de uso.

El uso característico es el uso residencial distinguiéndose para las diversas zonas:

Uso característico A1. Casco Histórico – R1e Vivienda colectiva.

Uso característico A2. Edificación colectiva - R1e Vivienda colectiva.

Uso característico A3. Baja densidad - R1 Vivienda (R1a, R1b, R1c y R1d).

Uso característico Zona global A4. Núcleos o barrios tradicionales - R1 Vivienda (R1a, R1b, R1c y R1d).

El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, será el establecido en la Norma particular del correspondiente ámbito.

3.-Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a usos compatibles con el residencial.

Sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en la Normativa Particular, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante a destinar, en cada ámbito urbanístico, a usos compatibles diversos del característico será del 45%.



#### 4.- Régimen jurídico.

En la Normativa Particular de cada ámbito, el Plan establece, con carácter estructural o pormenorizado, según proceda, la ubicación concreta de los usos públicos y privados, así como la posibilidad de implantar usos públicos en las parcelas de uso privado y viceversa.

### **Artículo 21.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global B. Industrial.**

#### 1. Régimen general de edificación.

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

El régimen de edificación de dicha zona es el establecido, por un lado, en la Norma Particular del correspondiente ámbito, y, por otro, en el planeamiento pormenorizado a promover para dicho ámbito.

#### 2.- Régimen de uso.

El uso característico es el uso **Industrial I**. El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, serán el establecido en la Norma particular del correspondiente ámbito.

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

Sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en la Normativa Particular, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante a destinar, en cada ámbito urbanístico, a usos compatibles diversos del característico será del 45%.

#### 4.- Régimen jurídico.

En la Normativa Particular de cada ámbito, el Plan establece, con carácter estructural o pormenorizado, según proceda, la ubicación concreta de los usos públicos y privados, así como la posibilidad de implantar usos públicos en las parcelas de uso privado y viceversa.

### **Artículo 22.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global D. Terciaria.**

#### 1.- Régimen general de edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente terciario, configuradas por edificaciones destinadas a estas actividades, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas.

El régimen de edificación de dicha zona es el establecido, por un lado, en la Norma Particular del correspondiente ámbito, y, por otro, en el planeamiento pormenorizado a promover para dicho ámbito.





## 2.- Régimen general de uso.

El uso característico es el **uso Terciario T**. El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, serán el establecido en la Norma particular del correspondiente ámbito.

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

Sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en la Normativa Particular, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante a destinar, en cada ámbito urbanístico, a usos compatibles diversos del característico será del 45%.

## 4.- Régimen jurídico.

En la Normativa Particular de cada ámbito, el Plan establece, con carácter estructural o pormenorizado, según proceda, la ubicación concreta de los usos públicos y privados, así como la posibilidad de implantar usos públicos en las parcelas de uso privado y viceversa.

### **Artículo 23.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global E. Sistema General de Comunicaciones (Incluye Zonas E1, E2 y E3).**

#### 1.- Régimen general de edificación

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los usos autorizados y de la implantación de los elementos funcionales propios de dichas comunicaciones.

La implantación de edificaciones se limitará exclusivamente a las condiciones de funcionalidad necesarias para dichos usos autorizados distinguiéndose entre las situaciones que se dan en suelo urbano y en suelo no urbanizable.

El régimen edificatorio, con carácter de ordenación estructural, será el establecido en la normativa particular para cada Sistema General.

La autorización de ese tipo de edificaciones, instalaciones e infraestructuras estará en todo caso supeditada a su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones sectoriales reguladoras y a su autorización por la Administración competente en la materia.

#### 2.- Régimen general de uso

El uso característico será el de **Comunicaciones CM**. El régimen de usos, con carácter de ordenación estructural, será el establecido en la normativa particular para cada Sistema General.

La autorización o prohibición de esos usos estará en todo caso supeditada a lo establecido a ese respecto en las disposiciones sectoriales reguladoras y a su autorización o prohibición por la Administración competente en la materia.



### 3.-Régimen jurídico.

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

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso público. En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras del dominio público, el planeamiento urbanístico podrá permitir usos y edificaciones gestionados en régimen de titularidad privada.

### **Artículo 24.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global F. Sistema General de Espacios Libres (Incluye Zonas F1 y F2).**

#### 1.-Régimen general de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de construcciones destinadas usos auxiliares o autorizados.

El régimen edificatorio, con carácter de ordenación estructural, será el establecido en la normativa particular para cada Sistema General en función del régimen de usos.

Con carácter general se consolidarán aquellas edificaciones existentes que se destinen a usos de equipamiento comunitario público o a infraestructuras de servicio públicas que se estimen adecuadas.

#### 2.- Régimen general de uso

El uso característico será el de Espacios Libres **EL**. El régimen de usos, con carácter de ordenación estructural, será el establecido en la normativa particular para cada Sistema General.

#### 3.-Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso público. En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras del dominio público, el planeamiento urbanístico podrá permitir usos y edificaciones gestionados en régimen de titularidad privada.



**Artículo 25.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global G. Sistema General Equipamiento Comunitario y Servicios.**

1.-Régimen general de edificación.

El régimen edificatorio, con carácter de ordenación estructural, será el establecido en la normativa particular para cada Sistema General en función del régimen de usos.

2.-Régimen general de uso

El uso característico será el de Equipamiento Comunitario y Servicios **EQ**. El régimen de usos, con carácter de ordenación estructural, será el establecido en la normativa particular para cada Sistema General.

3.-Régimen jurídico.

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

**Artículo 26.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global H. Sistema General Infraestructuras de Servicios.**

1.-Régimen general de edificación.

Con carácter general se autorizan exclusivamente las construcciones e instalaciones al servicio de las infraestructuras correspondientes, en las condiciones reguladas por los proyectos o planes especiales que las desarrollen y permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

El régimen edificatorio, con carácter de ordenación estructural, será el establecido en la normativa particular para cada Sistema General en función del régimen de usos.

2.-Régimen general de uso.

El uso característico será el de Infraestructura de Servicios **IS**. El régimen de usos, con carácter de ordenación estructural, será el establecido en la normativa particular para cada Sistema General.

3.- Régimen jurídico.

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

Complementariamente, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como los propios terrenos integrados en la zona, serán, con carácter general, de titularidad pública, sin perjuicio de la posibilidad de instalarlos mediante la imposición de servidumbres sobre terrenos de titularidad privada.-

El régimen jurídico, público o privado, de prestación de los servicios que transcurran por dicha



zona o hagan uso de la misma será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

### **Artículo 27.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global I. Sistema General Hidrográfico**

El sistema general hidráulico SGH se compone de los cauces de las corrientes continuas y discontinuas, así como por los lechos de lagos, lagunas y embalses existentes de acuerdo con lo establecido al efecto por la Ley de aguas y el Reglamento para la protección del dominio público hidráulico (DPH).

La delimitación de las zonas destinadas a albergar el sistema general hidrográfico del río se define en la documentación gráfica. Se recogen la totalidad de las corrientes de agua existentes en el término municipal, individualizando su cauce con el trazado de las líneas superiores de sus cauces en suelo urbano y urbanizable y con una línea de trazo grueso en el resto del término municipal.

No se incluyen en el mismo las zonas húmedas existentes en el municipio y que se registrarán por su normativa particular.

#### 1.-Régimen general de edificación

No se permite ninguna edificación en esta zona siendo el régimen edificatorio en la misma el establecido en la normativa sectorial vigente en la materia.

#### 2.-Régimen general de uso

El uso característico será el de cauces fluviales y láminas de agua siendo el régimen de usos el establecido en la normativa sectorial vigente en la materia.

#### 3.- Régimen jurídico

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



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

**Artículo 28.- El régimen de la calificación global y su determinación.**

El régimen de calificación global del término municipal de Amurrio está conformado por las previsiones incluidas en:

- Las disposiciones incluidas en el Título Segundo de la Normativa Urbanística General.
- Las disposiciones incluidas en el Título Cuarto correspondiente a la calificación global del suelo no urbanizable.
- Las disposiciones incluidas en los apartados 1 y 2 de la ficha correspondiente del Documento B2 - Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- Las disposiciones de carácter estructural de las fichas correspondientes a los Sistemas Generales del Documento B2 - Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- Las disposiciones de carácter estructural incluidas en el documento D. Catálogo.
- Los planos E2.01, E2.02 y E2.03 Categorías ordenación SNU y condicionantes superpuestos, E4.01. Calificación Global (Núcleo urbano) y E4.02. Zonificación Global (Juntas administrativas) incluidos en el documento E. Planos de este Plan General.

**Artículo 29.- Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración del planeamiento de desarrollo.**

1.-Criterios generales

Las determinaciones reguladoras del régimen de calificación global establecidas en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.

Los ajustes de las previsiones de calificación global que se adapten a lo establecido en el presente artículo no supondrán una alteración del régimen establecido y no requerirán la formulación de un expediente de modificación de dicho Plan.

2.- Ajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado previsto en este Plan General

En base a razones objetivas de interés general que serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos o de las zonas globales (incluyendo cambios en la clasificación de los terrenos afectados) con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%. Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- No implicará una variación de la edificabilidad urbanística del ámbito.
- Con carácter general no se reducirá la superficie de espacios libres prevista inicialmente.



- En caso de reajuste de zonas globales correspondientes a sistemas generales no se reducirá la superficie total de espacios libres de sistema general prevista inicialmente.

- En caso de que dicho reajuste conlleve la clasificación como suelo urbano de terrenos que Plan General tuvieran otra clasificación, su integración en dicha clase de suelo estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos para ello en la legislación vigente.

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

Podrá acordarse la ampliación o reducción de la superficie de elementos incluidos en la red de sistemas generales afectando terrenos integrados en otras zonas globales del suelo no urbanizable con las siguientes condiciones:

- La afección no podrá exceder de un 5% de la superficie total estimada para el correspondiente sistema general en este Plan General y habrá de justificarse en el proyecto de obra.

- Se podrá superar la superficie indicada del 5% en el punto anterior para implantación o ampliación de Sistemas Generales al servicio de las Juntas administrativas cuya afección sea inferior a 200 m<sup>2</sup>.

- No se podrá afectar a suelos incluidos en las zonas de protección (Z1 y Z5) ni a áreas afectadas por los condicionantes superpuestos CS1, CS2, CS5, CS10 y CS14.

- En el resto de zonas globales de mayor valor ambiental (Z2, Z3, Z4, Z6 y Z8) y en las áreas afectadas por el resto de condicionantes superpuestos solo se autorizarán las citadas afecciones en caso de justificarse que son compatibles con el correspondiente régimen de protección y/o tratamiento de los terrenos afectados.

La justificación de dicha compatibilidad deberá tener el contenido mínimo de un Estudio Simplificado de Impacto Ambiental debiendo valorarse varias alternativas y establecerse medidas correctoras. El Ayuntamiento deberá valorar dicha compatibilidad (solicitando de considerarse necesario informe de la administración ambiental), quedando, en caso de determinarse su incompatibilidad, prohibidos los citados ajustes.

### 4.- Determinación del trazado de los viales integrados en la red del Sistema General Viario (E1) o del Sistema General de Recorridos Peatonales y Ciclables (E2).

Con carácter general las previsiones contenidas y grafiadas en este Plan General tienen un carácter orientativo y no de trazado definitivo, siendo éste el que se determine en los proyectos de obra o en el planeamiento de desarrollo.

En viales integrados en la red de carreteras de la Diputación Foral de Araba serán de aplicación las propuestas promovidas por la citada Administración y aprobados de conformidad con la legislación vigente

En consonancia con lo indicado, las modificaciones de trazado de las citadas infraestructuras viarias (por iniciativa foral o municipal) no serán consideradas como modificaciones de carácter estructural, y no requerirán la formulación de un expediente de modificación del planeamiento general.



En suelo no urbanizable será de aplicación el régimen de incompatibilidad establecido en el punto anterior de manera que se asegure un adecuado tratamiento de las áreas ambientales más valiosas.

En caso de que las propuestas planteadas en relación a las infraestructuras se consideren incompatibles ambientalmente, se entenderán prohibidas las mismas a los efectos del presente Plan General, debiendo iniciarse una modificación del mismo con su correspondiente tramitación ambiental.

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

El régimen urbanístico general de las zonas globales "G-Sistema General Equipamiento Comunitario" y de las subzonas pormenorizadas "g Equipamiento comunitario", de titularidad y dominio público tiene el rango normativo propio de la ordenación pormenorizada. En los casos en que se prevea en las mismas edificabilidad urbanística (lucrativa) de cualquier tipo este parámetro corresponderá a la ordenación estructural.

El régimen urbanístico general de las zonas globales "G-Sistema General Equipamiento Comunitario" y de las subzonas pormenorizadas "g Equipamiento Comunitario", de titularidad privada o asimilable a la misma tiene el rango normativo propio de la ordenación estructural.

6.- Otras cuestiones

Las propuestas urbanísticas resultantes de lo establecido en los puntos anteriores serán consideradas como propias del presente Plan General no siendo consideradas modificaciones del presente Plan General.

---



**TÍTULO TERCERO.**  
**LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**CAPÍTULO PRIMERO.**  
**SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**Artículo 30.- Ámbitos de calificación pormenorizada y su sistematización.**

1.- Se denomina subzona pormenorizada a cada una de las parcelas y/o espacios resultantes de la calificación urbanística pormenorizada planteada tanto en este Plan General como en el planeamiento de desarrollo del mismo, incluido el preexistente y consolidado por dicho Plan.

2.- El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, y se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes subzonas de uso pormenorizado:

- a. Parcelas Residenciales.
- b. Parcelas Industriales.
- d. Parcelas Terciarias.
- e. Comunicaciones.
- f. Espacios Libres.
- g. Equipamiento Comunitario.
- h. Infraestructuras de Servicios.

3.- Las subzonas de uso pormenorizado mencionadas en el apartado anterior contienen, a su vez, las modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculada a un régimen específico de edificación y uso:

- a.1. Residencial de Casco Histórico.
- a.2. Residencial de Edificación Intensiva.
- a.3. Residencial de Edificación de Bajo Densidad.
- a.4. Residencial Tradicional o Rural.

b. Parcelas Industriales.

d. Parcelas Terciarias.

e.1. Viario.





e.2. Recorridos Peatonales y Ciclables.

f.1. Zonas verdes

f.2. Plazas y espacios pavimentados

f.3. Espacios libres vinculados a cauces

g1. Parcelas de Equipamiento docente

g2. Parcelas de Equipamiento deportivo

g3. Parcelas de Equipamiento sanitario

g4. Parcelas de Equipamiento religioso

g5. Parcelas de Equipamiento de alojamientos dotacionales

g6. Parcelas de Equipamiento asistencial

g7. Parcelas de Equipamiento recreativo

g8. Parcelas de Equipamiento socio-cultural

g9. Parcelas de Equipamiento institucional y de servicios públicos

h. Parcelas de Infraestructuras de Servicios.

4.- El planeamiento de desarrollo podrá definir nuevas modalidades de subzonas de uso pormenorizado establecidas en función de las necesidades de la ordenación.

5.- El régimen general de edificación, uso y dominio de las citadas subzonas pormenorizadas es el establecido para cada una de ellas en este Plan General, complementado y/o reajustado, en su caso, por el planeamiento de desarrollo del mismo, incluido el preexistente y consolidado por dicho Plan.



**Artículo 31.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.1 Residencial de Casco Histórico”.**

1.- Régimen de Edificación.

Se trata de parcelas configuradas por asentamientos residenciales antiguos objeto de protección y preservación en base a sus especiales valores de interés históricos, arquitectónicos y culturales. En los mismos, frente a intervenciones de sustitución y nueva planta, ha de prevalecer el mantenimiento de la morfología urbana y de las tipologías arquitectónicas, mediante procesos de rehabilitación, para la puesta en valor de su patrimonio edificado y urbanizado de valor relevante.

Los citados objetivos de protección no excluyen la posibilidad de sustitución de unidades edificatorias, o parte de las mismas, por resultar discordantes y constituir añadidos degradantes siempre que no se encuentren catalogadas. Tampoco excluyen la posible ocupación o colmatación de parcelas no edificadas cuando así se determine en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo.

El régimen de edificación de dichas parcelas se establece, con carácter general, en las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables a este tipo de parcelas y, con carácter particular, en las Normas Particulares de cada ámbito o en el planeamiento de desarrollo.

2.-Régimen de Uso.

- Uso característico: R1e Vivienda colectiva.

- El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, será el establecido en la Norma particular del correspondiente ámbito. Podrá ser, en su caso, complementado y/o reajustado en el planeamiento pormenorizado a promover para dicho ámbito.

- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones, tanto generales como particulares, establecidas en este Plan General y en el planeamiento de desarrollo del mismo.

3.- Régimen jurídico.

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

La Normativa particular de los distintos ámbitos podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos así como servidumbres de uso público.



**Artículo 32.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.2 Residencial de Edificación Intensiva”.**

1.- Régimen de edificación.

Parcelas ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.

Las edificaciones podrán disponer de espacios no edificados anejos. En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

El régimen de edificación de dichas parcelas se establece, con carácter general, en las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables a este tipo de parcelas y, con carácter particular, en las Normas Particulares de cada ámbito o en el planeamiento de desarrollo.

2.- Régimen general de uso.

- Uso característico: R1e Vivienda colectiva.

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

- El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, será el establecido en la Norma Particular del correspondiente ámbito. Podrá ser, en su caso, complementado y/o reajustado en el planeamiento pormenorizado a promover para dicho ámbito.

- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones, tanto generales como particulares, establecidas en este Plan General y en el planeamiento de desarrollo del mismo.

3.- Régimen jurídico.

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

La Normativa particular de los distintos ámbitos podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos así como servidumbres de uso público.



**Artículo 33.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas “a.3 Residencial de Bajo Densidad”.**

1.- Régimen de edificación

Parcelas en las que la tipología corresponde a edificaciones de vivienda aisladas o a edificaciones de una sola vivienda adosados lateralmente disponiendo en cualquier caso de jardines o espacios no edificados anejos.

Se autoriza la implantación de varias edificaciones por parcela y la agrupación bajo rasante de diferentes edificaciones configurando una construcción única.

El régimen de edificación de dichas parcelas se establece, con carácter general, en las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables a este tipo de parcelas y, con carácter particular, en las Normas Particulares de cada ámbito o en el planeamiento de desarrollo.

2.- Régimen de uso

- Uso característico: R1 Vivienda (R1a, R1b, R1c y R1d)

- El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, será el establecido en la Norma particular del correspondiente ámbito. Podrá ser, en su caso, complementado y/o reajustado en el planeamiento pormenorizado a promover para dicho ámbito.

- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

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

3.- Régimen jurídico.

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

La Normativa particular de los distintos ámbitos podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos así como servidumbres de uso público.



**Artículo 34.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas a.4. Residencial Tradicional o Rural”.**

1.- Régimen de edificación

Parcelas en las que la tipología corresponde a edificaciones de tipo tradicional (individuales o colectivas) o caseríos que han sido absorbidos por la trama urbana y disponen de jardines y espacios anejos no edificados, generalmente abiertos y directamente relacionados con el espacio público circundante.

El régimen de edificación de dichas parcelas se establece, con carácter general, en las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables a este tipo de parcelas y, con carácter particular, en las Normas Particulares de cada ámbito o en el planeamiento de desarrollo.

2.- Régimen de uso

- Uso característico: R1 Vivienda (R1a, R1b, R1c y R1d)

- El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, será el establecido en la Norma particular del correspondiente ámbito. Podrá ser, en su caso, complementado y/o reajustado en el planeamiento pormenorizado a promover para dicho ámbito.

- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

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

3.-Régimen jurídico.

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

La Normativa particular de los distintos ámbitos podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos así como servidumbres de uso público.



### **Artículo 35.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas b. Industrial.**

#### 1.-Régimen de edificación

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

El régimen de edificación de dichas parcelas se establece, con carácter general, en las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables a este tipo de parcelas y, con carácter particular, en las Normas Particulares de cada ámbito o en el planeamiento de desarrollo.

#### 2.- Régimen de uso.

- Uso característico: I1 Industrial

- El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, será el establecido en la Norma particular del correspondiente ámbito. Podrá ser, en su caso, complementado y/o reajustado en el planeamiento pormenorizado a promover para dicho ámbito.

- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

#### 3.- Régimen jurídico.

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

La Normativa particular de los distintos ámbitos podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos así como servidumbres de uso público.

### **Artículo 36.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas c. Terciaria.**

#### 1.- Régimen de Edificación.

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



## 2.- Régimen de Uso

- Uso característico: T Terciario

- El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, será el establecido en la Norma particular del correspondiente ámbito. Podrá ser, en su caso, complementado y/o reajustado en el planeamiento pormenorizado a promover para dicho ámbito.

- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

## 3.- Régimen jurídico

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

La Normativa particular de los distintos ámbitos podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos así como servidumbres de uso público.

### **Artículo 37.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas e.1 Viario y e.2 Recorridos peatonales y ciclables**

#### 1.- Régimen de edificación

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

#### 2.- Régimen de uso

a) Uso característico:

CM1a – Circulación (peatonal, ciclable y rodada motorizada)

CM1b - Aparcamiento público (sobre y bajo rasante)

b) Usos admisibles:

C2a - Transporte general (autobús, metro o taxi).

C2b - Estaciones, apeaderos y paradas.

IS - Infraestructuras de servicio (IS1a, IS1b, IS2, IS3a, IS3b, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, IS4b, IS5b).

EL1 - Espacios libres urbanos.

EQ - Equipamiento comunitario de uso y dominio público (compatible con el uso característico de la zona).



Excepcionalmente bajo rasante:

- T Terciario (compatible con el uso característico de la zona).

c) Usos prohibidos: El resto.

d) La autorización de usos estará supeditada al cumplimiento las disposiciones reguladoras de carreteras y a su autorización por la administración competente.

### 3.- Régimen jurídico

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

En todo caso, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia viaria, el planeamiento urbanístico podrá ordenar bajo rasante en esta subzona usos y/o edificaciones de titularidad privada, complementados con la correspondiente edificabilidad urbanística (lucrativa).

### **Artículo 38.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas f.1 Zonas Verdes, f.2 Plazas y espacios pavimentados y f.3 Espacios libres vinculados a cauces.**

#### 1.- Definición

f.1 Zonas verdes: Subzona conformada por espacios abiertos de ocio donde predominan los espacios ajardinados y arbolados.

f.2 Plazas y espacios pavimentados: Subzona conformada por espacios abiertos de urbanización dura como áreas de juego, plazas, paseos y áreas peatonales relacionados generalmente con ámbitos céntricos del municipio.

f.3 Espacios libres vinculados a cauces: Subzona conformada por los espacios colindantes a los cauces de agua ubicados en el medio urbano destinados al ocio de la ciudadanía y a creación de una red de espacios libres. Estos espacios juegan además el papel de corredores ecológicos en el entorno urbano estableciendo relaciones de conectividad con el suelo no urbanizable.

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

#### 2.- Régimen de Edificación

Con carácter general, se excluye la edificación, con la excepción de usos terciarios de pequeño tamaño (tipo quiosco) y construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados. El perfil máximo de esas construcciones será de una planta y deberá ser ejecutado con elementos de bioconstrucción.





Complementariamente se autorizan, bajo rasante, edificaciones e instalaciones destinadas a los usos admisibles mencionados en el siguiente apartado, en las condiciones establecidas bien en las Normas Particulares de cada ámbito o en el planeamiento de desarrollo.

### 3.- Régimen de Uso

#### a) Uso característico:

EL1 - Espacios libres urbanos.

#### b) Usos admisibles:

T1 Categoría 1.

EQ Equipamiento comunitario de uso y dominio público. Edificaciones provisionales.

CM1b - Aparcamiento público (con los límites establecidos en la legislación vigente)

IS - Infraestructuras de servicio (IS1a, IS1b, IS2, IS3a, IS3b, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, IS4b, IS5b).

Excepcionalmente bajo rasante:

- T Terciario (compatible con el uso característico de la zona)

- EQ - Equipamiento comunitario de uso y dominio público (compatible con el uso característico de la zona).

CM1b - Aparcamiento público (sobre y bajo rasante)

#### c) Usos prohibidos: El resto.

d) La autorización de usos estará supeditada al cumplimiento las disposiciones reguladoras de carreteras y a su autorización por la administración competente.

e) La subzona f.3 Espacios libres vinculados a cauces se diseñará incorporando criterios ambientales que aseguren un tratamiento equivalente al uso de mejora ambiental para el suelo no urbanizable. En la misma no se permitirá ningún tipo de edificación en las zonas de inundables correspondientes a un periodo de retorno de 500 años.

### 3.- Régimen jurídico

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



En todo caso, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia viaria, el planeamiento urbanístico podrá ordenar bajo rasante en esta subzona usos y/o edificaciones de titularidad privada, complementados con la correspondiente edificabilidad urbanística (lucrativa).

**Artículo 39.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas g. Equipamiento Comunitario.**

1.- Régimen de Edificación

Subzonas en las que la edificación responderá a un régimen singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo, en atención a las condiciones de uso específicas asignadas.

2.- Régimen de Uso

a) Uso característico: EQ - Equipamiento comunitario.

El régimen de usos será el establecido en la Normativa Particular o en el planeamiento de desarrollo establezca condiciones más restrictivas.

Con carácter general, será equivalente al establecido para los equipamientos del mismo tipo (docente, sanitario, sociocultural, etc.) considerados Sistema General de Equipamiento Comunitario.

3.- Régimen jurídico

El régimen jurídico será equivalente, salvo que la Normativa Particular establezca condiciones más restrictivas, al establecido para los equipamientos del mismo tipo (docente, sanitario, sociocultural, etc.) integrados en la red de Sistemas Generales.

**Artículo 40.-Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas “h. Infraestructura de servicios urbanos”.**

1.- Definición

Subzona pormenorizada destinada a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter local. Su identificación como tal ha de entenderse asociada a que su implantación incida de forma expresa sobre la rasante de los terrenos.

2.- Régimen general de edificación

Subzona en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en la correspondiente Norma Particular, en las ordenanzas a desarrollar o en el planeamiento de desarrollo.



### 3.- Régimen general de uso

- a) Uso característico: IS - Infraestructuras de servicios (compatibles con el uso característico de la zona)
- b) Usos compatibles: Usos auxiliares del característico.
- c) Usos prohibidos: El resto.

### 4.- Régimen jurídico

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

En las subzonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como a los propios terrenos integrados en la subzona.

El régimen jurídico, público o privado, de prestación de los citados servicios será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia



**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN**  
**PORMENORIZADA**

**Artículo 41.- Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada.**

1.- El régimen de calificación pormenorizada de los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y urbanizable es el definido en este Plan General y en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo y está conformado por:

- Las disposiciones incluidas en los Títulos Tercero y Quinto de este documento (salvo aspectos puntuales de carácter estructural según lo establecido en la legislación vigente).
- Las disposiciones incluidas en el apartado 3 de la ficha correspondiente del Documento B2 - Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- Las disposiciones de carácter pormenorizado de las fichas correspondientes a los Sistemas Generales del Documento B2 - Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- Las disposiciones de carácter pormenorizado incluidas en el documento D. Catálogo.
- Las incluidas en los planos de ordenación pormenorizada (X) del documento E. Planos de este Plan General.

**Artículo 42.- Vinculación normativa y régimen de tolerancia de las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada.**

1.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en este Plan General podrán ser reajustadas y/o complementadas por el planeamiento de desarrollo del mismo (planes especiales y parciales).

2.- El conjunto de las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada, incluidas los reajustes que determine el citado planeamiento de desarrollo, deberán ser objeto de una regulación global coordinada con el conjunto de las previsiones del Plan General.

3.- El planeamiento de desarrollo adecuará la ordenación pormenorizada al régimen general de calificación pormenorizada establecido en este Plan. En el contexto de la adecuada regulación global del mismo y de sus afecciones en él, dichos planes especiales y parciales podrán reajustar y complementar el indicado régimen de calificación pormenorizada.

4.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el planeamiento urbanístico podrán modificarse mediante la formulación de Estudios de Detalle en los términos y con el alcance expuestos en el Título Quinto del presente documento.



5.- El trazado y las rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios (generales y locales) podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en los títulos Tercero y Cuarto de este documento.

**Artículo 43.- Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.**

1.- Ámbitos de ejecución directa.

Los ámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa. En los mismos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas en el Plan General.

Esta consideración no excluye la posible exigencia de formulación de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización, cuando en aplicación de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes (incluido este mismo Plan General), deba procederse a la formulación y aprobación de alguno de dichos documentos.

2.- Ámbitos de calificación pormenorizada consolidada.

a) En los ámbitos en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor se entenderá convalidado el régimen de calificación pormenorizada contenida en el mismo.

Esa consolidación se entenderá complementada con la adecuación de la misma al régimen de sistematización de las subzonas pormenorizadas establecido en este Plan General y con cualquier otra previsión de la que se derive la expresa intención de modificar dicha ordenación.

c) En los casos en que este Plan General consolide dicha calificación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que la misma no es sino un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado. En caso de contradicción entre las previsiones de este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último.

3.- Ámbitos de calificación pormenorizada diferida.

En los ámbitos en los que este Plan no determina el régimen de calificación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (Plan Especial) de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este documento (Título Quinto).



**Artículo 44.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable.**

1.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado.

a) En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá convalidada la ordenación pormenorizada del mismo con la salvedad de aquellos reajustes que el Plan General plantee de forma expresa.

Esa consolidación se entenderá complementada con la adecuación de la misma al régimen de sistematización de las subzonas pormenorizadas establecido en este Plan General.

b) La determinación de la ordenación pormenorizada de los restantes Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en este Plan General requiere la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) con las salvedades que se establezcan en las Normas Particulares de este Plan General.

Esas salvedades podrán afectar a ámbitos o a partes de los mismos destinados a usos dotacionales públicos integrados en la red de Sistemas Generales en los que, en atención a sus características, se estime innecesario la redacción del mismo.

La formulación de ese planeamiento pormenorizado se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este documento (Título Quinto).

2.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable no sectorizado.

En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, el régimen de calificación pormenorizada será el determinado en el plan de sectorización (en el supuesto de que éste regule dicho régimen) o en el planeamiento pormenorizado (plan Parcial) a promover en desarrollo de aquél.



### CAPÍTULO TERCERO RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

#### Artículo 45.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.

##### 1.- Criterios generales

a) La definición de edificabilidad física y edificabilidad urbanística se remite, a los efectos de este Plan General, a lo establecido en la legislación vigente (Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco u otra que lo sustituya).

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

c) La regulación directa de la edificabilidad física diferenciará la edificabilidad sobre rasante y bajo rasante.

d) La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista en los siguientes supuestos:

- En ámbitos clasificados como suelo urbano: Sobre y Bajo rasante.

- En ámbitos clasificados como suelo urbanizable: Bajo rasante.

La utilización de esta fórmula de regulación de la misma deberá permitir la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo de la ordenación urbanística.

e) 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, altura y número de plantas de la edificación) se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General.

f) 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 limitada por aquéllas que resulten más restrictivas. Cuando alguna de estas determinaciones tenga carácter normativo y las restantes sean de carácter orientativo se aplicará lo establecido en la primera.

g) 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 apartado 3 de este artículo. Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, la edificabilidad resultante de esos criterios podrá ser reajustada al alza mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado.

##### 2.- Edificabilidad urbanística

a) Se considerará como edificabilidad urbanística la asignada, tanto sobre como bajo rasante, a las parcelas a (residenciales), b (industriales), d (terciarias), g (equipamiento comunitario de



titularidad privada) e i (infraestructuras de servicio de titularidad privada), delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

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

b) Se considerarán carentes de edificabilidad urbanística (por lo tanto de carácter lucrativo) las construcciones previstas en las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos calificadas como subzonas e (comunicaciones), f (espacios libres), g (equipamiento comunitario público o asimilable) y h (infraestructuras de servicio de públicas).

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

c) También será considerada edificabilidad urbanística la vinculada a usos y edificaciones de titularidad privada (o asimilable a la misma) autorizados en las subzonas mencionadas en el apartado anterior (sobre y bajo rasante).

### 3.- Edificabilidad bajo rasante

La edificabilidad urbanística bajo rasante será la definida en las Normas Particulares de los ámbitos. En suelo urbano y urbanizable, en las intervenciones de sustitución de edificaciones existentes no catalogadas o en aquellos casos en que la misma no quede suficientemente definida serán de aplicación los siguientes criterios generales:

- Edificabilidad autorizada en parcelas a, b, d, g: Equivalente al 50% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.
- Edificabilidad autorizada parcelas e, f, h: Equivalente a una planta bajo rasante de la edificación.
- Los criterios expuestos podrán ser reajustados al alza o a la baja en el correspondiente planeamiento pormenorizado en atención a razones constructivas, geotécnicas, de configuración de la parcela o similares, debidamente justificadas.
- Sin perjuicio de determinaciones más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, a los efectos de la determinación de la edificabilidad bajo rasante se tomará como referencia la totalidad de la planta construable resultante de la ordenación pormenorizada (incluidos retiros).
- A los efectos del cómputo de las plantas bajo rasante y de la edificabilidad asociada a las mismas, se han de considerar tanto las destinadas a usos principales como a usos auxiliares.
- Tratándose de edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se entenderán reajustadas en la medida necesaria para garantizar la consecución de los objetivos de protección establecidos. En función del régimen de protección la consecución de esos objetivos podrá conllevar la no autorización de la edificabilidad bajo rasante.





- La autorización de la edificabilidad bajo rasante resultante se entenderá supeditada a que los condicionantes (geotécnicos, de acceso, de protección del patrimonio, etc.) de los terrenos afectados posibiliten su materialización. En consonancia con ello, la edificabilidad urbanística bajo rasante definitiva y normativa a todos los efectos será la resultante de la rigurosa evaluación de los condicionantes citados.

La formulación del proyecto de equidistribución será simultaneado con la elaboración del proyecto de urbanización o del estudio específico que se estime necesario (incluirá necesariamente un estudio geotécnico) para la mencionada evaluación. Cuando la misma indique que no es posible la ejecución de la edificabilidad bajo rasante máxima, la misma se entenderá fijada en la cuantía materializable.

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

a) Con carácter general, la edificabilidad física se determinará y regulará conforme a los siguientes criterios:

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

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos de las diferentes 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.

2 - Mediante su regulación indirecta a través de:

- La regulación de la forma de la edificación.
- La consolidación de la edificación existente.
- Las condiciones reguladoras incluidas en el Catálogo.

En las parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas la edificabilidad física asociada tanto al régimen urbanístico estructural como al régimen urbanístico pormenorizado de las mismas será, a todos los efectos, la resultante de las condiciones reguladoras del régimen de protección.

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

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos o en relación a la superficie del correspondiente ámbito. En este último supuesto se procederá a la determinación del índice de edificabilidad del ámbito, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito ( $m^2t/m^2$ ).

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



c) En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico proceda a la regulación indirecta de la edificabilidad autorizada se procederá a la medición y determinación directa y expresa de la misma en las posteriores fases de ejecución de sus previsiones.

**Artículo 46.- Criterios generales reguladores del cómputo de la edificabilidad.**

1.- Computarán con carácter general como edificabilidad física de un edificio:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m. de altura libre, computando la parte de los mismos que supere dicha altura.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.
- Los huecos de ascensores.
- Las solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrición y no estén sometidos a servidumbres de uso público, computándose el 50% de su superficie.
- En los bajocubiertas computarán los espacios que se destinen de forma predominante a los usos compatibles y a usos auxiliares.

2.- Por el contrario, no computarán como edificabilidad física:

- 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 vuelos abiertos (balcones, terrazas y análogos) en parcelas residenciales a2.
- Las entreplantas autorizadas con carácter general en las edificaciones industriales.

3.- Computarán como edificabilidad física bajo rasante de un edificio los espacios computables conforme al apartado 1 emplazados en plantas que reúnan las condiciones para su consideración como sótano y semisótano conforme al siguiente artículo.

4.- Computarán como edificabilidad física sobre rasante de un edificio los espacios computables conforme al apartado 1 emplazados en plantas que reúnan las condiciones para su consideración como planta baja y plantas altas conforme al siguiente artículo (incluidas las bajocubiertas que reúnan las condiciones para su consideración como tal planta alta).



5.- Criterios de cómputo de la edificabilidad sobre y bajo rasante.

a) Computarán como parte de la edificabilidad sobre rasante autorizada en cada las superficies siguientes:

- En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de las superficies computables con carácter general.

- En las plantas bajas, semisótanos y sótanos las superficies computables de las mismas, en la parte que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada superior a 1,00 m (no se incluirán en el cálculo los tramos del perímetro coincidentes con medianeras).

b) Computará como edificabilidad bajo rasante autorizada la que no reúna las condiciones expuestas en el anterior apartado anterior.



## CAPÍTULO CUARTO INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

### Artículo 47.- Definición de las intervenciones constructivas.

1. Se considera intervención constructiva, a los efectos de aplicar las determinaciones de este plan general, al conjunto de obras a realizar sobre una construcción, edificación o instalación existente así como las obras a realizar para la creación de una edificación o instalación.

2. En los sucesivos apartados de este artículo se definen las diversas intervenciones constructivas aplicadas a los diversos elementos construidos por el hombre que se sistematizan en este plan general como construcciones, instalaciones y edificaciones.

#### 3. Intervención de Restauración:

Es la intervención constructiva sobre una construcción, edificación o instalación (o sobre sus terrenos no edificados), que resulta relevante por sus valores arquitectónicos, culturales o históricos o que constituye un elemento significativo desde punto de vista tipológico.

Se dirige a conservar la construcción, edificación o instalación y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales.

Se dividirá en restauración científica y restauración conservadora (Categorías A, B y C) en función de las características de la construcción estando permitidas en estas intervenciones las actuaciones edificatorias estipuladas en la normativa vigente en la materia (Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas o de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado u otra que la sustituya).

#### 4. Intervención de Conservación y Ornato:

Es la intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones, edificaciones o instalaciones existentes, así como a mantener o dotar a aquéllas para alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad indicadas en la normativa vigente en la materia (Anexos II y III del Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas o de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado u otra que la sustituya).

Las actuaciones edificatorias permitidas en estas intervenciones son las estipuladas en la normativa vigente en la materia.



#### **5. Intervención de Consolidación:**

Es la intervención constructiva dirigida, además de a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato, para la mejora de la estabilidad de la construcción, edificación o instalación por medio del refuerzo o sustitución puntual de elementos de cimentación o estructura en mal estado. Las actuaciones edificatorias permitidas en estas intervenciones son las estipuladas en la normativa vigente en la materia.

#### **6. Intervención de Reforma:**

Es la intervención constructiva dirigida, además de a las finalidades indicadas para la intervención de Consolidación, a la modificación de distribuciones interiores, elementos estructurales o de fachadas. Las actuaciones edificatorias permitidas en estas intervenciones son las estipuladas en la normativa vigente en la materia. También se considera reforma, no considerándose ampliación, la intervención constructiva que cumpliendo las condiciones de la de reforma supere la cota de cumbrera hasta en 30 cm por razones de refuerzo estructural o aislamiento térmico.

#### **7. Intervención de Ampliación:**

Es la intervención constructiva dirigida a aumentar la edificación existente ya sea por ampliación de la altura o del perímetro edificado. Cuando se aplique a una construcción, edificación o instalación, se considera intervención constructiva de Ampliación aquella que origine una mayor altura de la edificación, de ocupación del suelo o incremente la superficie de techo de sus elementos construidos.

#### **8. Intervención de demolición:**

Es la intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción, edificación o instalación existente.

#### **9. Intervención de sustitución:**

Cuando una intervención de demolición va unida a una de nueva planta el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución.

Cuando la sustitución vaya condicionada a mantener la edificabilidad de la edificación existente no se considera aumento de edificabilidad el aumento de la altura necesario para que la nueva edificación cumpla las alturas mínimas establecidas para las distintas plantas (salvo indicación contraria del catálogo).

#### **10. Intervención de nueva planta:**

Se considera intervención de nueva planta al conjunto de obras que originan una construcción, edificación o instalación nueva, anteriormente no existente.



## CAPÍTULO QUINTO CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 48.- Terminología

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

- Alineación de parcela: Definida por la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.
- Alineación de edificación: Definida por la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sobre o bajo rasante.
- Retiro de la edificación: Definido por la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de alineación de la edificación, incluyendo los vuelos, elementos salientes y las construcciones bajo rasante, pero no los aleros.
- Superficie de fachada: Definida por la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.
- Retranqueo: Definido por la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.
- Medianera: Es la superficie vertical que delimita dos edificaciones adosadas, sobre la alineación común de parcela a ambas.
- Altura de edificación: Definida por la distancia vertical medida sobre la superficie de fachada de un edificio, conforme a los criterios de cómputo establecidos en cada caso en este documento.
- Altura libre de espacio cubierto: Distancia vertical medida entre las cotas de suelo y techo acabados.
- Perfil de edificación: Definido por el número de plantas de una edificación, sobre o bajo rasante, conforme a los criterios de cómputo establecidos.
- Pendiente de cubierta: Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.
- Perfil de cubierta: Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.
- Planta Sótano: Planta situada bajo rasante y enterrada, salvo en el espacio destinado al acceso, en condiciones que no justifiquen su consideración como planta semisótano.
- Planta semisótano: Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60% de su perímetro.
- Planta baja: Primera planta sobre rasante, sótano o semisótano, cuyo suelo se sitúa hasta 1,20 m por encima de la rasante del punto de acceso.



Si alguna de sus fachadas se sitúa contra el terreno, sobresaliendo en planta de la edificación en altura, los locales correspondientes únicamente tendrán la consideración de planta baja en un fondo de 15 m.

- Planta alta: Planta situada por encima de la planta baja.
- Planta de ático: Planta alta más elevada retranqueada dos o más metros en relación a la línea de fachada, en el perímetro de fachada que se establece en cada caso.
- Bajocubierta: Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en superficie de fachada resulta inferior a 1,80 m; en caso de superar dicha altura tendrá el carácter de planta alta.
- Fachada: Paramento o plano de cierre exterior del edificio.
- Vuelos: Elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados o abiertos, en función de que posean cerramiento completo en todos sus lados o que éstos se encuentren total o parcialmente abiertos. Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte 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.
- Entreplanta: Piso adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de edificabilidad ni de perfil de la edificación.

2.- Las ordenanzas de edificación a promover en desarrollo de este Plan podrán complementar o reajustar las definiciones anteriores en la medida en que se estime conveniente.

#### **Artículo 49.- Criterios de determinación del perfil y altura de la edificación**

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

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de la intersección de ésta con el plano de cubierta (en caso de autorización de buhardillas no se considerarán). ALTURA

Será de aplicación lo establecido en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo en los casos en los que la misma se regule expresamente



#### **Artículo 50.- Condiciones de edificación de carácter general.**

##### 1.- Construcciones bajo rasante

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

- En parcelas a, b, d y g (privada y pública): Número de plantas necesario para la materialización de la edificabilidad bajo rasante autorizada en estas parcelas

- En parcelas e, f, h: Dos plantas bajo rasante.

b) A los efectos de la determinación del dimensionamiento y la extensión de esas construcciones se tomará como referencia la totalidad de la planta construible resultante de la ordenación pormenorizada (incluidos retiros).

c) Tanto las Normas Particulares de este Plan General como el planeamiento de desarrollo podrán reajustar al alza o a la baja las previsiones del apartado anterior.

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

Sin perjuicio de su reajuste al alza o a la baja en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, el nivel del suelo acabado de la segunda planta sobre rasante (primera planta alta) se situará a una altura máxima de 4,50 m medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

Con carácter excepcional, se admitirá una altura superior, en aquellos casos en los que así resulte justificado por cuestiones topográficas previa autorización por parte del Ayuntamiento.

##### 3.- Altura libre de las plantas altas

La altura libre mínima de las plantas altas será de 2,50 m.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Este criterio no será de aplicación en la planta bajocubierta o en procesos de rehabilitación del Casco Histórico (en los que en función del régimen de protección establecido pueden autorizarse alturas inferiores conforme al Decreto de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado).

Tampoco serán de aplicación en las edificaciones catalogadas en la medida en que sean incompatibles con el régimen de protección establecido para las mismas. Las ordenanzas municipales podrán reajustar al alza o a la baja la previsión anterior.

##### 4.- Altura libre de las plantas bajo rasante

La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos principales autorizados será la necesaria y establecida en cada caso para la implantación de los dichos usos. La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares será de 2,50 metros. Las ordenanzas municipales podrán reajustar al alza o a la baja la previsión anterior.





**Artículo 51.- Condiciones generales regulación de la forma de la edificación en parcelas residenciales (parcelas a).**

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

En este Plan General dicha regulación se limita a la consolidación de la edificabilidad de las edificaciones existentes a través de la forma de las mismas.

Esas parcelas son susceptibles de las siguientes intervenciones edificatorias:

- Intervenciones acordes al régimen de protección en edificios catalogados (restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma) que no se podrán derribar ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.
- Intervenciones de conservación y ornato, consolidación o reforma de edificios existentes, en los que los elementos reformados deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.
- Intervenciones de sustitución de edificios, que mantendrán la edificabilidad urbanística, que se desarrollarán con arreglo a las condiciones de edificación establecidas. En las mismas se mantendrán las alineaciones existentes salvo que se defina una nueva en la ordenación pormenorizada. En las mismas no se considera aumento de edificabilidad el aumento de la altura necesario para que la nueva edificación cumpla las alturas mínimas establecidas para las distintas plantas.

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

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo según lo dispuesto en las Normas Particulares de este Plan, y en el planeamiento de desarrollo (preexistente y consolidado o de nueva formulación).

3.- Condiciones referidas a las rasantes en parcelas de uso residencial

Las rasantes de la edificación en terrenos urbanizados serán los resultantes de la urbanización existente en los ámbitos en los que ésta se consolida aunque se podrán introducir reajustes en las intervenciones de reurbanización dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización

En los ámbitos de nuevo desarrollo, así como en aquéllos en las que la urbanización existente no se consolide, las rasantes de la edificación serán las definidas en los proyectos de urbanización a formular en desarrollo del presente Plan y del planeamiento de desarrollo.

Cuando estos parámetros no estén fijados con la debida precisión se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle.

Las parcelas sometidas a servidumbre de uso público deberán adecuar sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.



**Artículo 52.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas a1. Residencial de Casco Histórico.**

1.- Con carácter general la edificabilidad de esas parcelas será determinada de manera indirecta, mediante la regulación de la forma de la edificación en base a una ordenanza particularizada para cada parcela, en función de los objetivos de preservación del patrimonio edificado existente y de los valores ambientales a preservar.

2.- Las condiciones reguladoras de la edificación de cada una de las parcelas serán las establecidas en la Norma Particular del correspondiente ámbito o en el planeamiento de desarrollo.

En los supuestos en que la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo no determinen las correspondientes condiciones serán de aplicación las establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

Las condiciones establecidas en los siguientes apartados serán de aplicación en el ámbito 1. Casco hasta la entrada en vigor del planeamiento especial a promover en él. Este podrá reajustar, en el ámbito de su competencia, las condiciones expuestas en los siguientes apartados. Del mismo modo, las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán, en el ámbito de sus competencias, reajustar las previsiones de este artículo.

3.- Intervenciones de edificación.

Las establecidas en la Norma particular del ámbito o en el citado Plan Especial.

4.- Alineaciones.

Serán las establecidas en este Plan General o en el planeamiento especial a promover en su desarrollo. Sin perjuicio de algunos reajustes singularizados esas alineaciones se corresponden con las de las edificaciones existentes y consolidadas.

5.- Parcelación.

Las intervenciones edificatorias y las condiciones de la edificación se referirán obligatoriamente a las parcelas correspondientes a unidades edificatorias existentes. Estas unidades, en las edificaciones dispuestas en hilera, se definen por la disposición de las medianeras.

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



#### 6.- Altura y perfil de edificación máximos.

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

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

#### 7.- Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características de las existentes, debiendo cumplir las condiciones de perfil máximo autorizado. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.

#### 8.- Vuelos y retranqueos.

Se prohíben los retranqueos, con excepción de los ya existentes o de los porches expresamente reseñados en los planos de alineaciones y rasante de este Plan o del planeamiento de desarrollo.

En plantas bajas, cuando la fachada haya sido resuelta de acuerdo a los criterios de esta Plan y de sus ordenanzas, (y siempre que resulte acorde con el régimen de protección en edificaciones catalogadas), se admitirá que los huecos resultantes queden abiertos, creándose un espacio intermedio de acceso a los locales.

#### 9.- Patios.

Las establecidas en la Norma particular del ámbito o en el citado Plan Especial.

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

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo. Será obligatoria la construcción de cierres con arreglo a los criterios establecidos en el planeamiento en lo referente a las separaciones con otras fincas o con los espacios públicos.

### **Artículo 53.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas a2. Residencial de Edificación Intensiva.**

1.- Las condiciones establecidas en este artículo podrán ser reajustadas por las Normas Particulares de los ámbitos o por el planeamiento de desarrollo. Del mismo modo, las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán, en el ámbito de sus competencias, reajustar dichas condiciones.

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



## 2.- Alineaciones.

Serán las establecidas en este Plan General o en el planeamiento especial a promover en su desarrollo.

## 3.- Parcelación.

Cuando se trate de edificaciones existentes y consolidadas, se convalidan, salvo excepciones definidas expresamente por el presente Plan, las parcelas vinculadas a las mismas con sus características y condicionantes.

En el supuesto de las parcelas integradas en ámbitos que han de ser objeto de planeamiento de desarrollo, así como en los nuevos desarrollos, se estará a lo establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

## 4.- Altura y perfil máximos de la edificación.

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será en cada caso el establecido en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.

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

## 5.- Aleros.

El vuelo máximo del alero sobre la de fachada será con carácter general de **1,50 m.** En los tramos de fachada en los que existan vuelos podrá tener la misma profundidad que éstos.

## 6.- Vuelos y retranqueos.

Los retranqueos serán libres siempre que su fondo no supere la mitad de su frente.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y similares).

Salvo indicación contraria en la Norma Particular del ámbito o en el planeamiento de desarrollo, la disposición de vuelos y retranqueos se ajustará a las siguientes determinaciones:

- No se limita la longitud del conjunto de los vuelos abiertos y cerrados, resultando libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas.
- No se limita la profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de la fachada.
- Sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente. Con carácter general no podrá invadir la proyección vertical de la calzada.
- Salvo que se indique lo contrario, se consolidan los vuelos preexistentes que no cumplan las condiciones anteriores.



#### 7.- Cubiertas.

La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%, admitiéndose soluciones de cubierta plana en el núcleo urbano de Amurrio (no así en la Juntas Administrativas).

Con carácter general, por encima del perfil máximo de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio, cajas de escalera, ascensores y lucernarios.

En las soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

#### 8.- Patios.

Hasta la aprobación de la ordenanza de edificación, se autorizarán en las siguientes condiciones:

- Permitirán inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.
- Podrán cubrirse con lucernarios, siempre que se deje superficie mínima de ventilación lateral del 20% de la superficie de los mismos.
- Sobre el suelo del patio no se permitirá construcción alguna.
- El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar (con excepción de la escalera comunitaria).

#### 9.- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo. Será obligatoria la construcción de cierres con arreglo a los criterios establecidos en el planeamiento en lo referente a las separaciones con otras fincas o con los espacios públicos.

#### **Artículo 54.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas a3. Residencial de Edificación de Baja Densidad.**

1.- Las condiciones establecidas en este artículo podrán ser reajustadas por las Normas Particulares de los ámbitos o por el planeamiento de desarrollo. Del mismo modo, las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan, podrán, en el ámbito de sus competencias, reajustar dichas condiciones.

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



## 2.- Alineaciones.

Serán las establecidas en este Plan General o en el planeamiento especial a promover en su desarrollo.

Salvo que la Norma Particular del ámbito correspondiente o el planeamiento de desarrollo establezca otras condiciones las edificaciones previstas sobre rasante deberán retirarse, como mínimo 3,00 m del lindero de la finca privada colindante. Esta distancia podrá reducirse justificadamente cuando exista acuerdo explícito entre propietarios o en los casos que por existir saltos de cota (parcelas escalonadas) dicha reducción no genera un impacto visual en la finca colindante.

No se fija ninguna distancia mínima respecto a vial o espacio público salvo en los casos en que en la ordenación pormenorizada establezca una alineación obligatoria.

Salvo que la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo establezcan otro tipo de previsiones, se convalidan las condiciones de retiro de las edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas.

## 3.- Parcelación.

Cuando se trate de edificaciones existentes y consolidadas, se convalidan, salvo excepciones definidas expresamente por el presente Plan, las parcelas vinculadas a las mismas con sus características y condicionantes.

En el supuesto de las parcelas integradas en ámbitos que han de ser objeto de planeamiento de desarrollo, así como en los nuevos desarrollos, se estará a lo establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

## 4.- Frente mínimo de parcela y parcela mínima.

Frente mínimo de parcela a vial público: 20m.

La parcela mínima será la establecida en las Normas Particulares de los ámbitos o en el planeamiento de desarrollo.

## 5.- Altura y perfil máximos de la edificación.

- Perfil máximo sobre rasante: 3 plantas.

- Altura máxima de edificación: 10 m.

Salvo que se indique lo contrario en la normativa particular se convalidan, con sus parámetros actuales, las edificaciones consolidadas que superen los mencionados parámetros.

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



#### 6.- Aleros.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirá las mismas reglas establecidas para los mismos.

#### 7.- Vuelos y retranqueos.

Serán de aplicación las condiciones reguladoras de los vuelos y retranqueos establecidas para las parcelas de tipología a.2 en el artículo anterior. La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2 m.

#### 8.- Cubiertas.

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas. Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas, con una pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta del 40%. Se permiten cubiertas planas cuando estas sean ajardinadas y estén justificadas por criterios paisajísticos.

Podrán sobresalir del perfil autorizado de cubierta, además de los elementos citados en el artículo anterior, buhardillas o mansardas, cuando así lo establezcan las Normas Particulares de cada ámbito.

#### 9.- Espacios de uso privado sobre rasante.

Se permiten edificaciones exentas destinadas a usos auxiliares con una superficie construida máxima de 10 m<sup>2</sup>. Estas edificaciones se ubicarán a una distancia mínima de 10 m de vial o espacio público aunque no estarán obligadas a retirarse 3 m del lindero de la finca colindante.

- Perfil máximo sobre rasante: 1 planta sobre rasante (bajo rasante no permitido).

- Altura máxima de edificación: 3 m.

Las edificaciones auxiliares existentes que cumplan los condicionantes establecidos en el apartado anterior se entienden consolidadas.

Será obligatoria la construcción de cierres con arreglo a los criterios establecidos en el planeamiento en lo referente a las separaciones con otras fincas o con los espacios públicos.

### **Artículo 55.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas a4. Residencial tradicional o rural.**

1.- Parcelas procedentes de asentamientos residenciales antiguos que se propone preservar manteniendo la parcelación originaria y su morfología edificatoria básica asegurando la conservación de todas aquellas edificaciones o elementos de interés (y en su caso de los valores ambientales a preservar).

No se excluye la posibilidad de la sustitución de elementos cuando así lo establezca el planeamiento pormenorizado, de elementos añadidos carentes de valor.



Sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la edificabilidad de esas parcelas será determinada de manera indirecta, mediante la regulación de la forma de la edificación en base a la edificabilidad preexistente que se consolida para cada parcela.

2.- Las condiciones reguladoras de edificación de cada una de las parcelas serán las establecidas en la Norma Particular del ámbito o en el planeamiento de desarrollo. Del mismo modo, las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán, en el ámbito de sus competencias, reajustar las previsiones de este artículo.

En los supuestos en que la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo no determinen las correspondientes condiciones serán de aplicación las establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

### 3.- Intervenciones de edificación.

Con carácter general se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- Restauración
- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reforma

Se permitirán excepcionalmente las intervenciones de demolición, sustitución o ampliación en edificaciones no incluidas en el catálogo cuando así lo contemple expresamente la Norma Particular de su ámbito.

Las citadas intervenciones se regirán por lo estipulado en el Título Cuarto de este documento para actuaciones edificatorias en caseríos.

### 4.- Alineaciones.

Salvo definición expresa en sentido contrario de la Norma particular correspondiente se consolidan las alineaciones de edificaciones existentes y consolidadas.

### 5.- Parcelación.

a) Salvo definición expresa en contrario en la Norma particular correspondiente, se consolida la parcelación existente, debiendo aplicarse las presentes condiciones de manera diferenciada a cada una de las parcelas existentes.

### 6.- Altura y perfil de edificación máximos.

Se consolida la volumetría de las edificaciones preexistentes de acuerdo a lo establecido en las condiciones generales de la edificación de este documento.





#### 7.- Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir las condiciones de perfil máximo autorizado. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.

#### 8.- Vuelos y retranqueos.

Se prohíben los vuelos y retranqueos de cualquier tipo con excepción de los preexistentes.

#### 9.- Espacios de uso privado sobre rasante.

Se permiten edificaciones exentas destinadas a usos auxiliares con una superficie construida máxima de 10 m<sup>2</sup>. Estas edificaciones se ubicarán a una distancia mínima de 10 m de vial o espacio público aunque no estarán obligadas a retirarse 3 m del lindero de la finca colindante.

- Perfil máximo sobre rasante: 1 planta sobre rasante (bajo rasante no permitido).

- Altura máxima de edificación: 3 m.

Las edificaciones auxiliares existentes que cumplan los condicionantes establecidos en el apartado anterior se entienden consolidadas.

Será obligatoria la construcción de cierres con arreglo a los criterios establecidos en el planeamiento en lo referente a las separaciones con otras fincas o con los espacios públicos.

Los espacios delanteros de dominio privado de los caseríos (antuzanos), situados entre su fachada principal y el espacio público circundante. Dadas sus especiales características sus cierres de parcela tendrán una regulación específica en la ordenanza de edificación que permita mantener la relación visual entre dicho espacio y el espacio público colindante. No se permite ningún tipo de edificación en los mismos.

### **Artículo 56.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y la forma de la edificación en las parcelas destinadas a usos no residenciales.**

1.- Las condiciones reguladoras de edificación de las parcelas serán las establecidas en la Norma Particular del ámbito o en el planeamiento de desarrollo. Del mismo modo, las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán, en el ámbito de sus competencias, reajustar las previsiones de este artículo.

En los supuestos en que la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo no determinen las correspondientes condiciones serán de aplicación las establecidas en los siguientes apartados de este artículo.



2.- En aquellas partes de las parcelas industriales calificadas como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados. Estos elementos serán computables a efectos de los límites reguladores de la edificabilidad urbanística autorizada.

No se podrán implantar elementos construidos en áreas sometidas a servidumbres de uso público, afectadas por prohibiciones de edificación derivadas de la legislación sectorial vigente o definidas como zonas verdes no edificables en el presente Plan.

3.- Las condiciones de parcelación así como la división de las construcciones, incluida su división horizontal y su ocupación por actividades diferenciadas, se regulará en las Normas Particulares de los ámbitos o en el planeamiento de desarrollo.

La parcela mínima será la establecida en las Normas Particulares de los ámbitos o en el planeamiento de desarrollo reuniendo, en todo caso, condiciones para acoger un local o pabellón de 200 m<sup>2</sup>(t).

4.- Las construcciones que sustituyan a edificaciones preexistentes que no cumplan las condiciones generales de edificabilidad, volumen o alineaciones definidas en el planeamiento de desarrollo deberán ajustarse a dichas condiciones.

5.- Serán de aplicación en estas parcelas las condiciones referidas a las rasantes en parcelas de uso residencial definidas en este capítulo.

6.- La altura libre mínima de las plantas bajo rasante autorizadas será de 2,50 m. Dicha altura no será superior a 3,5m salvo en casos que por causa de la topografía resulte inviable técnicamente una altura inferior y deba admitirse puntualmente en ciertas partes de la parcela.

7.- Con carácter general, la altura de edificación autorizada será 12 m.

- Los elementos de cubierta podrán sobresalir por encima de esa altura en 2,50 m si bien el espacio interior situado por encima de aquél nivel no será en ningún caso utilizable salvo para el mantenimiento de las instalaciones. Salvo razones técnicas que lo desaconsejen, se tratará de situar las instalaciones exteriores al nivel del terreno y no en la cubierta, aminorando cuando sea posible su impacto visual.

- Cuando la implantación de instalaciones o los condicionantes propios de la actividad lo requieran la altura de la edificación podrá ser, si se justifica adecuadamente, superior a la mencionada.



8.- La altura libre de las plantas en las edificaciones industriales no será inferior a 4 m, salvo en aquellos locales destinados a oficinas (o usos asimilables) en los que dicha altura se podrá reducir a 2,50 m.

En las edificaciones industriales no se autorizan vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecida, consolidándose los preexistentes salvo que se especifique lo contrario en la Norma Particular del ámbito o en el planeamiento de desarrollo.

9.- Con carácter general, la altura libre de las plantas de las edificaciones equipamentales no será inferior a 4,00 metros. Esta altura podrá reducirse justificadamente hasta 2,50 m en atención a los condicionantes propios del uso.

En las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario público serán de aplicación las condiciones de regulación de vuelos establecidas para las parcelas residenciales a2.

10.- Se autoriza en edificaciones industriales la disposición de entreplantas con destino a usos de oficina y otros usos auxiliares de la actividad principal, sin que éstos sean computados a efectos de la edificabilidad autorizada. La altura mínima de las mismas será de 2,50 m.



## CAPÍTULO SEXTO CONDICIONES GENERALES DE USO

### Artículo 57.- Condiciones de habitabilidad y programa mínimo de vivienda

Las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas a los efectos del presente Plan serán las establecidas en la legislación vigente (Anexos II y III del Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas o de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado u otra que la sustituya).

Las segregaciones de viviendas en suelo urbano deberán garantizar como mínimo que las viviendas resultantes cumplen dichas condiciones.

El programa mínimo de vivienda en edificaciones de nueva planta, a los efectos de este Plan, será el establecido con carácter general en la normativa vigente de diseño de vivienda protegida con las siguientes salvedades:

- Toda unidad de vivienda contará como mínimo con un vuelo abierto (que no podrá ser cerrado) en el que se pueda inscribir un círculo 2 m de diámetro.
- El tendedero no se ubicará necesariamente en fachada pudiendo ser sustituido por un local interior dotado de ventilación forzada.

Las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán, en el ámbito de sus competencias, reajustar las previsiones de este artículo.

### Artículo 58.- Régimen general de implantación de usos autorizados en parcelas de uso residencial (parcelas a).

#### 1.- Condiciones generales

Las condiciones de uso de las parcelas residenciales serán las establecidas en este documento, complementadas y/o reajustadas por lo establecido en las Normas Particulares de los ámbitos o en el planeamiento de desarrollo. Del mismo modo, las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán, en el ámbito de sus competencias, reajustar dichas condiciones.

Cada parcela de uso residencial deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales.

#### **2.- Criterios generales de implantación por plantas**

a) Se destinarán de forma predominante al uso de vivienda. La implantación de los restantes usos autorizados se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes.

b) Régimen general de implantación de usos en las parcelas residenciales (parcelas de tipología a):

Uso R1 Vivienda: Exclusivamente en las plantas sobre rasante.

Uso R2 Residencial público y R3 Residencial colectivo no familiar:

En edificio con uso de vivienda: En planta baja y planta primera.



En parcela exclusiva: En todas las plantas de la edificación.

Uso I1 Industrial: En idénticas condiciones al uso comercial.

Uso I2 Almacén: Bajo rasante (salvo trasteros particulares autorizables en lonjas).

Uso I3 Venta al por mayor: No compatible.

Uso T1 Comercial: En planta baja, sótano y semisótano con acceso independiente al de las viviendas.

Uso T2 Hostelero: En idénticas condiciones al uso comercial.

Uso T3 Aparcamiento privado: Bajo rasante (salvo aparcamientos individuales autorizables en lonjas).

Uso T4 Oficinas y despachos profesionales: En idénticas condiciones al uso comercial.

Uso T5 Terciarios especiales: No compatibles.

Uso EQ Equipamiento comunitario:

Equipamientos privados: En idénticas condiciones al uso residencial público.

Equipamientos públicos: En idénticas condiciones al uso vivienda. Preferentemente en planta baja.

Uso CM1b Aparcamiento público: En plantas bajo rasante.

La implantación del uso de aparcamiento colectivo, (como uso auxiliar de las viviendas, como aparcamiento privado T3 o como aparcamiento público CM1b) está limitado a las plantas bajo rasante y vinculado a los siguientes requisitos:

- Contará con un único acceso por parcela salvo excepción debidamente justificada.
- Cuando la disposición de un nuevo acceso al garaje de una edificación o parcela resulte adecuado para las colindantes, al objeto de evitar su proliferación, su construcción se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de las segundas. A dichos efectos el Ayuntamiento podrá incoar un expediente expropiatorio a los efectos de formalizar la correspondiente servidumbre de paso.

Excepcionalmente el aparcamiento auxiliar al uso de vivienda podrá autorizarse en planta baja cuando se demuestre la inviabilidad del aparcamiento bajo rasante por razones técnicas debidamente justificadas. Este aspecto deberá estar contemplado en la Norma Particular del ámbito o en el Planeamiento de desarrollo.

Las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán, en el ámbito de sus competencias, reajustar las previsiones de este artículo.



### **3.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.**

Se destinarán preferentemente a usos auxiliares tanto del uso de vivienda predominante como de los restantes usos autorizados.

Cuando se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos cuando se garantice la superficie necesaria para cumplimentar dicha dotación.

Deberán cumplir con las medidas correctoras legalmente establecidas para la actividad a la que se destinen, y quedarán sujetos al resto de limitaciones fijadas en el Plan. En las zonas destinadas a dependencias auxiliares tales como almacén, aseos o similares la altura libre mínima será de 2,30 m.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

### **4.- Condiciones de uso de los locales de planta baja**

a) Los locales situados en la planta baja podrán destinarse al uso de vivienda usos (incluidos usos auxiliares) y a otros usos autorizados con las condiciones que se establecen para cada caso.

b) La autorización del uso de vivienda en las nuevas edificaciones resultantes en parcelas a2 se condiciona al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Siempre que el alfeizar de los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda esté a una altura superior a 1,80 m sobre la rasante de la urbanización del espacio público al que dé frente.

- En las plantas bajas, cuando dispongan en al frente de una zona de jardín pública o privada privados de 3 m de fondo mínimo.

### **5.- Condiciones de uso de las plantas altas**

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza igualmente la implantación de usos compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio de la utilización residencial prioritaria señalada, podrán de igual forma autorizarse en las plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso bien en este Plan General, bien en el planeamiento de desarrollo.

### **6.- Condiciones de uso de las planta bajocubierta**

Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros auxiliares a las viviendas del edificio.



En los casos en que los locales reúnan las condiciones de habitabilidad establecidas tanto en el planeamiento como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

a) En edificaciones residenciales existentes y consolidadas:

- En ningún caso podrán configurar fincas registrales independientes, debiendo inscribirse, si antes no lo estuvieran, como locales anejos de viviendas u otros usos situados en plantas inferiores de la misma edificación. En ningún caso, se autorizará su utilización como vivienda independiente.

- Si la vivienda a la que se adscriben está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas. Si no se dan dichas condiciones no se autorizará su utilización como vivienda.

b) En los edificios de nueva construcción:

- En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable (m<sup>2</sup>t) se computará en todo caso la superficie de bajocubierta con altura superior a 1,80 m.

#### **7.- Condiciones de uso de la cubierta**

Se autoriza el uso de la misma como cubierta plana ajardinada al servicio de los habitantes del inmueble.

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

a) Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a jardines y áreas de estancia al servicio de los habitantes del inmueble y a accesos peatonales al mismo.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita 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.

Una parte de dichas parcelas no edificables de uso privado contarán con zonas verdes no edificables que permitirán un drenaje sostenible de la parcela (en desarrollo de PTS de Ríos y Arroyos - Normativa específica sobre drenaje en áreas a urbanizar). La superficie de dichos espacios podrá ser definida gráficamente en la ordenación pormenorizada o a través de la ordenanza de edificación.

b) Espacios privados sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso.



### **9.- Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados en parcelas residenciales.**

a) La dotación mínima de aparcamiento en nuevos desarrollos urbanísticos será la especificada en la legislación vigente como estándar urbanístico. A los efectos de este Plan lo establecido en dichos estándares deberá materializarse en una proporción mínima de 1 plazas privadas/100 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial.

Siempre que sea viable el Ayuntamiento aplicar dicho parámetro en actuaciones en edificaciones existentes que supongan un aumento del número de viviendas.

### **Artículo 59.- Conversión de locales comerciales y entreplantas en viviendas.**

La conversión de locales comerciales y entreplantas en vivienda queda regulada por la Ordenanza Municipal para la implantación de Vivienda en Bajos y Entreplantas de edificios residenciales.

### **Artículo 60.- Condiciones de aplicación en los locales de planta baja destinados a otros usos autorizados.**

#### **1.- Altura libre mínima**

La altura libre mínima del local acabado será de 2,70 m en no menos del 60 % de la superficie útil de local destinada a uso público y una altura libre mínima de 2,50 m en el resto de la zona de uso público destinada a la estancia continuada de personas.

En las dependencias auxiliares no destinadas a la estancia prolongada de personas tales como almacén, aseos o similares, se autoriza una altura libre de 2,30 m.

Se excluyen de dicha prescripción aquellos locales cuya construcción sea anterior a la entrada en vigor del Plan General en cuyo caso la altura podrá reducirse a 2,50 m (2,20 m en elementos singulares y puntuales).

#### **2.- Acceso**

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

#### **3.- Superficie mínima**

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 20 m<sup>2</sup> y la zona destinada a la venta al público no será inferior a 10 m<sup>2</sup>.

Esta superficie mínima no será aplicable a aquellas actividades que no precisen dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

Los locales preexistentes se consolidan en su superficie actual.





#### 4.- Restantes condiciones de uso

Las restantes condiciones de uso serán las que determinen las Ordenanzas Municipales a promover en desarrollo de este Plan General y, hasta que se promuevan las mismas, la Disposición Transitoria Primera de este documento. Serán de aplicación como mínimo las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza local sobre uso de lonjas para ocio recreativo juvenil.
- Ordenanza sobre la ubicación de los establecimientos cuya actividad corresponda al gremio de la hostelería.

Las citadas Ordenanzas podrán reajustar, en el ámbito de su competencia, las condiciones expuestas en los apartados anteriores. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en la normativa sectorial vigente para las distintas actividades.

#### **Artículo 61.- Condiciones generales de uso para usos no residenciales**

1.- Las condiciones de uso de las parcelas residenciales serán las establecidas en este documento, complementadas y/o reajustadas por lo establecido en las Normas Particulares de los ámbitos o en el planeamiento de desarrollo. Del mismo modo, las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán, en el ámbito de sus competencias, reajustar dichas condiciones.

2.- Cada parcela deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificadas privados (cuya propiedad podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos).

3.- Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán exclusivamente a la disposición de usos auxiliares del principal, almacenamiento y de garaje prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

4.- Las superficies privadas de parcela no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas verdes privadas.

Una parte de dichas parcelas no edificables de uso privado contarán con zonas verdes no edificables que permitirán un drenaje sostenible de la parcela (en desarrollo de PTS de Ríos y Arroyos - Normativa específica sobre drenaje en áreas a urbanizar). La superficie de dichos espacios podrá ser definida gráficamente en la ordenación pormenorizada o a través de la ordenanza de edificación.

5.- La dotación mínima de aparcamiento en nuevos desarrollos urbanísticos será la especificada en la legislación vigente como estándar urbanístico. A los efectos de este Plan lo establecido en dichos estándares deberá materializarse en una proporción mínima de 1 plazas privadas/100 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial.



Siempre que sea viable el Ayuntamiento aplicar dicho parámetro en actuaciones en edificaciones existentes que supongan un aumento del número de viviendas.

6.- Cuando las características del uso lo permitan, se permitirá la construcción de cubiertas planas ajardinadas utilizables por los usuarios del edificio debiendo garantizarse las condiciones de seguridad y salubridad de dichos espacios.

**Artículo 62.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva para usos no residenciales**

1.- Las construcciones e instalaciones que se implanten en parcelas destinadas a usos no residenciales, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general y las disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

2.- Espacios de carga y descarga.

Todo edificio industrial, así como los restantes que lo requieran, deberá disponer en su interior o en sus espacios privados no edificados sobre rasante, de una zona de carga y descarga de mercancías con capacidad suficiente para una plaza de camión y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos. Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m<sup>2</sup>, la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos plazas de camión.

Si la actividad se desarrolla en una planta alta del edificio y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con la citada zona en planta baja o en el espacio privado no edificado sobre rasante de la parcela, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

3.- Características de los aparcamientos.

Los aparcamientos que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas sobre rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos establecidos para las parcelas de uso residencial.

4.- Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales donde se realice el trabajo dispondrán de las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la vigente legislación en la materia.

5.- Dotación de servicios higiénicos.

Los edificios situados en parcelas no residenciales dispondrán de los servicios de higiene necesarios conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.



6.- Serán de aplicación en todo caso los criterios que se determinen en las ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General que podrán complementar las previsiones expuestas en los apartados anteriores y las previsiones a las que se refiere la Disposición Transitoria Primera de este documento.

#### **Artículo 63.- Condiciones de tratamiento estético para usos no residenciales**

Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro que deberá cumplimentar las condiciones exigidas para las parcelas residenciales.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto ambiental y paisajístico que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Serán de aplicación en todo caso los criterios que se determinen en las ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General que podrán complementar las previsiones expuestas en los apartados anteriores y las previsiones a las que se refiere la Disposición Transitoria Primera de este documento.

---



**TÍTULO CUARTO**  
**RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPITULO PRIMERO**  
**REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO**

**Artículo 64: Zona de Especial Protección Z1**

1. Definición y objetivos

Se trata de zonas a proteger y preservar en atención a sus características naturales y/o paisajísticas. El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos.

En estas áreas el criterio de uso a aplicar es la limitación de la actuación antrópica. Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema por tratarse de ámbitos bien conservados.

Las áreas de vegetación protegida (masas de bosque autóctono o vegetación de interés) que, por su escaso tamaño o por omisión, hayan sido englobadas en una zona distinta, tendrán a los efectos del presente Plan General, la consideración de suelos de Especial Protección.

2. Régimen general de uso

**USO CARACTERÍSTICO:**

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental.

**USOS COMPATIBLES:**

B1 - Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas: Espacios libres no urbanos.

B3 - Actividades cinegéticas y piscícolas.

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo.

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares

C3e - Actividad forestal especial: (a) Acotamiento de zonas de recogida de setas.

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales. Trazados existentes.

D5a - Parkings de estacionamiento al aire libre de uso público. Ligados a puntos de acceso al territorio.



E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social:

En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

R2 - Residencial público (R2c, R2d, R2e y R2i).

EQ4b – Ermitas.

EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza.

R2d - Refugios de montaña.

T2a y T2c Categoría 1 – Bares y restaurantes rurales.

E2 y E3 – Vivienda aislada. En caseríos existentes.

#### **USOS PROHIBIDOS:**

El resto.

No obstante serán admisibles aquellas infraestructuras lineales que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y que cuenten con declaración de interés público. Deberán contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que justifiquen en su análisis de alternativas la necesidad de afectar a suelos de alto valor ambiental.

#### 3. Régimen general de edificación

Zona en la que con carácter general se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, y actuaciones edificatorias en general, con las excepciones que se describen a continuación:

- Se autoriza la construcción de abrevaderos no cubiertos ligados a la actividad de pastoreo extensivo.
- Se autorizan obras de restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma de las edificaciones tradicionales o caseríos existentes (incluidas edificaciones tradicionales anexas), siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y sirvan para albergar los usos permitidos para dicha zona. Las mismas han de resultar compatibles con la conservación de la zona no permitiéndose ampliaciones.
- No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte o caminos rurales. Se autoriza la mejora de la red de caminos y senderos existente, siempre que ello resulte compatible con la conservación o mejora ambiental y paisajística.

#### 4. Medidas y matizaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

A0 y A1 – Los usos de conservación y de mejora ambiental incluyen con carácter general las



actuaciones de mantenimiento silvícolas ligadas a la mejora de las masas existentes, la plantación con especies autóctonas adecuadas para cada zona y la recogida de leña.

C2a - Pastoreo extensivo.

En zonas de pendientes acusadas deberá limitarse el trasiego de ganado a las pistas y caminos existentes, evitando el acceso a las laderas. Se prohíbe el ganado caprino sin pastor, la roturación mecánica de la tierra, el vertido de purines y la aplicación de productos fitosanitarios.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental con carácter general o las específicas para los distintos usos del suelo no urbanizable se prestará particular atención en este tipo de suelo al respeto de las siguientes medidas correctoras o compensatorias.

Medidas de saneamiento, integración ambiental y paisajística y movimientos de tierra (1 -4)

Medidas de protección de vegetación de interés (Medidas 5 – 14).

Medidas de protección de fauna (Medidas 15 – 20).

Medidas de protección de cauces (Medidas 21 – 22).

Medida 35: Actuaciones selvícolas manuales

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones.

## **Artículo 65: Zona de Mejora Ambiental Z2**

### 1. Definición y objetivos

Corresponde a zonas marginales o degradadas en las que se considera beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad ambiental por su ubicación en el interior o junto a zonas de mayor valor ambiental.

El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos.

En estas áreas el criterio general de uso busca reconducir la situación actual hacia estados ecológicos más evolucionados. Con carácter general se propiciará la regeneración del ecosistema (vegetación potencial) así como su conservación.

### 2. Régimen general de uso

#### **USO CARACTERÍSTICO:**

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental



**USOS COMPATIBLES:**

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas: Espacios libres rurales y territoriales.

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas.

C1e - Prácticas agrícolas especiales: a) Truficultura, b) Cultivo de hongos

C2a - Prácticas ganaderas. Pastoreo extensivo.

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares

C3e - Actividad forestal especial: a) Acotamiento de zonas de recogida de setas

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales. Trazados existentes.

D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b).

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social:

En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

R2 - Residencial público (R2c, R2d, R2e y R2i).

EL4 - Huertas de ocio.

EQ4b - Ermitas.

EQ8e - Centros de interpretación de la naturaleza.

E2 y E3 – Vivienda aislada. En caseríos existentes.

**USOS PROHIBIDOS:**

El resto.

No obstante serán admisibles aquellas infraestructuras lineales que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y cuenten con declaración de interés público. Deberán contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que justifiquen en su análisis de alternativas la necesidad de afectar a suelos de alto valor ambiental.



### 3. Régimen general de edificación

Zona en la que con carácter general se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, y actuaciones edificatorias en general, con las excepciones que se describen a continuación:

- Se autoriza la construcción de abrevaderos no cubiertos ligados a la actividad de pastoreo extensivo.
- Se autorizan obras de restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma de las edificaciones tradicionales o caseríos existentes (incluidas edificaciones tradicionales anexas), siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y sirvan para albergar los usos permitidos para dicha zona. Las mismas han de resultar compatibles con la conservación o mejora de la zona no permitiéndose ampliaciones.
- No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte o caminos rurales. Se autoriza la mejora de la red de caminos y senderos existente, siempre que ello resulte compatible con la conservación o mejora ambiental y paisajística.

### 4. Medidas y matizaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

A0 y A1 – Los usos de conservación y de mejora ambiental incluyen con carácter general las actuaciones de mantenimiento silvícolas ligadas a la mejora de las masas existentes, la plantación con especies autóctonas adecuadas para cada zona y la recogida de leña.

C2a – Se permite exclusivamente el pastoreo extensivo. En zonas de pendientes acusadas deberá limitarse el trasiego de ganado a las pistas y caminos existentes, evitando el acceso a las laderas. Se prohíbe el ganado caprino sin pastor, la roturación mecánica de la tierra, el vertido de purines y la aplicación de fitosanitarios.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental con carácter general o las específicas para los distintos usos del suelo no urbanizable se prestará particular atención en este tipo de suelo al respeto de las siguientes medidas correctoras o compensatorias.

Medidas de saneamiento, integración ambiental y paisajística y movimientos de tierra (1 -4)

Medidas de protección de vegetación de interés (Medidas 5 – 14).

Medidas de protección de fauna (Medidas 15 – 20).

Medidas de protección de cauces (Medidas 21 – 22).

Medida 35: Actuaciones selvícolas manuales

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones.

Medida 42: Franjas de vegetación de pistas públicas





## **Artículo 66: Zona de Mejora Ambiental Meandros de Arrastaria y Área lagunar de Zanpazu Z3**

### 1. Definición y objetivos

Corresponde por un lado con la zona inundable de la plana de Arrastaria, coincidente con la zona de antiguos meandros del río Nervión, en la cual el PTP de Llodio plantea la creación de una zona de mejora ambiental. En esta zona se plantea como objetivo la creación de una zona de alto valor ambiental y paisajístico mediante la recuperación del antiguo trazado del Nervión y la zona húmeda asociada constituyendo un punto de alta biodiversidad en el centro de la plana agraria.

Por otro lado se corresponde con el área de Zanpazu, meseta agraria elevada, ubicada en la confluencia de dos Lugares de Interés Comunitario (LIC), en la que se ubican una serie de pequeños humedales que conforman un complejo interlagunar.

Para la concreción de los objetivos citados para estas áreas deberán tramitarse Planes Técnicos de Intervención en los que se fijen los objetivos a conseguir en la zona y las actuaciones a realizar.

El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos.

En éste área el criterio general de uso buscará reconducir la situación actual hacia estados ecológicos más evolucionados. Dado que se trata de zonas de valor agrologico se deberá compatibilizar la regeneración del ecosistema y su vegetación potencial con aquellas actividades agroganaderas que no provoquen impactos contrarios a los objetivos de ordenación establecidos para la zona. Solo se permitirán aquellas actividades que no supongan afecciones o vertidos al suelo o al subsuelo.

### 2. Régimen general de uso

#### **USO CARACTERÍSTICO:**

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental

#### **USOS COMPATIBLES:**

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas: Espacios libres rurales y territoriales.

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas

C1a - Prácticas agrícolas. Plantación de árboles frutales.

C1e - Prácticas agrícolas especiales: a) Truficultura, b) Cultivo de hongos



C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo y cultivos forrajeros.

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares

C3d - Actividad forestal especial: Acotamiento de zonas de recogida de setas.

D1 – Vías de transporte. Trazados existentes.

D2 – Caminos rurales.

D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b).

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social:

En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

R2 - Residencial público (R2c, R2d, R2e y R2i).

EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza.

E2 y E3 – Vivienda aislada. En caseríos existentes.

### **USOS PROHIBIDOS:**

El resto de los especificados en la sistematización de usos del suelo.

No obstante serán admisibles aquellas infraestructuras lineales que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y cuenten con declaración de interés público. Deberán contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que justifiquen en su análisis de alternativas la necesidad de afectar a suelos de alto valor ambiental.

### **3. Régimen general de edificación**

Zona en la que con carácter general se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, y actuaciones edificatorias en general, con las excepciones que se describen a continuación:

- Se autoriza la construcción de abrevaderos no cubiertos ligados a la actividad de pastoreo extensivo.

- Se autorizan obras de restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma de las edificaciones tradicionales o caseríos existentes (incluidas edificaciones tradicionales anexas), siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y sirvan para albergar los usos permitidos para dicha zona. Las mismas han de resultar compatibles con la conservación o mejora de la zona no permitiéndose ampliaciones.



- No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte o caminos rurales. Se autoriza la mejora de la red de caminos y senderos existente, siempre que ello resulte compatible con la conservación o mejora ambiental y paisajística. Se permite la creación de un nuevo eje peatonal y ciclable como desarrollo del parque lineal de Nervión.

#### 4. Medidas y matizaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

En esta zona los usos y actuaciones requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

A0 y A1 – Los usos de conservación y de mejora ambiental incluyen con carácter general las actuaciones de mantenimiento silvícolas ligadas a la mejora de las masas existentes, la plantación con especies autóctonas adecuadas para cada zona y la recogida de leña.

C1a y C1e – Las prácticas agrícolas declaradas compatibles se permitirán solo en el caso de estar englobadas en actuaciones integrales de mejora ambiental quedando prohibida la aplicación de fitosanitarios.

C2a – Se permite exclusivamente el pastoreo extensivo y la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros. Se prohíbe el ganado caprino sin pastor, el vertido de purines y la aplicación de fitosanitarios.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental con carácter general o las específicas para los distintos usos del suelo no urbanizable se prestará particular atención en este tipo de suelo al respeto de las siguientes medidas correctoras o compensatorias.

Medidas de saneamiento, integración ambiental y paisajística y movimientos de tierra (1 -4)

Medidas de protección de vegetación de interés (Medidas 5 – 14).

Medidas de protección de fauna (Medidas 15 – 20).

Medidas de protección de cauces (Medidas 21 – 22).

Medida 25: Aplicación de purines o estiércol

Medida 35: Actuaciones selvícolas manuales

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones.

Medida 42: Franjas de vegetación de pistas públicas



## **Artículo 67: Zona Protección de Aguas Superficiales Z4**

### 1. Definición y objetivos

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

El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos.

El criterio de actuación en esta zona está encaminado a favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas, mejorar la biodiversidad de las zonas de ribera y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

### 2. Régimen general de uso

#### **USO CARACTERÍSTICO:**

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental

#### **USOS COMPATIBLES:**

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas: Espacios libres rurales y territoriales.

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas.

C1a - Prácticas agrícolas.

C1e - Prácticas agrícolas especiales: a) Truficultura, b) Cultivo de hongos c) Lumbricultura

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo.

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares

D1 – Vías de transporte. Trazados existentes.

D2 – Caminos rurales.

D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b).

D5f - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos (IS2b)

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social:



En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

R2 - Residencial público (R2c, R2d, R2e y R2i).

EQ4b - Ermitas.

EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza.

EL4 - Huertas de ocio.

R2d - Refugios de montaña.

T2a y T2c categoría 1 – Bares y restaurantes rurales.

E2 y E3 – Vivienda aislada. En caseríos existentes.

### **USOS PROHIBIDOS:**

El resto de los especificados en la sistematización de usos del suelo.

No obstante serán admisibles aquellas infraestructuras lineales que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y que cuenten con declaración de interés público. Deberán contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que justifiquen en su análisis de alternativas la necesidad de afectar a suelos de alto valor ambiental.

### 3. Régimen general de edificación

Zona en la que con carácter general se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, y actuaciones edificatorias en general, con las excepciones que se describen a continuación:

- Se autorizan las obras de conservación y ornato, consolidación o reforma de refugios y bordas ganaderas en edificaciones tradicionales existentes.
- Se autorizan obras de restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma de las edificaciones tradicionales o caseríos existentes (incluidas edificaciones tradicionales anexas), siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y sirvan para albergar los usos permitidos para dicha zona. Las mismas han de resultar compatibles con la conservación o mejora de la zona no permitiéndose ampliaciones.
- Se autorizan obras de conservación y ornato o consolidación de edificaciones existentes en explotaciones agropecuarias siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y estén vinculadas a una explotación agropecuaria. Serán de aplicación las condiciones de implantación especificadas en el punto correspondiente a las explotaciones agropecuarias.
- No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte o caminos rurales. Se autoriza la mejora de la red de caminos y senderos existente, siempre que ello resulte compatible con la conservación o mejora ambiental y paisajística. Se permite la creación de un nuevo eje peatonal y ciclable como desarrollo del Parque Lineal de Nervión.



#### 4. Medidas y matizaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental y de la Agencia Vasca del Agua.

A0 y A1 – Los usos de conservación y de mejora ambiental incluyen con carácter general las actuaciones de mantenimiento silvícolas ligadas a la mejora de las masas existentes, la plantación con especies autóctonas adecuadas para cada zona y la recogida de leña.

C2a – Se permite exclusivamente el pastoreo extensivo y la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros. En zonas de pendientes acusadas deberá limitarse el trasiego de ganado a las pistas y caminos existentes, evitando el acceso a las laderas. Se prohíbe el ganado caprino sin pastor.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental con carácter general o las específicas para los distintos usos del suelo no urbanizable se prestará particular atención en este tipo de suelo al respeto de las siguientes medidas correctoras o compensatorias.

Medidas de saneamiento, integración ambiental y paisajística y movimientos de tierra (1 -4)

Medidas de protección de vegetación de interés (Medidas 5 – 14).

Medidas de protección de fauna (Medidas 15 – 20).

Medidas de protección de cauces (Medidas 21 – 22).

Medida 35: Actuaciones selvícolas manuales

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones.

### **Artículo 68: Zona de Especial Protección Zonas Húmedas Z5**

#### 1. Definición y objetivos

Se trata de zonas a proteger en atención a sus características naturales por tratarse de humedales, de origen natural o artificial, integrados en el grupo III del PTS de Zonas Húmedas o en las zonas húmedas identificadas en el Estudio de la distribución y población de rana ágil (rana dalmatina) desarrollado por el Ayuntamiento de Amurrio. Se considera que esta zona queda englobada dentro de los suelos de Especial Protección definidos por las DOT.

El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica los humedales asociados y su delimitación concreta. El documento de memoria especifica particularmente los elementos incluidos que incluyen las láminas de agua y su franja de protección.

En estas áreas el criterio de uso a aplicar es la limitación de la actuación antrópica. Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema dado que se trata de ámbitos bien conservados.

Todas aquellas balsas o acumulaciones de agua que aun no habiendo sido incluidas en esta zona desarrollen ecosistemas propios o asociados a las zonas húmedas (o alberguen especies de interés ligadas a estos medios), tendrán a los efectos del presente Plan General, la



consideración de suelos de Especial Protección de Zonas Húmedas.

## 2. Régimen general de uso

En la zona ocupada por las láminas de agua tan solo está permitido el uso de cauces fluviales y láminas de agua no estando permitida ninguna edificación ni infraestructura.

El régimen de uso para las franjas de protección es la siguiente:

### USO CARACTERÍSTICO:

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental.

### USOS COMPATIBLES:

B1 - Recreo extensivo

C2a - Prácticas ganaderas.

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares

### USOS PROHIBIDOS:

El resto.

## 3. Régimen general de edificación

Zona en la que se prohíbe la construcción de edificaciones e instalaciones de cualquier clase.

## 4. Medidas y matizaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

En las zonas húmedas constituidas en torno a balsas ganaderas se compatibilizará la protección de las mismas con el uso ganadero siempre que se asegure la preservación de los ecosistemas asociados.

El perímetro de estas zonas se encontrará preferentemente vallado para evitar las afecciones provocadas por el paso del ganado habilitándose en los mismos pasos de fauna.

Serán de aplicación las medidas ambientales establecidas en el estudio de la distribución y población de rana ágil.



A criterio del Ayuntamiento, se permitirá la construcción de abrevaderos alternativos (preferentemente fuera de la franja de protección) o el paso puntual de ganado fuera de la época de cría. Será necesaria autorización municipal y, en su caso, la redacción de proyecto técnico que incluya valoración ambiental de la actuación planteada.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental con carácter general o las específicas para los distintos usos del suelo no urbanizable se prestará particular atención en este tipo de suelo al respeto de las siguientes medidas correctoras o compensatorias.

Medidas de saneamiento, integración ambiental y paisajística y movimientos de tierra (1 -4)

Medidas de protección de vegetación de interés (Medidas 5 – 14).

Medidas de protección de fauna (Medidas 15 – 20).

Medidas de protección de cauces (Medidas 21 – 22).

Medida 28: Balsas de agua para uso ganadero y agrícola

Medida 35: Actuaciones selvícolas manuales

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones.

## **Artículo 69: Zona Agroganadera y campiña - Alto valor estratégico Z6**

### 1. Definición y objetivos

Corresponde a zonas de alto valor agrológico que se consideran estratégicas para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran en la misma 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.

Las zonas incluidas en la Categoría Agroganadera y Campiña, subcategoría de Alto Valor Estratégico tienen conforme la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria, un carácter estratégico para la Comunidad Autónoma del País Vasco y la consideración de bienes de interés social por lo que tienen carácter de suelo protegido por los municipios.

El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos en aplicación de lo estipulado en el PTS Agroforestal.

En estas áreas el criterio general de uso busca mantener la superficie agraria útil evitando su ocupación con otros usos. Se busca mantener 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. Deben evitarse los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras, así como a los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias, con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollen en ellas.





En esta zona se define un ámbito coincidente con la plana de Arrastaria, a desarrollar a través de un Plan Especial (o Plan de Compatibilización) para la creación de un Parque Agrario que potencie la actividad primaria fomentando sectores emergentes e introduciendo criterios de sostenibilidad y mejora paisajística. Su delimitación se define en la documentación gráfica.

## 2. Régimen general de uso

### **USO CARACTERÍSTICO:**

C1a – Prácticas agrícolas.

### **USOS COMPATIBLES:**

A0 - Conservación

A1 – Mejora ambiental

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas: Espacios libres rurales y territoriales.

B2b – Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones: R2f – Camping (en zonas aptas).

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas.

En edificios existentes:

C1b – Construcciones directamente vinculadas a las actividades agrarias (excluidos viveros).

C1c – Construcciones destinadas a la primera transformación de productos agrícolas:

- Lagares de elaboración de sidra y bodegas para producción de vino y txakoli.

C1d – Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias:

Actividades complementarias y producción de energías renovables para autoabastecimiento.

- Agroturismo y camping rural. Exclusivamente en caseríos existentes.

C1e - Prácticas agrícolas especiales: c) Lumbricultura

C2a - Prácticas ganaderas.

En edificios existentes:

C2b - Construcciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.

C2c - Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos ganaderos.



C2d - Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias:

- Actividades complementarias ya implantadas en edificios existentes.
- Agroturismo en caseríos existentes.
- Producción de energías renovables para autoabastecimiento.

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares

C3a - Prácticas forestales.

C3e - Actividad forestal especial: Acotamiento de zonas de recogida de setas.

D1 - Vías de transporte. En trazados existentes.

D2 - Caminos rurales.

D3 - Líneas de tendido aéreo.

D4 - Líneas subterráneas (IS1a, IS2a, IS3a, IS4b e IS5b).

D5a - Parkings de estacionamiento al aire libre de uso público.

D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b).

D5f - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos (IS2b)

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social:

En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

R2 - Residencial público (R2c, R2d, R2e y R2i)

EL4 - Huertas de ocio.

EQ4b – Ermitas.

T2a y T2c Bares y restaurantes rurales. Categoría 1.

T4 - Oficinas y despachos profesionales. Categoría 1.

E2 y E3 – Vivienda aislada. En edificios existentes con uso vivienda.



### USOS PROHIBIDOS:

El resto.

No obstante serán admisibles aquellas infraestructuras lineales que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y que cuenten con declaración de interés público. Deberán contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que justifiquen en su análisis de alternativas la necesidad de afectar a suelos de alto valor estratégico.

### 3. Régimen general de edificación

Zona en la que con carácter general se prioriza la reforma y ampliación de las edificaciones existentes respecto a la construcción de nuevas edificaciones que tendrá un carácter excepcional.

a) Se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la restauración, conservación y ornato, consolidación, reforma, sustitución en caso de no estar catalogadas, y ampliación, de las construcciones existentes, con destino a los usos de explotación de recursos primarios y a los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social permitidos en el punto anterior.

Las actuaciones citadas han de resultar compatibles con la conservación del territorio y la mejora de la capacidad productora de la explotación a la que sirvan en las condiciones establecidas en este documento.

b) Se autorizan obras de restauración, conservación y ornato, consolidación, reforma de las edificaciones tradicionales y caseríos existentes (incluidas edificaciones tradicionales anexas), siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y sirvan para albergar los usos compatibles con esta zona.

Se autorizan las mismas intervenciones edificatorias en el caso de edificaciones existentes destinadas a vivienda unifamiliar (vinculadas y no vinculadas a explotación) que no tengan condición de caserío, siempre que sean edificaciones ejecutadas de conformidad al planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Las actuaciones citadas han de resultar compatibles con la conservación de la zona no permitiéndose ampliaciones de edificabilidad urbanística ni del volumen de las edificaciones destinadas a usos residenciales.

c) La construcción de invernaderos quedará regulada por una ordenanza particular que deberá ser redactada al efecto.

d) No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte. Se autoriza la mejora de la red de caminos rurales y senderos existente, siempre que ello resulte compatible con la conservación, protección y mejora ambiental y paisajística. Se permite la creación de un nuevo eje peatonal y ciclable como desarrollo del Parque Lineal de Nervión.



#### 4. Medidas y matizaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

Será de aplicación para esta zona el Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación).

A0 y A1 – Conservación y mejora ambiental: Los usos citados incluyen con carácter general las actuaciones de mantenimiento silvícolas ligadas a la mejora de las masas existentes, la plantación con especies autóctonas adecuadas para cada zona y la recogida de leña.

C1a – Prácticas agrarias: No se permiten en esta zona drenajes o desecación a través del relleno o extracción de agua.

C1b - Construcciones directamente vinculadas a las actividades agrarias: No se permite la implantación de viveros producción forestal, agraria, de plantas ornamentales y flores en este tipo de suelo.

C1d – Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias: Se considera asimilado dentro de este uso el camping rural asociado a un caserío.

C3a - Prácticas forestales. Se admitirán tan solo prácticas forestales en aquellas zonas donde esté ya establecido no permitiéndose nuevas implantaciones. La explotación y las replantaciones en dichas zonas se regirán por los criterios establecidos para las zonas de conservación (Z1-Z5).

Se admitirán asimismo las plantaciones lineales de arbolado de especies autóctonas coincidiendo con los límites de las fincas. No se admite en esta zona la instalación de parques de madera.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental con carácter general o las específicas para los distintos usos del suelo no urbanizable se prestará particular atención en este tipo de suelo al respeto de las siguientes medidas correctoras o compensatorias.

Medidas de saneamiento, integración ambiental y paisajística y movimientos de tierra (1 -4)

Medidas de protección de vegetación de interés (Medidas 5 – 14).

Medidas de protección de fauna (Medidas 15 – 20).

Medidas de protección de cauces (Medidas 21 – 22).

Medida 27: Bordas y refugios ganaderos

Medida 28: Balsas de agua para uso ganadero y agrícola

Medida 31: Distancias a mantener al realizar plantaciones

Medida 33: Medidas relacionadas con la eliminación de vegetación de interés

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones

Medida 42: Franjas de vegetación de pistas públicas



## **Artículo 70. Zona Agroganadera y campiña – Paisaje rural de transición Z7**

### 1. Definición y objetivos

Corresponde a zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico.

El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos.

En estas áreas el criterio general de uso busca mantener la superficie agraria útil evitando su ocupación con otros usos. Se busca mantener 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. Deben evitarse los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que tienden a ocupar suelos de alto valor, así como a los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias, con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollen en ellas.

### 2. Régimen general de uso

#### **USO CARACTERÍSTICO:**

C1a – Prácticas agrarias.

#### **USOS COMPATIBLES:**

A0 – Conservación.

A1 – Mejora ambiental.

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas.

B2b – Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones: R2f Camping. En zonas aptas.

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas

C1b – Construcciones directamente vinculadas a las actividades agrarias.

C1c – Construcciones destinadas a la primera transformación de productos agrícolas.

C1d – Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias:

- Agroturismo en caseríos existentes.

- Actividades complementarias y producción de energías renovables para autoabastecimiento.



C1e - Prácticas agrícolas especiales: c) Lumbricultura

C2a - Prácticas ganaderas.

C2b - Construcciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.

C2c - Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos ganaderos.

- Agroturismo y camping rural en caseríos existentes.

- Actividades complementarias y producción de energías renovables para autoabastecimiento.

C2d - Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias.

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares y (b) Explotaciones ganaderas alternativas.

C3a - Prácticas forestales.

C3e - Actividad forestal especial: Acotamiento de zonas de recogida de setas.

C4a- Industrias agrarias

En edificios existentes: a) Industrias agroalimentarias de primera transformación.

D2 - Caminos rurales.

D3 - Líneas de tendido aéreo.

D4 - Líneas subterráneas (IS1a, IS2a, IS3a, IS4b e IS5b).

D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b).

D5c - Centrales productoras de energía eléctrica renovable (IS3e e IS3f).

D5d - Estaciones transformadoras de superficie mayor a 100 metros cuadrados (IS3d).

D5f - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos (IS2b, IS6c e IS6d).

D6 - Instalaciones técnicas de servicios tipo B (IS4c e IS4d)

D7 - Escombreras y vertederos de residuos sólidos: IS6g Rellenos de tierra exclusivamente en zonas aptas.

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social:



De nueva planta:

Equipamiento deportivo (EQ2a, EQ2c y EQ2g)

EQ7d – Núcleos zoológicos: Perreras e instalaciones para animales domésticos.

EQ8 – Equipamiento sociocultural (EQ8a, EQ8c, EQ8d y EQ8e). En Juntas Administrativas.

EQ9b – Cementerio.

EL3 - Huertas de ocio.

C1c – Estación de suministro de combustible. Exclusivamente en zonas determinadas como APTAS.

R2f – Camping. Exclusivamente en zonas determinadas como APTAS.

En edificios existentes:

EQ2 - Equipamiento deportivo (EQ2e y EQ2f)

T2a y T2c Bares y restaurantes rurales. Categoría 1.

T4 - Oficinas y despachos profesionales. Categoría 1.

R2 - Residencial público (R2c, R2d, R2e, R2h y R2i)

E2 y E3 – Vivienda aislada. En edificios existentes con uso vivienda.

### **USOS PROHIBIDOS:**

El resto.

No obstante serán admisibles aquellas infraestructuras lineales que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y que cuenten con declaración de interés público. Deberán contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que incluyan un análisis de alternativas.

### **3. Régimen general de edificación**

Zonas en las que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la restauración, conservación y ornato, consolidación, reforma, sustitución en los no catalogados, ampliación, así como la construcción de nuevas edificaciones, para los usos autorizados en el punto anterior.

Las actuaciones citadas han de resultar compatibles con la conservación del territorio y la mejora de la capacidad productora de la explotación a la que sirvan en las condiciones establecidas en este documento.



a) Se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la restauración, conservación y ornato, consolidación, reforma, sustitución en caso de no estar catalogadas, y ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones con destino a los usos de explotación de recursos primarios y a los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social permitidos en el punto anterior.

b) Se autorizan obras de restauración, conservación y ornato, consolidación, reforma de las edificaciones tradicionales y caseríos existentes (incluidas edificaciones tradicionales anexas), siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y sirvan para albergar los usos compatibles con esta zona. Se autoriza asimismo la reconstrucción de caseríos demolidos por implantación de sistemas generales con las condiciones señaladas en el artículo correspondiente.

Se autorizan las mismas intervenciones edificatorias en el caso de edificaciones existentes destinadas a vivienda unifamiliar (vinculadas y no vinculadas a explotación) que no tengan condición de caserío, siempre que sean edificaciones ejecutadas de conformidad al planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Las actuaciones citadas han de resultar compatibles con la conservación de la zona no permitiéndose ampliaciones de edificabilidad urbanística ni del volumen de las edificaciones destinadas a usos residenciales.

c) La construcción de invernaderos quedará regulada por una ordenanza particular que deberá ser redactada al efecto.

#### 4. Medidas y matizaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la Administración Agroforestal.

A0 y A1 – Conservación y mejora ambiental: Los usos citados incluyen con carácter general las actuaciones de mantenimiento silvícolas ligadas a la mejora de las masas existentes, la plantación con especies autóctonas adecuadas para cada zona y la recogida de leña.

C1a – Prácticas agrarias: No se permiten en esta zona drenajes o desecación a través del relleno o extracción de agua.

C1d – Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias: Se considera asimilado dentro de este uso el camping rural asociado a un caserío.

Se permite en esta zona la tenencia de perros (entre 4 y 9 perros) en las condiciones estipuladas en su normativa particular.

C3a - Prácticas forestales. Se admitirán tan solo prácticas forestales en aquellas zonas donde esté ya establecido no permitiéndose nuevas implantaciones. La explotación y las replantaciones en dichas zonas se regirán por los criterios establecidos para las zonas de conservación (Z1-Z5).

Se admitirán asimismo las plantaciones de líneas de arbolado de especies autóctonas coincidiendo con los límites de las fincas. Se admite en esta zona la instalación de parques de madera con una superficie máxima de 10.000 m<sup>2</sup> que se situarán al menos a 50m respecto a edificaciones con uso de vivienda.





Además de las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental con carácter general o las específicas para los distintos usos del suelo no urbanizable se prestará particular atención en este tipo de suelo al respeto de las siguientes medidas correctoras o compensatorias.

Medidas de saneamiento, integración ambiental y paisajística y movimientos de tierra (1 -4)

Medidas de protección de vegetación de interés (Medidas 5 – 14).

Medidas de protección de fauna (Medidas 15 – 20).

Medidas de protección de cauces (Medidas 21 – 22).

Medida 27: Bordas y refugios ganaderos

Medida 28: Balsas de agua para uso ganadero y agrícola

Medida 31: Distancias a mantener al realizar plantaciones

Medida 33: Medidas relacionadas con la eliminación de vegetación de interés

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones.

Medida 38: Parques de madera

Medida 42: Franjas de vegetación de pistas públicas

## **Artículo 71. Zona Forestal de Interés Z8**

### 1. Definición y objetivos

Corresponde a las zonas de vocación forestal con una mayor fragilidad ambiental o mayor valor natural para la cual el PTP de Llodio define la creación de una zona de Interés Forestal.

Dicha zona tiene como objetivo la creación de una zona forestal productiva en la que, por tratarse de zonas especialmente frágiles o de mayor valor natural, en cumplimiento de lo especificado en el PTS Agroforestal, se recomienda incentivar actuaciones en el sentido de limitar la superficie máxima de actuación, tamaño óptimo de unidad forestal, fomento de plantaciones de frondosas o mixtas, manejo poco impactante, época de actuación de menor impacto sobre la fauna y mantenimiento de la vegetación de orla, riberas o setos.

El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos.

En estas áreas el criterio general de uso busca compatibilizar la producción forestal con una evolución hacia situaciones ambientales más favorables a las actuales.

### 2. Régimen general de uso

#### **USO CARACTERÍSTICO:**

C3a – Actividades forestales



**USOS COMPATIBLES:**

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas: Espacios libres rurales y territoriales.

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas.

C1e - Prácticas agrícolas especiales: a) Truficultura, b) Cultivo de hongos

C2a - Prácticas ganaderas. Pastoreo extensivo.

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares

C3b – Infraestructuras forestales.

C3e - Actividad forestal especial:

a) Acotamiento de zonas de recogida de setas

b) Plantación de frondosas para producción de trufa.

D1 - Vías de transporte. En trazados existentes.

D2 – Caminos rurales.

D3 - Líneas de tendido aéreo.

D4 - Líneas subterráneas (IS1a, IS2a, IS3a, IS4b e IS5b).

D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b).

D5c - Centrales productoras de energía eléctrica renovable (IS3e e IS3f).

D5d - Estaciones transformadoras de superficie mayor a 100 metros cuadrados (IS3d).

D6 - Instalaciones técnicas de servicios tipo B (IS4c, IS4d e IS4e).

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social:

En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

R2 - Residencial público (R2c, R2d, R2e y R2i).



Equipamiento deportivo (EQ2a y EQ2g)

EQ4b - Ermitas.

EQ8e - Centros de interpretación de la naturaleza.

EQ9b – Cementerio.

E2 y E3 – Vivienda aislada. En caseríos existentes.

#### **USOS PROHIBIDOS:**

El resto.

No obstante serán admisibles aquellas infraestructuras lineales que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y que cuenten con declaración de interés público. Deberán contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que justifiquen en su análisis de alternativas la necesidad de afectar a suelos de alto valor ambiental.

#### **3. Régimen general de edificación**

Zona en la que con carácter general se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, y actuaciones edificatorias en general, con las excepciones que se describen a continuación:

- a) Se autoriza la construcción de abrevaderos no cubiertos ligados a la actividad de pastoreo extensivo.
- b) Se autorizan obras de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma de las edificaciones tradicionales y caseríos existentes (incluidas edificaciones tradicionales anexas), siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y sirvan para albergar los usos compatibles con esta zona.
- c) No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte. Se autoriza la mejora de la red de caminos rurales y senderos existente, siempre que ello resulte compatible con la conservación o mejora ambiental y paisajística.

#### **4. Medidas y matizaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental**

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la Administración Agroforestal.

A0 y A1 – Conservación y mejora ambiental: Los usos citados incluyen con carácter general las actuaciones de mantenimiento silvícolas ligadas a la mejora de las masas existentes, la plantación con especies autóctonas adecuadas para cada zona y la recogida de leña.



C2a – Se permite exclusivamente el pastoreo extensivo. En zonas de pendientes acusadas deberá limitarse el trasiego de ganado a las pistas y caminos existentes, evitando el acceso a las laderas. Se prohíbe el ganado caprino sin pastor, el vertido de purines y la aplicación de fitosanitarios.

C3a – Actividades forestales

Queda incluido el astillado de madera in situ siempre que dicha actividad no implique la construcción de ninguna edificación.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental con carácter general o las específicas para los distintos usos del suelo no urbanizable se prestará particular atención en este tipo de suelo al respeto de las siguientes medidas correctoras o compensatorias.

Medidas de saneamiento, integración ambiental y paisajística y movimientos de tierra (1 -4)

Medidas de protección de vegetación de interés (Medidas 5 – 14).

Medidas de protección de fauna (Medidas 15 – 20).

Medidas de protección de cauces (Medidas 21 – 22).

Medida 27: Bordas y refugios ganaderos

Medida 28: Balsas de agua para uso ganadero y agrícola

Medida 31: Distancias a mantener al realizar plantaciones

Medida 33: Medidas relacionadas con la eliminación de vegetación de interés

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones.

Medida 38: Parques de madera

Medida 42: Franjas de vegetación de pistas públicas

## **Artículo 72: Zona Forestal General Z9**

### **1. Definición y objetivos**

Corresponde a las zonas terrenos que por sus características y por su potencial protector frente a riesgos ambientales (prevención de riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada.

El criterio general de uso es mantener es garantizar el uso forestal de una forma ordenada asegurando la producción sostenible de las masas compatibilizando el papel productor y protector del monte.

El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos.



2. Régimen general de uso

**USO CARACTERÍSTICO:**

C3a – Actividades forestales

**USOS COMPATIBLES:**

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas: Espacios libres rurales y territoriales.

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas.

C1e - Prácticas agrícolas especiales: a) Truficultura, b) Cultivo de hongos

C2a - Prácticas ganaderas. Pastoreo extensivo.

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares

C3b – Infraestructuras forestales.

C3e - Actividad forestal especial:

a) Acotamiento de zonas de recogida de setas

b) Plantación de frondosas para producción de trufa.

C4a– Industrias agrarias

En edificios existentes: b) Industrias forestales de primera transformación.

D1 - Vías de transporte. En trazados existentes.

D2 – Caminos rurales.

D3 - Líneas de tendido aéreo.

D4 - Líneas subterráneas (IS1a, IS2a, IS3a, IS4b e IS5b).

D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b).



D5c - Centrales productoras de energía eléctrica renovable (IS3e e IS3f).

D5f - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos (IS2b, IS6c, IS6d)

IS6g – Rellenos de tierra. Exclusivamente en zonas aptas.

D6 - Instalaciones técnicas de servicios tipo B (IS4c e IS4d).

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social:

EQ7d – Núcleos zoológicos: Perreras e instalaciones para animales domésticos.

EQ9b – Cementerio.

En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

R2 - Residencial público (R2c, R2d, R2e y R2i).

EQ4b - Ermitas.

EQ8e - Centros de interpretación de la naturaleza.

E2 y E3 – Vivienda aislada. En caseríos existentes.

### **USOS PROHIBIDOS:**

El resto de los especificados en la sistematización de usos del suelo.

No obstante serán admisibles aquellas infraestructuras lineales que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y que cuenten con declaración de interés público. Deberán contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que incluyan un análisis de alternativas.

### **3. Régimen general de edificación**

Zona en la que con carácter general se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, y actuaciones edificatorias en general, con las excepciones que se describen a continuación:

a) Se autoriza la construcción de abrevaderos no cubiertos ligados a la actividad de pastoreo extensivo.

b) Se autorizan obras de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma de las edificaciones tradicionales y caseríos existentes (incluidas edificaciones tradicionales anexas), siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y sirvan para albergar los usos compatibles con esta zona.



c) No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte. Se autoriza la mejora de la red de caminos rurales y senderos existente, siempre que ello resulte compatible con la conservación o mejora ambiental y paisajística.

#### 4. Medidas y matizaciones derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

En esta zona los usos y actuaciones requerirán de informe o autorización de la Administración Agroforestal.

A0 y A1 – Conservación y mejora ambiental: Los usos citados incluyen con carácter general las actuaciones de mantenimiento silvícolas ligadas a la mejora de las masas existentes, la plantación con especies autóctonas adecuadas para cada zona y la recogida de leña.

C2a – Se permite exclusivamente el pastoreo extensivo. En zonas de pendientes acusadas deberá limitarse el trasiego de ganado a las pistas y caminos existentes, evitando el acceso a las laderas. Se prohíbe el ganado caprino sin pastor, el vertido de purines y la aplicación de fitosanitarios.

Se permite en esta zona la tenencia de perros (entre 4 y 9 perros) en las condiciones estipuladas en su normativa particular.

C3a – Actividades forestales

Queda incluido el astillado de madera in situ siempre que dicha actividad no implique la construcción de ninguna edificación.

#### **Artículo 73: Zona Sistema General Suelo No Urbanizable Z10**

El régimen general de edificación y uso de los sistemas generales ubicados en el suelo no urbanizable se define pormenorizadamente en el Documento B.2. Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos en el apartado correspondiente a las Fichas correspondientes a los Sistemas Generales (SG).

El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y los elementos incluidos.



## CAPITULO SEGUNDO DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### Artículo 74: Condiciones generales de edificación y uso

#### 1.- Condiciones generales

La implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General.

Son de aplicación con carácter general los criterios y condiciones generales establecidos en la legislación vigente (artículo 28.4.c Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 u otra que la sustituya o desarrolle) relativos a:

- Asegurar el carácter rural de los terrenos.
- Prevenir el riesgo de formación de núcleo de población.
- Adoptar medidas para preservar las condiciones ambientales de los terrenos y su entorno.
- Adecuar la tipología de la nueva construcción a la arquitectura rural en materiales, composición y volumetría.
- Garantizar a su costa el servicio de los servicios e infraestructuras afectados.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, reconstrucción, ampliación, reforma, rehabilitación o consolidación de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

#### 2.- Tramitación

Se requerirá la aprobación de un Plan Especial, previamente a la solicitud de la licencia, para aquellas actuaciones en las que así se contemple en el presente planeamiento. También podrá requerirse, a criterio del Ayuntamiento, en aquellas que revistan especial complejidad.

Para ejecutar cualquier construcción en el suelo no urbanizable deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento que con carácter general deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico completo. El mismo incluirá además del contenido formal mínimo de todo proyecto:

- Memoria justificativa en el que se justifique la adaptación a la legislación vigente en la materia, de las condiciones de implantación requeridas en el presente documento para cada uso.
- Evaluación de alternativas desde parámetros ambientales, paisajísticos y agrarios eligiéndose la menos impactante y justificación de aplicación de medidas compensatorias o correctoras derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental (solo en actuaciones en las que no sea exigible estudio de impacto ambiental).

b) Informes y autorizaciones de las administraciones públicas establecidas en la legislación vigente o en el presente planeamiento.





- c) Estudio de Impacto Paisajístico en los casos requeridos en el presente planeamiento.
- d) Estudio de Impacto Ambiental en los casos en que sea exigible según la legislación vigente.

### 3.- Eliminación de elementos degradantes

Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación o a la restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

### 4.- Condiciones formales y estéticas de la edificación

Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias tradicionales de la zona siendo construcciones de volumetría simple con cubiertas inclinadas de pendientes inferiores a 40% (no permitiéndose con carácter general soluciones amansardadas, aterrazadas o cubiertas planas). La implantación de las edificaciones implicará una mínima transformación del terreno apoyándose, con carácter general, sobre cimentaciones flotantes.

Se admitirán excepcionalmente cubiertas planas ajardinadas, justificadas en criterios paisajísticos, solo en aquellos casos en los que la edificación salve un salto de cota siendo la cubierta del edificio el suelo del piso superior.

Se considerarán, salvo determinaciones más específicas, parámetros máximos para la construcción de edificaciones en el suelo no urbanizable los establecidos con carácter general para las explotaciones agroganaderas.

Los materiales a utilizar serán los propios de la arquitectura tradicional como revocos pintados en colores claros, piedra o madera en fachadas, madera en carpinterías y contraventanas y teja cerámica o de textura similar en cubiertas. Se prohíben expresamente el bloque de hormigón visto, el ladrillo caravista, las carpinterías de pvc y en general aquellos materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona evitándose que supongan imitaciones o recreaciones de materiales tradicionales. El Ayuntamiento se reserva la determinación de la adecuación de aquéllos al medio rural.

Se permite establecer salvedades en edificaciones auxiliares de los usos rurales por motivos de funcionalidad de los mismos.



#### 5.- Condiciones generales para la urbanización

a) Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria, como la remodelación y/o reutilización de las preexistentes, deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad.

b) Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales (viaria y de servicios) cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

c) De igual manera las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos con las características establecidas en el presente documento (condiciones formales de carreteras y caminos rurales).

d) 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. 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 adaptados a las disposiciones vigentes de aplicación en la materia o un sistema de depuración biológico.

En las explotaciones agroganaderas será de aplicación lo estipulado en las disposiciones de aplicación en la materia.

#### 6.- Criterio de integración ambiental y paisajística

a) En materia de protección e integración ambiental y paisajística se aplicará con carácter general lo establecido en las disposiciones vigentes de aplicación en dichas materias.

b) Complementariamente, con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico, agrario o ambiental o cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá modificar justificadamente las propuestas de actuación en el suelo no urbanizable.

Para el cumplimiento de este criterio el ayuntamiento se valdrá del análisis de alternativas a incluir en los proyectos técnicos introduciendo condiciones relativas a la ubicación en la parcela, a la limitación de los movimientos de tierras u otras medidas adicionales.

c) En los casos en que las actuaciones planteadas tengan una incidencia particular en el paisaje o un impacto visual particularmente reseñable se requerirá de modo añadido un Estudio de Impacto Paisajístico que incorporará montajes fotográficos de la actuación prevista desde los puntos de mayor incidencia por su afluencia de personas.



d) Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno o las medidas correctoras que estime oportunas.

#### **Artículo 75: Determinaciones sobre el parcelario**

##### 1.- Régimen del parcelario actual

a) Desde el punto de vista urbanístico se consolida el parcelario existente al momento de aprobarse definitivamente este Plan General.

b) Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones mínimas de parcela se consolidan en el estado autorizado en cada caso.

En dichas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en el presente Plan General.

Dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

##### 2.- Régimen de nuevas parcelaciones:

a) Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Ésta deberá ajustarse a los criterios de división y condiciones establecidas en la legislación vigente (Decreto 168, de 8 de julio de 1997 del Gobierno Vasco por el que se regula la unidad mínima de cultivo u otra que le sustituya) y en el planeamiento urbanístico.

b) Las parcelaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable deberán adecuarse a los siguientes criterios generales:

– Fincas con superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup>: no podrán ser segregadas.

– Fincas con superficie superior a 20.000 m<sup>2</sup> e inferior a 60.000 m<sup>2</sup>: el número de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.

– Fincas con superficie superior a 60.000 m<sup>2</sup> e inferior a 100.000 m<sup>2</sup>: el número de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.

– Fincas con superficie superior a 100.000 m<sup>2</sup>: el número de fincas resultantes no podrá ser superior a cinco.

c) Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades y precisiones que puedan hacerse, la superficie mínima de las fincas resultantes de las parcelaciones y segregaciones no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo que en el caso del Municipio es de 1 Ha. (10.000 m<sup>2</sup>).

d) Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos anteriormente:

- Tratarse de actuaciones ejecutadas en desarrollo de disposiciones legales vigentes o del planeamiento territorial.



- Ser resultado de actuaciones urbanísticas que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable.

- Cuando se segregue una porción de finca para agregarla a una colindante, de tal manera que la superficie final de todas las fincas, nunca sea inferior a la unidad mínima de cultivo.

- Ser resultado de actuaciones con declaración de interés público en las que se considere adecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas en terrenos con superficie inferior a la mencionada como mínima.

e) La implantación de las edificaciones y usos autorizados en las diversas zonas, requerirá cumplimentar la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a efectos registrales y de explotación vinculada a las citadas edificaciones y usos.

f) No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados a los efectos de su implantación tanto en este Plan como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Tampoco podrán efectuarse segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos usos y/o edificaciones hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

#### **Artículo 76: Movimientos de tierra y acondicionamiento del terreno**

En todo tipo de actuaciones en suelo no urbanizable se procurará minimizar los movimientos de tierras tratando de preservar la pendiente natural del terreno.

Solo se permitirán movimientos de tierra cuando se justifique su necesidad para llevar a cabo alguno de los usos compatibles del presente Plan General para el suelo no urbanizable y quedarán sujetos a las siguientes condiciones:

- La altura de los desmontes o terraplenes no será superior a 2,5 metros y la altura de relleno sobre cualquier punto del terreno natural no será superior a 1 metro. El pie de talud o la cabeza del desmonte se retirarán una distancia mínima de 5 m de las fincas colindantes.

- Salvo en los rellenos autorizados, dichos movimientos se realizarán únicamente con el propio terreno sin aportación de material externo (tierra o aditivos) con excepción de la tierra vegetal necesaria en operaciones de mejora ambiental o de restauración de la ordenación urbanística.

- Con carácter general la estabilidad de los taludes se resolverá con técnicas de bioingeniería estando prohibida la construcción de escolleras y muros de contención de hormigón. Tampoco estará permitida la construcción de balsas de residuos, la inyección de productos químicos o cualquier otra actuación que pueda tener incidencia en el suelo, en el subsuelo o en el agua superficial o subterránea.



- En los proyectos técnicos, además de justificar la necesidad y volumen de los movimientos de tierras, se aportará un plano topográfico que refleje la situación natural del terreno y otro descriptivo de los perfiles resultantes. En zonas con pendientes superiores al 12% se incluirán los estudios técnicos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo.
- El vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado.
- Será de aplicación la Medida 3 (Tierra Vegetal) del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

#### **Artículo 77: Pistas para vehículos**

Se prohíbe la apertura de pistas para vehículos en el interior de parcelas privadas del suelo no urbanizable, salvo en los casos que estas respondan a explotaciones agropecuarias o a otros usos declarados compatibles en el presente Plan General. Queda prohibida la apertura de pistas privadas destinadas al tráfico de vehículos o maquinaria pesada al servicio de usos no declarados compatibles para el suelo no urbanizable.

La autorización de la apertura de nuevas pistas requerirá de un proyecto técnico y queda condicionada a la justificación de la inexistencia de otras opciones para asegurar la accesibilidad a la zona que deba ser servida, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo impacto ambiental. Se tratará en todo caso de caminos de tierra, grava o todo uno.

Será de aplicación la Medida 4 (Apertura de pistas privadas en fincas) del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

#### **Artículo 78: Protección de vegetación de interés**

Se considera vegetación protegida, a los efectos del presente Plan General, todas las masas de vegetación autóctona existentes en el término municipal.

A los efectos de la obligatoriedad de solicitud de licencia municipal para tala de arbolado, en aplicación de la legislación vigente, se considera vegetación protegida (requiriendo un mayor control municipal) la ubicada en las zonas de conservación (Z1-Z5), en la zona forestal de interés (Z8) o en las áreas afectadas por los condicionantes superpuestos:

- CS1 - Espacios Naturales Protegidos
- CS2 - Áreas de Interés Naturalístico
- CS4 - Áreas inundables
- CS7 - Corredores Ecológicos
- CS11 - Hábitats de especies amenazadas o de interés



De cara a la protección de la vegetación de interés se deberán tener en cuenta con carácter general los siguientes aspectos:

- Las áreas de vegetación protegida 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.
- Se mantendrán los pies arbóreos notables y añosos existentes de arbolado autóctono.
- 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 de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, mediante la combinación de especies arbóreas y arbustivas autóctonas.
- Se establece la obligatoriedad de los propietarios de mantener limpias sus fincas de especies invasoras, cuyo cumplimiento podrá ser requerido por el Ayuntamiento.
- En las actuaciones de restauración ambiental o paisajística se utilizarán exclusivamente especies autóctonas y formas similares al paisaje preexistente, realizando repoblaciones no geométricas y plantaciones con borde difuso.

Serán de aplicación para la consecución de los objetivos descritos, entre otras, las siguientes medidas del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Medida 5: Eliminación de vegetación

Medida 6: Reposición de vegetación

Medida 7: Madera muerta

Medida 9: Árboles singulares

Medida 10: Especies invasoras

Medida 11: Actuaciones contra plagas o enfermedades

Medida 12: Catástrofes naturales

Medida 14: Protección del suelo

Medida 33: Medidas relacionadas con la eliminación de vegetación de interés

Medida 35: Actuaciones selvícolas manuales

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones

Medida 42: Franjas de vegetación de pistas públicas



### Artículo 79: Protección de fauna

Se consideran a los efectos del presente Plan General, áreas de especial interés para de la fauna las zonas de conservación (Z1-Z5) y en las áreas afectadas por los siguientes condicionantes superpuestos

CS1 - Espacios naturales protegidos

CS2 - Áreas de Interés Naturalístico

CS4 – Áreas inundables

CS7 - Corredores Ecológicos

CS10 – Hábitats propios de especies amenazadas o de interés

De cara a la protección de la vegetación de interés se deberán tener en cuenta con carácter general los siguientes aspectos:

- En dichos ámbitos, o en otros donde la presencia de fauna habitual sea habitual, se establecerán pasos de artificiales de fauna. El tamaño de los mismos y la distancia entre ellos será proporcional a la especie que se plantea proteger.
- Las actuaciones en suelo no urbanizable deberán considerar las épocas críticas relacionadas con especies de fauna de interés en los ámbitos citados.
- Quedan prohibidas las explotaciones ganaderas de visón americano (mustela visón), koipú (myocastor coipus) y galápago de Florida (trachemys scripta) así como de cualquier otra especie incluida en los listados o catálogos estatales, autonómicos o provinciales de especies exóticas invasoras.
- Será de aplicación en las líneas de suministro eléctrico del municipio las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión establecidas en la legislación vigente (Real Decreto 1432/2008 u otro que le sustituya).
- De acuerdo a las distintas directivas comunitarias y convenios internacionales queda prohibida, por sus afecciones a la fauna y a la salud humana, el uso de munición que contenga plomo en cualquiera de los usos recreativos o deportivos declarados compatibles en el presente Plan General.
- Las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General determinarán los criterios de preservación de la fauna de interés que se estimen adecuados complementando o reajustando los criterios anteriores.

Serán de aplicación para la consecución de los objetivos descritos, entre otras, las siguientes medidas del Informe de Sostenibilidad Ambiental:

Medida 15: Medidas de Gestión para el Quebrantahuesos (*Gypaetus barbatus*)

Medida 16: Medidas de Gestión para el Visón europeo (*Mustela lutreola*)

Medida 17: Medidas de Gestión para la Rana ágil (*Rana dalmatina*)

Medida 18: Medidas de gestión para quirópteros amenazados y rapaces nocturnas

Medida 19: Prevención de atropellos de fauna en infraestructuras viarias



Medida 20: Prohibición de determinadas sustancias por tener afección directa sobre la fauna

#### **Artículo 80: Protección de cauces**

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 y en el Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental.

Las mismas se complementan por las establecidas en el presente documento mediante la introducción de las medidas establecidas en informe de Sostenibilidad Ambiental en la zona Z4 - Protección de aguas superficiales y en el condicionante superpuesto CS4 – Áreas inundables:

Medida 21: Ayudas Agroambientales

Medida 22: Actuaciones en zonas encharcadizas

El almacenamiento y vertido de residuos ganaderos en las inmediaciones de los cauces fluviales se adecuará a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia (Decreto 515/2009 regulador de las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas u otro que le sustituya).

#### **Artículo 81: Cierres y vallados**

Con carácter general los cierres y vallados en suelo no urbanizable se realizarán con setos vivos de especies exclusivamente autóctonas no debiendo superarse, en el caso de cierres vegetales ciegos continuos, la altura de 1,80 m.

Se autorizan también con carácter general los cierres de estacas y alambre liso destinados al control del ganado cuya altura vendrá condicionada por la especie de ganado. Se consideran consolidados los cierres tradicionales de piedra existentes al margen de su tamaño debiendo asegurarse su mantenimiento.

Se permite asimismo la construcción de cierres de piedra o de fábrica raseados, con una altura máxima de 60 cm, asociados a las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable.

Se prohíben los muros de hormigón visto de baja calidad, los de bloque de hormigón no raseados y los de chapa.

En todo caso, los cerramientos de las parcelas deberán realizarse de forma que se favorezca la libre circulación de la fauna silvestre. En las zonas de conservación (Z1-Z5) se prohíbe todo cierre con excepción de los destinados a actividades de mejora ambiental (protección de charcas, replantaciones, etc.). Se prohíbe también con carácter general el uso de mallas cinegéticas salvo en las citadas actuaciones de mejora ambiental en cuyo caso se deberán habilitar los correspondientes pasos o rampas de fauna.

Medida 23: Permeabilidad en los cierres forestales





### CAPITULO TERCERO DISPOSICIONES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

El presente capítulo incluye dentro de las disposiciones reguladoras de los distintos usos las medidas correctoras y compensatorias especificadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para los distintos usos.

#### **Artículo 82: Conservación y mejora ambiental (A0 y A1)**

Para la concreción del uso de mejora ambiental suelos afectados anteriormente por actividades extractivas o industriales se tramitará un Plan Técnico de Intervención en el que se fijen los objetivos a conseguir en cada zona. Dichos planes requerirán de informe de la administración ambiental.

#### **Artículo 83: Uso de Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones (B2a). Campamentos turísticos (R2f)**

##### 1. Criterios de implantación

Los campamentos turísticos tan solo se consideran compatibles en los dos ámbitos definidos como suelos aptos en el análisis de alternativas del Informe de Sostenibilidad Ambiental. El plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos.

Con carácter general, la autorización e implantación de campamentos turísticos deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia. De considerarlo necesario el Ayuntamiento podrá requerir la tramitación de un Plan Especial con el fin de garantizar una implantación más adecuada.

La implantación de la citada actividad conllevará la redacción de un proyecto técnico. Dicho proyecto establecerá las medidas correctoras y compensatorias que resulten necesarias para asegurar que su implantación no supone una degradación paisajística o ambiental del entorno. El citado proyecto definirá asimismo con precisión la superficie definitiva de la actividad.

##### 2. Condiciones de la edificación

- Se autoriza la utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas destinadas con anterioridad a otros usos.
- En lo referente a las condiciones de edificación será de aplicación, con las salvedades expuestas en este artículo, lo establecido para las Edificaciones de interés público y social E1.



### 3. Otros condicionantes

- Con carácter general, se prohíbe la ejecución de movimientos de tierra, que deberán limitarse a una mínima regularización del terreno y a la fijación del mismo con técnicas de bioingeniería.
- Se complementará su ejecución con la plantación del arbolado suficiente para asegurar su integración visual.
- Deberá resolver los accesos y disponer de los aparcamientos necesarios para no suponer un problema para la red viaria local. De considerarse necesario el Ayuntamiento podrá requerir mejoras de la misma para autorizar la implantación del citado uso.
- Deberá resolver a su costa las infraestructuras de servicio necesarias debiendo contar con un sistema de depuración autónomo de las aguas negras y grises.
- Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que se transforme en una zona de residencia estable.
- En caso de colindancia a cauces fluviales su implantación se entenderá asociada a la mejora ambiental de la ribera de los citados cauces introduciendo medidas para evitar impactos sobre el mismo.
- Será de aplicación lo establecido en la Medida 30 (Implantación de campings) del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

#### **Artículo 84: Usos cinegéticos y piscícolas (B3)**

No se permite ninguna edificación ni instalación asociada a dicho uso. El desarrollo de las citadas actividades se realizará en función de lo establecido en la legislación vigente en la materia y de los criterios de protección de fauna establecidos en el presente Plan General.

#### **Artículo 85: Usos agroganaderos: Explotaciones agropecuarias**

##### 1.- Condiciones de implantación

a) Las condiciones para la implantación, desde el punto de vista de la actividad, se remite a la normativa y legislación vigente (u otras que las sustituyan):

- Decreto 515/2009, de 22 de Septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

- Decreto 165/1999, de 9 de Marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente, para explotaciones que no requieren la licencia de actividad. Modificado por decreto 515/2009, de 22 de septiembre (disposición adicional tercera).

b) En cuanto a la autorización de las intervenciones constructivas autorizables para construcciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias, sin perjuicio de las condiciones exigibles en virtud de la legislación aplicable, dentro de la competencia municipal deberá presentarse y/o acreditarse lo siguiente:



- Informe técnico económico de la viabilidad de la explotación justificada como mínimo 1 unidad de trabajo agraria (UTA) para Zona Z6 y 0,5 unidades de trabajo agraria (UTA) para Zona Z7. El informe deberá contar con los requisitos exigidos en el artículo 1.a del Decreto Foral 76/2006, de 29 de noviembre u otra normativa que lo sustituya.
  - Certificado de la Hacienda Foral de la última declaración de la renta presentada en que se deduzca que más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad agroganadera.
  - La relación de parcelas vinculadas urbanística y registralmente a la explotación respecto de las cuales la edificación sujeta a autorización quedará ligada o vinculada.
  - Que el solicitante sea el titular de la explotación y esté afiliado al régimen especial de la Seguridad Social.
- c) Se requerirá la redacción de un proyecto técnico. El mismo incluirá una evaluación de alternativas tanto desde parámetros ambientales como agrarios eligiéndose la menos impactante. Garantizará asimismo el cumplimiento de las medidas ambientales incluidas en el planeamiento e incluirá nuevas medidas en caso de considerarse necesario.
- d) La reforma, ampliación o nueva edificación llevará asociada la obligación de eliminar las chabolas, tejavanas y cualquier añadido precario con el fin de mejorar la imagen de conjunto de la edificación y su entorno. Junto al proyecto de la nueva edificación se presentará también proyecto de demolición de estos.
- e) Quedan prohibidas las explotaciones ganaderas de visón americano (Mustela visón), koipú (Myocastor coipus) y galápago de Florida (Trachemys scripta) así como de cualquier otra especie incluida en los listados y catálogos estatales, autonómicos o provinciales de especies exóticas invasoras.

## 2.- Condiciones formales de la edificación

### a) Dimensiones de parcela y emplazamiento

#### Parcela mínima

Para aportada para nuevas edificaciones: 10.000 m<sup>2</sup>s (La finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable en zona Agroganadera Paisaje Rural de Transición).

Parcela receptora. En estos casos la parcela receptora tendrá una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>s (el resto de las parcelas asociadas deberán inscribirse en una circunferencia de 500m).

#### Separaciones y retranqueos

Separación mínima a vía pública (carretera o camino): Mínima 5m / Máxima 30m

Separación a vías de competencia supramunicipal: La que establezca la legislación específica.

Separación mínima a linderos: 5m

Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas: En función de criterio de integración paisajística y ambiental.



Separación mínima a las Zonas de Protección (Z1-Z5): 50 m.

Separación mínima a elementos patrimoniales o yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo: 30 m.

Separación a curso de agua: Las exigidas en disposiciones legales (en su defecto 20 m).

Separación a pozos, sondeos o captaciones superficiales utilizadas para abastecimiento (CS5): Las exigidas en disposiciones legales (en su defecto 50 m).

Las distancias definidas previamente que no surjan de disposiciones legales de rango superior podrán ser variadas justificadamente por el Ayuntamiento en cumplimiento del criterio de integración paisajística y ambiental con el objetivo de reducir su impacto.

#### b) Edificabilidad y ocupación

##### Parámetros de ocupación

Superficie máxima ocupable: 2.000 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad urbanística máxima: 1.000 m<sup>2</sup>t/UTA sobre rasante con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup>t. No se superará en cualquier caso la relación 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad urbanística máxima destinada a usos complementarios o de primera transformación: 300 m<sup>2</sup>t.

Edificabilidad bajo rasante: No se permite.

#### c) Condiciones de edificación y uso

##### Condiciones volumétricas

La edificación se configurará por uno o varios volúmenes respetando la volumetría simple de las edificaciones tradicionales del ámbito rural tanto en planta como en alzado. La edificación será preferentemente en planta rectangular y cubierta a dos, tres, o cuatro aguas.

- Dimensión de la edificación: La longitud máxima de la edificación será de 50 m.
- Altura máxima de la edificación (m) Hasta arranque de la cubierta 6 m.
- Plantas permitidas: Una planta.
- Altura libre de las plantas: El estipulado en ordenanzas de edificación.
- Vuelos: No se permiten.

##### Condiciones de uso

Accesos: Desde vía pública pudiendo autorizarse por motivos de implantación la ejecución de nuevos caminos.

Los accesos y la urbanización interior se realizarán mediante caminos de tierra, grava o todo uno. Queda prohibido la urbanización mediante asfalto, hormigón o similares.



La ocupación de suelo por infraestructuras no edificatorias (viales, zonas de maniobra, silos forrajeros permanentes, fosas de purines, balsas...) se limitará a 1.000 m<sup>2</sup>/s.

Cierre de parcelas: El especificado con carácter general para el suelo no urbanizable.

#### Condiciones constructivas y estéticas

Las edificaciones (tanto ampliaciones como nuevas edificaciones) serán construcciones ligeras realizadas íntegramente con elementos de bioconstrucción, con fachadas, carpinterías y estructura construidas en madera. Las rehabilitaciones, reformas y consolidaciones se regirán por lo establecido con carácter general para edificaciones en suelo no urbanizable.

#### 3.- Medidas derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Medida 18: Medidas de gestión para quirópteros amenazados y rapaces nocturnas

Medida 20: Prohibición de determinadas sustancias por tener afección directa sobre la fauna

Medida 26: Pabellones agropecuarios

#### 4.- Bordas y refugios ganaderos

En las bordas y refugios ganaderos objeto de actuaciones edificatorias de rehabilitación, consolidación y reforma se permitirá además del uso propio del manejo del ganado ovino y a la estancia temporal del pastor su utilización en invierno como refugios de montaña.

#### 5.- Balsas agrarias (ganaderas y de riego)

Las balsas agrarias se diseñarán teniendo en cuenta los criterios ambientales especificados en el PTS Agroforestal y las medidas ambientales derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental:

Medida 28: Balsas de agua para uso ganadero y agrícola

#### 6.- Camping rural

El régimen de implantación de los campings rurales será el establecido en la legislación vigente. El Ayuntamiento podrá pormenorizar dicho régimen a través de una ordenanza específica para este uso.

Serán de aplicación las medidas ambientales derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental:

Medida 29: Campings rurales

---



#### **Artículo 86: Usos agrarios no profesionalizados**

No se contemplan actuaciones edificatorias relacionadas con los usos agrarios no profesionalizados.

#### **Artículo 87: Usos forestales (C3a)**

1.- Las plantaciones de arbolado para producción de madera se realizarán en las zonas definidas como compatibles y con las condiciones establecidas en el presente documento.

2.- Las plantaciones de masas forestales se ajustarán a los criterios legales y a las especificaciones de este Plan en lo referente a separaciones mínimas respecto a parcelas colindantes o a edificaciones existentes en otras fincas.

3.- Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento Foral competente en materia de Agricultura.

4.- Será objeto de licencia urbanística la apertura de nuevos caminos o pistas forestales así como la tala de árboles y vegetación arbustiva sometida a protección por el planeamiento territorial o urbanístico. Se considera vegetación protegida a dichos efectos la establecida para la *Protección de vegetación de interés* de la presente normativa. El Ayuntamiento incluirá en la tramitación de dichas licencias la orden de cumplimiento de las medidas correctoras establecidas al efecto.

5.- Será objeto de autorización municipal la utilización de los caminos y pistas públicas para la utilización de la madera. El Ayuntamiento incluirá en la tramitación de la autorización la orden de cumplimiento de las medidas correctoras establecidas al efecto.

6.- Son de aplicación para este uso, entre otras, las siguientes medidas derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental:

Medida 8: Madera muerta (Z8)

Medida 9: Árboles singulares

Medida 11: Actuaciones contra plagas o enfermedades

Medida 12: Catástrofes naturales

Medida 13: Inventarios o estudios forestales

Medida 14: Protección del suelo

Medida 31: Distancias a mantener al realizar plantaciones

Medida 32: Medidas relacionadas con la apertura de nuevos caminos o pistas forestales



Medida 33: Medidas relacionadas con la eliminación de vegetación de interés

Medida 34: Medidas relacionadas con la utilización de pistas y caminos públicos

Medida 35: Actuaciones selvícolas manuales

Medida 36: Eliminación de restos vegetales

Medida 37: Especies vegetales a utilizar en las repoblaciones

Medida 38: Parques de madera

Medida 39: Limitación en época de lluvias de saca de madera

Medida 40: Alternativas a las Cortas a Hecho

Medida 42: Franjas de vegetación de pistas públicas

#### **Artículo 88: Industrias agrarias**

##### 1.- Condiciones de implantación

a) Las condiciones para la implantación desde el punto de vista de la actividad se remite a la normativa y legislación vigente.

b) Su implantación se llevará a cabo (en las zonas definidas como compatibles) exclusivamente en edificaciones existentes ubicadas sobre suelo potencialmente contaminado (CS13) situadas a menos 200 m de vía foral sin provocar tráfico pasantes por zonas residenciales o dotacionales.

c) Para la implantación de este uso será necesaria la redacción previa de un Plan Especial. En el mismo se asegurarán el cumplimiento como mínimo de las siguientes condiciones:

- Se deberá descontaminar el suelo (aunque no se ejecuten obras bajo rasante) obteniendo un certificado de calidad de suelo para una calidad correspondiente a VIE-B otros usos. Este requisito será un requisito previo a la obtención de la licencia municipal.

- Se deberá retirar todo elemento constructivo de fibrocemento o que contenga amianto en su composición.

d) La implantación de la citada actividad conllevará la redacción de un proyecto técnico y su correspondiente autorización municipal.

El mismo incluirá una evaluación de alternativas tanto desde parámetros ambientales como agrarios eligiéndose la menos impactante. Garantizará asimismo el cumplimiento de las medidas ambientales incluidas en el planeamiento e incluirá nuevas medidas en caso de considerarse necesario.

e) La implantación llevará asociada la obligación de eliminar las chabolas, tejavanas y cualquier añadido precario con el fin de mejorar la imagen de conjunto de la edificación y su entorno. Junto al proyecto de la nueva edificación se presentará también proyecto de demolición de estos.



## 2.- Condiciones formales de la edificación

### a) Dimensiones de parcela y emplazamiento

Parcela mínima: No se requiere.

Separaciones y retranqueos: Los establecidos para las explotaciones agropecuarias.

### b) Edificabilidad y ocupación

#### Parámetros de ocupación

Superficie máxima ocupable: 2.000 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad urbanística máxima: 2.000 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad bajo rasante: No se permite.

### c) Condiciones de edificación y uso

Condiciones volumétricas: Las de las edificaciones existentes.

Condiciones de uso: Las establecidos para las explotaciones agropecuarias.

Condiciones constructivas y estéticas: Las rehabilitaciones, reformas y consolidaciones se regirán por lo establecido con carácter general para edificaciones en suelo no urbanizable.

## 3.- Medidas derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Medida 18: Medidas de gestión para quirópteros amenazados y rapaces nocturnas

Medida 20: Prohibición de determinadas sustancias por tener afección directa sobre la fauna

### **Artículo 89: Vías de transporte y caminos rurales (D1 y D2)**

#### 1.- Condiciones de actuación

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes en las zonas donde estas actuaciones se consideran compatibles mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias, que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados, o condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora o ampliación necesarios.

Dicha mejora o ampliación ha de estar exclusivamente motivada por la necesidad de acceder a edificaciones o actividades propias de los suelos no urbanizables o compatibles con los mismos en virtud del presente Plan General. Queda prohibida la utilización de la red de caminos públicos para usos distintos a los especificados como compatibles para el suelo no urbanizable en el presente Plan General especialmente para vehículos o maquinaria pesada.





Será necesaria la redacción de proyecto técnico (y en su caso autorización municipal), para la ejecución de las mismas. El proyecto incluirá una evaluación de alternativas tanto desde parámetros ambientales como agrarios eligiéndose la menos impactante e incluyendo medidas compensatorias o correctoras.

En los suelos de alto valor ambiental o agrologico, aun estando prohibida con carácter general la apertura de nuevas vías, serán admisibles todas aquellas vías de transporte que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y que cuenten con declaración de interés público. Deberán asimismo contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que justifiquen en su análisis de alternativas la necesidad de afectar a suelos de alto valor ambiental.

Con carácter general el trazado de nuevas vías de transporte requerirá de un Estudio de Impacto Paisajístico.

## 2.- Condiciones formales de carreteras y caminos rurales

Las edificaciones de nueva planta destinadas que se implanten en el suelo no urbanizable, deberán disponer de acceso desde carreteras o caminos. Este requisito se considerará cumplido cuando el mismo se dé desde carreteras o caminos rurales con una anchura mínima de 4 m. En caso de usos no rurales dichas vías habrán de disponer al menos de pavimento asfáltico o de hormigón.

En caso de terminar en fondo de saco se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final incorporando cada cierta distancia ensanchamientos de la vía que permitan el cruce de vehículos o el cambio de sentido.

## 3.- Inventario de caminos municipal

Se considera incluido en el presente Plan General como Sistema General del Suelo No Urbanizable la red de caminos establecida en el inventario de caminos municipal a realizar en desarrollo de la normativa vigente estableciendo el carácter imprescriptible de los suelos de uso y dominio público.

### **Artículo 90: Infraestructuras lineales (D3 y D4)**

Las infraestructuras declaradas compatibles con las distintas zonas, requerirán de la presentación previa de proyecto técnico y su debida autorización municipal, antes de la ejecución de las mismas. El proyecto incluirá una evaluación de alternativas tanto desde parámetros ambientales como agrarios eligiéndose la menos impactante e incluyendo medidas compensatorias o correctoras. Con carácter general se priorizarán las instalaciones aéreas a las subterráneas en suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales. En el caso de las redes de alta tensión será de aplicación la normativa técnica de protección de la avifauna especificada en los criterios de protección de fauna.



En los suelos de alto valor ambiental (Z1-Z5), aun estando prohibidas con carácter general, serán admisibles todas aquellas infraestructuras lineales que vengan avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior y que cuenten con declaración de interés público. Deberán asimismo contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que justifiquen en su análisis de alternativas la necesidad de afectar a suelos de alto valor ambiental.

Con carácter general el trazado de nuevas líneas requerirá de un Estudio de Impacto Paisajístico.

### **Artículo 91. Infraestructuras no lineales tipo A y B (D5 y D6)**

#### **1.- Condiciones de implantación de instalaciones no lineales**

Todas las infraestructuras compatibles en las distintas zonas, requerirán de la presentación previa de proyecto técnico y su debida autorización municipal, antes de la ejecución de las mismas. El proyecto incluirá una evaluación de alternativas tanto desde parámetros ambientales como agrarios eligiéndose la menos impactante e incluyendo medidas compensatorias o correctoras.

Con carácter general la implantación de estas instalaciones requerirá de un Estudio de Impacto Paisajístico.

#### **2.- Parkings de estacionamiento al aire libre de uso público**

No conllevarán ningún tipo de edificación, urbanización ni movimiento de tierras limitándose al compactado y desbroce del terreno. En suelos de alto valor ambiental o agrologico solo se permitirán si están ligados a centros de interpretación de la naturaleza o puntos de acceso al territorio.

Será de aplicación Medida 43 (Condicionantes de la instalación de estacionamiento al aire libre de uso público)

#### **3.- Rellenos de tierra**

Los rellenos de tierra tan solo se consideran compatibles en los dos suelos definidos como aptos en el análisis de alternativas del Informe de Sostenibilidad Ambiental. El plano en el plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable indica su delimitación concreta y el documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos.

Con carácter general, la autorización e implantación de rellenos de tierra deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

La implantación de la citada actividad conllevará la redacción de un proyecto técnico que incorporará las medidas correctoras y compensatorias necesarias y que definirá con precisión la superficie definitiva de la misma. En el mismo se incorporará un protocolo de vigilancia y control del vertido a realizar que deberá ser validado por el Ayuntamiento.



Con carácter provisional, hasta la entrada en funcionamiento de alguno de los enclaves identificados como suelos aptos, se permite la ejecución de rellenos de tierras de pequeño tamaño, cuya implantación deberá cumplir los requisitos técnicos definidos previamente, y estarán limitados al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se tratará de tierras cuyo origen sea una obra ubicada en el municipio de Amurrio debiendo quedar acreditado este aspecto en el Plan de Gestión de Residuos de la misma.
- Se tratará de rellenos con un volumen máximo de 1.000 m<sup>3</sup> de tierra o residuos pétreos de origen natural caracterizados como inertes.
- Los rellenos habrán de realizarse en terrenos incluidos en la zona Z8 - Forestal General y no podrá estar afectado por ningún condicionante superpuesto con excepción del CS6 - Montes de utilidad pública.
- Separación a curso de agua: El establecido en la legislación vigente (en su defecto 10m).

Será de aplicación Medida 44 (Utilización de tierras con especies invasoras) y 45 (Normativa para realizar los rellenos) del Informe de Sostenibilidad Ambiental. La implantación de este uso requerirá de un Estudio de Impacto Paisajístico.

#### 4. Instalaciones no lineales tipo B

En el caso de las instalaciones no lineales tipo B, queda prohibida por su alto impacto paisajístico la implantación de antenas de telefonía móvil en suelos de protección (Z1-Z5) y en los condicionantes superpuestos CS1, CS2, CS4, CS5, CS6, CS8 y CS10.

En el caso de suelos incluidos en Áreas con Paisaje Poco Alterado (CS9) por motivos de impacto visual, su implantación deberá separarse al menos 150m de cualquier edificación residencial o dotacional y requerirá de un Estudio de Impacto Paisajístico que incorpore medidas correctoras en dicho aspecto.

### **Artículo 92: Usos e instalaciones provisionales vinculadas a las obras públicas**

#### 1.- Condiciones de implantación

a) Se autorizan los usos e instalaciones auxiliares necesarios para la ejecución o mantenimiento de los sistemas de comunicaciones o infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de energía eléctrica), de titularidad y promoción pública.

b) Las instalaciones de obra darán servicio exclusivamente la obra pública que justifique su implantación no pudiendo dar ningún otro servicio ni dar servicio a otra obra. No se consideran usos auxiliares las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos o depósitos de combustibles fósiles que se considerarán en todo caso como usos industriales.

c) Las condiciones para la implantación, desde el punto de vista de la actividad, se remiten a la normativa y legislación vigente.

d) Requerirá de declaración de interés público y de informe de la administración competente en materia agroforestal o ambiental (en función de la zona).



e) Requerirá la redacción de un proyecto técnico. El mismo incluirá una evaluación de alternativas tanto desde parámetros ambientales como agrarios eligiéndose la menos impactante. Garantizará asimismo el cumplimiento de las medidas ambientales incluidas en el planeamiento e incluirá nuevas medidas en caso de considerarse necesario.

f) El proyecto incluirá la restauración ambiental de la zona afectada y su entorno tras la obra.

## 2.- Criterios de emplazamiento y uso

Su implantación se llevará a cabo preferentemente en la zona Z7 – Agroganadera y campiña. Paisaje Rural de Transición o Z9 - Zona Forestal General y se ubicará colindante a la obra pública buscando conexiones directas con red foral de carreteras sin generar tráficos pasantes de vehículos pesados por zonas habitadas.

- Los criterios de separación y retiro se adaptarán a lo establecido en las disposiciones legales siendo como mínimo dicha distancia:

- Edificaciones residenciales existentes: 100 m.

- Separación mínima a las Zonas de Protección (Z1-Z5): 50 m.

- Separación mínima a elementos patrimoniales incluidos en el catálogo: 30 m.

- Separación a curso de agua: 20 m.

- Separación a pozos, sondeos o captaciones superficiales utilizadas para abastecimiento: 100 m.

- Se permite la utilización temporal de la red de caminos públicos condicionados a la devolución de los mismos a su estado original al final de los trabajos.

- Se permite temporalmente el tránsito para vehículos o maquinaria pesada ligado exclusivamente a la obra a la que da servicio.

## Artículo 93: Edificios de interés público y social E1

### 1.- Condiciones de implantación

a) Los usos y actuaciones edificatorias declaradas como compatibles en las diversas zonas requerirán la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social que justifique la necesidad de su ubicación en suelo no urbanizable siguiendo los preceptos establecidos en la legislación urbanística vigente.

b) Con carácter general se priorizará la reutilización de edificaciones existentes respecto a la construcción de nuevas edificaciones cuya necesidad deberá justificarse específicamente.

c) Las condiciones para la implantación desde el punto de vista de la actividad se remite, para los distintos usos, a la normativa y legislación vigente.

d) En atención a la envergadura de la actuación o de las condiciones y características del ámbito afectado el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa formulación de un Plan Especial.



e) Las actuaciones edificatorias o de urbanización asociadas requerirán de la redacción de un proyecto técnico. El mismo incluirá una evaluación de alternativas tanto desde parámetros ambientales como agroforestales eligiéndose la menos impactante. Garantizará asimismo el cumplimiento de las medidas ambientales incluidas en el planeamiento e incluirá nuevas medidas en caso de considerarse necesario.

f) En caso de suelos ubicados en zonas de conservación (Z1-Z5) o en zonas forestales (Z8-Z9) las actuaciones deberán englobarse en un proyecto de mejora ambiental del entorno.

g) La implantación llevará asociada la obligación de eliminar las chabolas, tejavanas y cualquier añadido precario con el fin de mejorar la imagen de conjunto de la edificación y su entorno. Junto al proyecto se presentará también proyecto de demolición de estos.

## 2.- Condiciones formales de la edificación

### a) Dimensiones de parcela y emplazamiento

#### Parcela mínima

Parcela aportada mínima para nuevas edificaciones: 10.000 m<sup>2</sup>s

Parcela aportada mínima en edificaciones existentes: La existente.

La parcela receptora deberá ser continua estar vinculada en su integridad.

Separaciones y retranqueos: Los establecidos para las explotaciones agropecuarias.

### b) Edificabilidad y ocupación

#### Parámetros de ocupación

Superficie máxima ocupable: 500 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad urbanística máxima: 500 m<sup>2</sup>t

Edificabilidad bajo rasante: No se permite.

### c) Condiciones de edificación y uso

Condiciones volumétricas y de uso: Los establecidos para las explotaciones agropecuarias.

Condiciones de uso: Las establecidos para las explotaciones agropecuarias.

Dotación de aparcamiento: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t

Condiciones constructivas y estéticas: Las actuaciones edificatorias autorizadas se registrarán por lo establecido con carácter general para edificaciones en suelo no urbanizable.

Cuando se trate de caseríos o edificaciones tradicionales serán de aplicación las condiciones establecidas específicamente para estas edificaciones.



### 3.- Núcleos zoológicos

Dentro de las actividades incluidas en la categoría de núcleos zoológicos establecida en la legislación vigente se consideran edificios de interés público y social a los efectos del presente planeamiento las perreras e instalaciones para animales domésticos incluidas en la siguiente lista:

- a) Las perreras que alberguen un número igual o superior a 10 perros mayores de un año de edad y/o dispongan de instalaciones de más de 20 m<sup>2</sup> de superficie.
- b) Instalaciones que alberguen un número igual o superior a diez gatos mayores de seis meses.
- c) Residencias de animales.
- d) Escuelas de adiestramiento canino que cuenten con instalaciones propias para la tenencia de animales.

Se desarrollará en edificaciones existentes y la separación mínima respecto al suelo urbano será de 250m

Se especifican asimismo en el Informe de Sostenibilidad Ambiental los criterios a cumplir para la tenencia de perros (Medida 46: Criterios para tenencia de perros (entre 4 y 9 animales)).

### 4.- Estaciones de servicio de combustible

Las implantaciones de este uso se consideran compatibles en los suelos definidos como aptos en el plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

Son de aplicación las medidas relacionadas con este tipo de espacios en el Informe de Sostenibilidad Ambiental: Medida 47: Condicionantes en la instalación de las estaciones de servicio.

### 5.- Huertas de ocio

Las condiciones de edificación y uso de las huertas de ocio se establecerán en ordenanza específica redactada como desarrollo del presente planeamiento. Como criterio general se priorizará la utilización para los usos auxiliares de edificaciones existentes en el medio rural.

Son de aplicación las medidas relacionadas con este tipo de espacios en el Informe de Sostenibilidad Ambiental: Medida 48: Condicionantes en la instalación de las huertas de ocio

### 6.- Balsas de agua en suelo no urbanizable al servicio de usos industriales

- a) Se permitirá dicho uso solo en el caso de ir englobado en un proyecto de mejora ambiental que incorpore la balsa en una actuación de superficie mayor (estimada en un 50%) diseñada con criterios naturalísticos (límites difusos, zonas de escasa profundidad, accesibilidad para la fauna, etc.).



En la misma se contabilizará el uso de balsa de agua con la recreación de características de humedal que fomenten la creación de ecosistemas asociados a las zonas húmedas. Las ampliaciones irán asociadas a las mismas condiciones que las de nueva creación en proporción a la superficie afectada.

b) Para dicha actuación de mejora ambiental se tramitará un Plan Técnico de Intervención en el que se fijen los objetivos y medidas a ejecutar. Dicho plan requerirá de informe de la administración ambiental.

c) Las condiciones para la implantación desde el punto de vista de la actividad se remite a la normativa vigente y a las autorizaciones necesarias tanto en lo relativo a la concesión del uso del agua como en las medidas de protección de las personas.

d) Son de aplicación las medidas relacionadas con este tipo de espacios en el Informe de Sostenibilidad Ambiental: Medida 49: Balsas de agua de uso industrial

#### **Artículo 94: Uso de vivienda en el suelo no urbanizable**

##### 1.- Condiciones de implantación

Las actuaciones edificatorias autorizadas para este uso en las zonas en que el mismo se declara compatible requerirán de la presentación previa de proyecto técnico y su debida licencia urbanística antes de su ejecución.

En el caso de nuevas edificaciones (reconstrucción de caseríos demolidos por implantación de sistemas generales) el proyecto incluirá un análisis de alternativas desde parámetros ambientales, paisajísticos y agrarios.

Será de aplicación el criterio de integración paisajística siendo potestad del Ayuntamiento determinar la ubicación de la edificación en la parcela procurando su adecuada acomodación a la orografía del terreno y a la naturaleza del entorno con el objetivo minorar el impacto visual.

En el caso de reconstrucción de caseríos demolidos por implantación de sistemas generales la tramitación de dicha actuación de sustitución se promoverá de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

##### 2.- Situaciones del uso de vivienda en el suelo no urbanizable.

Se distinguen a los efectos del presente Plan General las siguientes situaciones de edificaciones existentes con uso de vivienda en el suelo no urbanizable:

a) Caserío: Se adopta en el presente Plan la definición de caserío estipulada por la legislación urbanística.

b) Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a explotación.

c) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a explotación agropecuaria.



### 3.- Uso de Vivienda aislada (E2)

Se consolida el uso de vivienda, exclusivamente, en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, siempre que se sitúen en zonas de uso global en las que este uso se considere compatible y que estuvieran destinadas con anterioridad a usos residenciales. Será de aplicación para los caseríos y viviendas unifamiliares no vinculadas a explotación.

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta cuente con una superficie de techo superior a 300 m<sup>2</sup>(t). En caso contrario se autorizará la implantación de una (1) única vivienda.

Se consolida en todo caso el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que superen la cantidad de (2) viviendas siempre que aquéllas hubiesen sido construidas en su momento con las correspondientes autorizaciones administrativas o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

No se autorizará la construcción de nuevas edificaciones destinadas al uso de vivienda autónomo. Tampoco la implantación de ese uso en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso, salvo en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.

Se autorizan las actuaciones edificatorias establecidas en el régimen de edificación para cada zona no estando permitido el incremento de la edificabilidad ni del volumen de las edificaciones.

### 4.- Actuaciones edificatorias en edificios con tipología de caserío

En todas las actuaciones edificatorias que se lleven a cabo en edificios con tipología de caserío tradicional (incluidas sus tipologías más urbanas) se respetarán las condiciones arquitectónicas y tipológicas de la edificación y su entorno próximo siguiendo en todo caso los siguientes criterios:

- Se mantendrán los volúmenes existentes (incluidos zaguanes, balcones y vuelos), la tipología de la cubierta y la composición (cornisas, líneas de forjado, entramados, jabalcones, etc.) y materiales de la fachada (prohibiéndose imitaciones). No se permitirán nuevos volúmenes por encima del plano de la cubierta.
- Se mantendrá el sistema constructivo y estructural manteniéndose en cualquier caso la estructura de madera del edificio. En caso de grave deterioro de la misma que pueda suponer un peligro para la seguridad estructural del edificio, previo informe técnico, se permitirá su sustitución parcial por una del mismo material.
- Se mantendrán aquellos elementos exteriores del caserío como escaleras de acceso exterior, muros de piedra, pozos, hornos, lastategis o pavimentos de piedra que se entienda que forman parte de la tipología del caserío.
- Se mantendrán con carácter general las ventanas existentes no permitiéndose la ampliación de aquellos huecos que tengan un valor patrimonial (ventanas de sillería o mampostería de calidad, contraventanas de madera, dinteles de especial interés, ventanucos, etc.).
- Se permitirá la apertura de nuevos huecos en fachada o en cubierta, con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad, siempre que los mismos se integren adecuadamente en la





composición del caserío (fachadas simétricas o asimétricas). Las carpinterías y contraventanas deberán construirse en cualquier caso en madera.

- Cualquiera de las actuaciones edificatorias conllevará necesariamente la demolición de todos aquellos elementos ajenos a la arquitectura propia del caserío.

Estos criterios deberán ser interpretados en cada caso por el Ayuntamiento no estando permitida su demolición en ninguna clase de suelo. Todo ello será de aplicación sin perjuicio del régimen de protección que afecte a aquellos caseríos que se encuentren incluidos en el catálogo incluido en la presente Normativa Urbanística.

#### 5.- Segregación de caseríos

En el caso de caseríos que alberguen en la actualidad una única vivienda se autoriza la implantación de un máximo de tres (3) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta una superficie de techo superior a 450 m<sup>2</sup>t.

En el caso de caseríos que alberguen en la actualidad dos viviendas se autoriza la implantación de un máximo de cuatro (4) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta tenga una superficie de techo superior a 600 m<sup>2</sup>t.

La autorización de ese número de viviendas queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m<sup>2</sup>t.

Dicha actuación queda condicionada a que los caseríos se encuentren en Zona Agroganadera (Paisaje Rural de Transición o Alto valor estratégico). Dicha actuación se regulará a través de una ordenanza en la que se fijarán las zonas aptas para estas actuaciones (en función de su cercanía al barrio principal de la Junta administrativa o a una vía principal).

En estas actuaciones prevalecerá la prioridad de mantener las características arquitectónicas y patrimoniales de los caseríos definidos en el punto previo a la necesidad de abrir nuevos huecos para segregar el mismo en el número máximo de viviendas permitido.

A los efectos de este Plan General se consideran parte del caserío, pudiendo ser tratados como uso de vivienda, aquellos elementos auxiliares del mismo, como establos o lastategis, que estén contruidos con elementos de arquitectura tradicional como son muros de piedra y estructura de madera con una antigüedad pareja a la del caserío principal.

#### 6.- Uso de Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria (E3)

En lo relativo en las actuaciones edificatorias en edificaciones existentes con uso de vivienda vinculada a explotación agropecuaria (E3) será de aplicación lo establecido en el PTS Agroforestal en relación a dicho uso.

Se consolida el uso de vivienda vinculada a explotación en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, siempre que se sitúen en zonas de uso global en las que este uso se considere compatible. Han de ser edificaciones ejecutadas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Las edificaciones destinadas a viviendas asociadas a explotación con licencias posteriores al año 2006 quedan sujetas a la condición legal de la vinculación del uso de vivienda a la



explotación agropecuaria de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de 25 años. Las edificaciones destinadas a viviendas asociadas a explotación con licencias anteriores al año 2006 quedan sujetas a la condición legal de la vinculación del uso de vivienda en las condiciones establecidas en su correspondiente licencia.

Las viviendas vinculadas a explotación agropecuaria en las cuales la explotación haya desaparecido con anterioridad al citado año tendrán a los efectos del presente Plan General la consideración de vivienda aislada no vinculada.

Se autorizan las actuaciones edificatorias establecidas en el régimen de edificación para cada zona no estando permitido el incremento de la edificabilidad ni del volumen de las edificaciones.

#### 7.- Reconstrucción de caseríos demolidos por implantación de sistemas generales

En desarrollo de la legislación urbanística vigente se autoriza la reconstrucción de caseríos que hubieran resultado demolidos por causa de expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales mediante su sustitución en una nueva ubicación.

La sustitución podrá llevarse a cabo en la categoría de suelo no urbanizable en la zona Agroganadera Paisaje Rural de Transición. La parcela deberá contar con acceso rodado, desde vía pública posibilitándose dicha sustitución incluso en aquellas parcelas que ya se encuentren edificadas, en cuyo caso la nueva edificación deberá guardar una distancia mínima de 15 metros respecto a la ya existente.

La superficie edificable y el volumen del edificio objeto de sustitución tendrán carácter de máximo para la nueva edificación. Las condiciones estéticas y de ubicación serán análogas a las establecidas con carácter general para el suelo no urbanizable debiendo aplicarse el criterio de integración ambiental y paisajística.

#### 8.- Medidas derivadas del Informe de Sostenibilidad Ambiental

Medida 1: Saneamiento y depuración biológica

Medida 18: Medidas de gestión para quirópteros amenazados y rapaces nocturnas

Medida 20: Prohibición de determinadas sustancias por tener afección directa sobre la fauna

Medida 50: Principio general de actuaciones en caseríos

Medida 51: Condiciones generales en la segregación de caseríos



## CAPITULO CUARTO RESERVAS DE SUELO

### **Artículo 95.- Reserva de suelo para la creación de un Banco de tierras público**

Se establece una reserva de suelo para la creación de un banco de tierras municipal que posibilite, en desarrollo de la legislación vigente (Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria), la puesta en uso al servicio de nuevos agricultores de terrenos abandonados, infrutilizados o en desuso.

La delimitación actual de la reserva de suelo es la reflejada en el plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

La reserva debe desarrollarse a través de un Plan Especial que identifique pormenorizadamente los suelos infrutilizados en desuso y que establezca la delimitación del Banco de Tierras propiamente dicho. Dicho Plan Especial especificará asimismo la ordenación, el régimen de funcionamiento y la regulación urbanística del citado banco de tierras.

### **Artículo 96.- Reserva de suelo para Promoción pública de actividades económicas de alto valor tecnológico**

Se establece una reserva de suelo para la creación de un banco de tierras municipal, en desarrollo de la legislación vigente (Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), para la promoción pública de actividad económica dedicada a actividades de alto valor tecnológico, a las energías renovables o a la economía verde en general con el objetivo de diversificar la estructura socioeconómica municipal.

La reserva de suelo debe desarrollarse a través de una modificación puntual que deberá demostrar que la actividad a implantar no dispone de suelo suficiente para su implantación en Amurrio.

El emplazamiento de la reserva de suelo es el elegido por el Informe de Sostenibilidad Ambiental de entre las alternativas analizadas y su delimitación suelo es la reflejada en el plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.



## CAPITULO QUINTO CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

### **Artículo 97.- Condicionante Superpuesto Espacios Naturales Protegidos CS1**

Afecta al área de territorio (Junta Administrativa de Baranbio) incluido en el Parque Natural del Gorbea. Su delimitación actual es la reflejada en el plano E2.02 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

El régimen urbanístico general del área afectada es el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integra, complementado por las disposiciones legales reguladoras del Parque Natural (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, Plan Rector de Uso y Gestión, etc.).

Serán asimismo de aplicación las medidas compensatorias y correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

### **Artículo 98.- Condicionante Superpuesto Áreas de Interés Naturalístico CS2**

Afecta al área de territorio incluida en la Red Natura 2000 o en los Espacios Naturales Relevantes de la CAPV. Su delimitación actual es la reflejada en el plano E2.02 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable y corresponde con las siguientes zonas:

- Lugar de Importancia Comunitaria de Arkamo-Gibijo-Arrastaria (LIC-ES2110004)
- Zona de Especial Protección para las Aves de Sierra Salvada (ZEPA- ES0000244)
- Lugar de Importancia Comunitaria Gorbea (LIC-ES2110009)
- Espacios Naturales Relevantes 6 – Sierra Salvada
- Espacios Naturales Relevantes 14 – Macizo de Gorbea

Con carácter general el régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en las que se integren. El régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante se asimilará en zonas de uso agropecuario (Z6 y Z7) al régimen urbanístico de la zona Agropecuaria de Alto Valor Estratégico (Z6) y en zonas de uso forestal (Z8 y Z9) al régimen urbanístico al de la zona Forestal de Interés (Z8).

Dicho régimen queda complementado por las disposiciones legales reguladoras de la Red Natura 2000 y, específicamente, por los planes de gestión asociados a su transformación en Zonas de Especial Conservación (ZEC).

Serán asimismo de aplicación las medidas compensatorias y correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.



#### **Artículo 99.- Condicionante Superpuesto Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos CS3**

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. El documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos y su delimitación es la reflejada en el plano E2.02 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

El criterio de uso a aplicar es evitar la localización de actividades potencialmente contaminantes del suelo y extremar el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas. Si razones de fuerza mayor obligan a localizar dichas actividades en el interior de estas zonas, se exigirá la garantía de inocuidad para las aguas subterráneas.

El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para dicha zona global con la salvedad de que no se permitirán edificaciones de nueva planta para el uso C2b (construcciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas) ni la implantación de nuevos usos potencialmente contaminantes al suelo que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas (estercoleros; fosas de purines; fosas de enterramientos; bañeras de desparasitación; otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes) debiéndose buscar emplazamientos alternativos para estos usos.

Serán asimismo de aplicación el Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación) y las medidas compensatorias y correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Agroforestal.

#### **Artículo 100.- Condicionante Superpuesto Áreas Inundables CS4**

Corresponden a las áreas de territorio con riesgo de inundación. El documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos y su delimitación es la reflejada en el plano E2.02 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

El criterio de uso a aplicar es evitar la ocupación de las zonas inundables por usos que puedan suponer un riesgo para las personas o para las cosas.

El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para dicha zona global con la salvedad de que no se permitirán intervenciones constructivas de nueva planta en suelo no urbanizable en la zona inundable con periodo de retorno de 500 años.

Dicho régimen queda complementado por el conjunto de disposiciones legales para las zonas inundables derivadas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y del Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental.

Serán asimismo de aplicación las medidas compensatorias y correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.



Las actuaciones a desarrollar en suelo urbano o urbanizable en respuesta a problemas de inundabilidad se ejecutarán mediante técnicas de bioingeniería con el máximo respeto hacia el ecosistema acuático evitando actuaciones más duras de encauzamiento (salvo que no exista otra alternativa técnica viable).

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental y de la Agencia Vasca del Agua (URA).

#### **Artículo 101.- Condicionante Superpuesto Áreas de Protección de Captaciones de agua CS5**

Se corresponden con áreas destinadas a la captación de agua o a manantiales naturales. El documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos y su delimitación es la reflejada en el plano E2.02 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

Las captaciones de agua o manantiales naturales que por omisión no hayan sido identificadas como tales estarán igualmente afectadas por lo expresado en este artículo.

El criterio de uso es crear un perímetro de protección que evite afecciones a dichas áreas que pueden suponer un impacto para las mismas o para el recurso.

Dichas captaciones quedan afectadas, hasta la realización de un estudio detallado de cada captación, por un área de protección de 50m de diámetro en las cuales el régimen urbanístico será el establecido para la zona global en que se integren con la salvedad que no se permiten intervenciones edificatorias, nuevas instalaciones, talas de arbolado ni movimientos de tierra. En cumplimiento de lo especificado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, el Ayuntamiento podrá variar dicha delimitación y dicho régimen urbanístico en función de las conclusiones del citado estudio detallado.

Dicho régimen queda complementado por el conjunto de disposiciones legales para las zonas inundables derivadas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y del Plan Hidrológico del Cantábrico Occidental.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

En los ámbitos urbanos se establecerán medidas para salvaguardar los acuíferos existentes y para evitar que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental y de la Agencia Vasca del Agua (URA).



### **Artículo 102.- Condicionante Superpuesto Áreas Erosionables CS6**

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. El documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos y su delimitación es la reflejada en el plano E2.03 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

Esta delimitación podrá variarse, a criterio municipal, en caso de realizarse un estudio de la erosión a nivel municipal con un mayor grado de detalle que el establecido en el PTS Agroforestal.

El criterio de uso es evitar aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo extremando el cuidado en el desarrollo de las prácticas agroforestales.

Con carácter general el régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre. El régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante se asimilará en zonas de uso agropecuario (Z6 y Z7) al régimen urbanístico de la zona Agropecuaria de Alto Valor Estratégico (Z6) y en zonas de uso forestal (Z8 y Z9) al régimen urbanístico al de la zona Forestal de Interés (Z8).

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Agroforestal.

### **Artículo 103.- Condicionante Superpuesto Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores CS7**

Se trata de aquellos montes declarados de utilidad pública por su carácter protector respecto a la erosión, aludes y desprendimientos, protección de cauces y regulación del régimen hidrológico e inscritos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública. El documento de memoria indica los elementos incluidos y su delimitación actual es la reflejada en el plano E2.03 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

El criterio de uso es tender a mantener a la estabilidad de la masa forestal, mediante la aplicación de métodos silvícolas que persigan el control de aquellos aspectos que supongan riesgos para las características protectores del monte, garantizar el mantenimiento de un estado de conservación ambiental favorable y propiciar, en su caso, la restauración de los valores que motivaron su declaración.

Con carácter general el régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre. El régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante se asimilará en zonas de uso agropecuario (Z6 y Z7) al régimen urbanístico de la zona Agropecuaria de Alto Valor Estratégico (Z6).

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.



Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Agroforestal.

#### **Artículo 104.- Condicionante Superpuesto Corredores Ecológicos CS8**

Se trata de aquellas áreas identificadas como corredores de enlace o como corredores fluviales en la Red de corredores ecológicos de la CAPV y en la Estrategia de conectividad ecológica y paisajística del Territorio Histórico de Álava. Su delimitación actual es la reflejada en el plano E2.03 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

El criterio de uso es tender a detectar y clasificar las barreras actualmente existentes realizando propuestas para su permeabilización y establecer una regulación de los usos en las zonas clasificadas como corredores compatibles con los objetivos de permeabilidad.

Con carácter general el régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre. El régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante se asimilará en zonas de zonas de uso forestal (Z8 y Z9) al régimen urbanístico al de la zona Forestal de Interés (Z8).

Se procurará salvaguardar esta zona de nuevas construcciones e infraestructuras, teniéndose en cuenta este condicionante en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en la valoración de las posibles alternativas de ubicación.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

#### **Artículo 105.- Condicionante Superpuesto Áreas con Paisaje Poco Alterado CS9**

Se trata de aquellas áreas con valores paisajísticos significativos incluidas en el Catálogo de paisajes singulares y sobresalientes de la CAPV, en el Catálogo de singulares y sobresalientes de Álava (Paisaje Sobresaliente nº 9 – Valle de Arrastaria, Paisaje Sobresaliente nº 57 – Valles de Peñalba a Babio y Paisaje Sobresaliente nº 59 – Macizo del Gorbea) y en las zonas locales de Paisaje poco alterado identificadas en el documento de diagnóstico.

El criterio de uso consiste en adecuar las actuaciones al tipo de paisaje en que se desarrollan (manteniendo sus características esenciales) y evitar impactos en el mismo y fomentar la función de disfrute y percepción del mismo.

Con carácter general el régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre. El régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante se asimilará en zonas de zonas de uso forestal (Z8 y Z9) al régimen urbanístico al de la zona Forestal de Interés (Z8).

Se procurará salvaguardar esta zona de nuevas construcciones e infraestructuras, teniéndose en cuenta este condicionante en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en la valoración de las posibles alternativas de ubicación.





Serán de aplicación las Directrices para el tratamiento del paisaje en la planificación territorial incluidos en el Anexo II del PTS Agroforestal.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

#### **Artículo 106.- Condicionante Superpuesto Hábitats Propios de Especies Amenazadas o de Interés CS10**

Se trata de aquellas áreas identificadas como Hábitats Propios de Especies Amenazadas o de Interés pudiendo ser Áreas de especial interés para fauna amenazada o Hábitats de interés comunitario prioritarios. Su delimitación actual es la reflejada en el plano E2.03 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable y corresponde con:

- Áreas de Especial Interés para el Quebrantahuesos (*Gypaetus barbatus*)
- Áreas de Especial Interés para el Visón europeo (*Mustela lutreola*)
- Zona de Distribución Preferente para el Visón europeo (*Mustela lutreola*)
- Áreas de Especial Interés para la Rana ágil (*Rana dalmatina*)
- Hábitat de Interés Comunitario Prioritarios 91E0 - Bosques aluviales de alnus glutinosa y fraxinus excelsior
- Hábitat de Interés Comunitario Prioritarios 6210 – Prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos
- Hábitat de Interés Comunitario Prioritarios 6230 – Formaciones silíceas con *Nardus* sobre sustratos silíceos de zonas montañosas.

Las áreas que por omisión no hayan sido identificadas como tales y constituyan espacios de interés para los hábitats o especies mencionadas se considerarán asimismo afectadas por el contenido de este artículo.

El criterio de uso es crear las condiciones adecuadas para asegurar la conservación de las especies y hábitats mencionados.

El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre con la salvedad de que no se permiten intervenciones edificatorias, nuevas instalaciones, talas de arbolado ni movimientos de tierra. Dicho régimen se complementa con el conjunto de disposiciones legales aplicables a las zonas mencionadas en atención a sus valores ambientales.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.



### **Artículo 107.- Condicionante Superpuesto Áreas de Interés Geológico CS11**

Se trata de aquellas áreas identificadas como Áreas de Interés Geológico. Su delimitación actual es la reflejada en el plano E2.03 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable y corresponde con:

LIG 69 - Salto del Nervión en el cañón de Delika

LIG 109 - Pináculo del Pico del Fraile

LIG 114 - Modelado estructural mesa de Orduña

El criterio de uso consiste en crear las condiciones adecuadas para asegurar la conservación de los elementos mencionados.

El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre complementado con el conjunto de disposiciones legales aplicables a las zonas mencionadas en atención a sus valores geológicos.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Cuando estos elementos se sitúen en el suelo urbano o urbanizable se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos con la preservación de los mismos.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

### **Artículo 108.- Condicionante Superpuesto Zonificación acústica y Zonas de servidumbre acústica CS12**

Se trata de aquellas zonas incluidas en la Zonificación acústica del Mapa de ruido municipal para las que se establecen unos Objetivos de calidad acústica (OCA) en función de su uso. El presente condicionante incluye a su vez las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras viarias y ferroviarias del municipio. Su delimitación actual es la reflejada en la cartografía del Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo.

El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre complementado con el conjunto de disposiciones legales aplicables en la materia a las zonas mencionadas.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras requerirán de informe o autorización de la administración competente en dicha materia.



#### **Artículo 109.- Condicionante Superpuesto Suelos Potencialmente Contaminados CS13**

Se trata de aquellas áreas incluidas en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (actualmente en fase de borrador). Su delimitación actual es la reflejada en el plano E2.03 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre complementado con el conjunto de disposiciones legales aplicables en la materia para las zonas mencionadas.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras requerirán de informe o autorización de la administración ambiental.

#### **Artículo 110.- Condicionante Superpuesto Zonas de Presunción Arqueológica CS14**

Se trata de las áreas a las que se presupone un valor arqueológico que han sido declaradas Zonas de Presunción Arqueológica o que han sido propuestas para su declaración. Las áreas incluidas son las identificadas en el documento de catálogo.

El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre complementado con el conjunto de disposiciones legales aplicables en la materia para las zonas mencionadas y a las especificaciones del documento D (Catálogo) de este Plan General.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras requerirán de informe o autorización de la administración competente en materia de patrimonio cultural.



**TÍTULO QUINTO**  
**EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**CAPÍTULO PRIMERO**  
**LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Sección Primera**  
**DELIMITACIÓN Y CLASES**

**Artículo 111. Clasificación y categorización del suelo**

1.- En el término municipal se diferencian las clases y categorías de suelo siguientes:

a) Suelo Urbano:

- Consolidado

-No consolidado

b) Suelo Urbanizable

- Sectorizado

- No Sectorizado

c) Suelo No Urbanizable

2.- Su delimitación se indica en los planos correspondientes.

3.- A pesar de tratarse en este capítulo, la categorización del suelo urbano en consolidado y no consolidado, corresponde a una determinación de ordenación pormenorizada.

4.- La definitiva concreción gráfica de las diferentes clases de suelo y sus categorías puede estar supeditada a pequeñas rectificaciones cuando se acredite el cumplimiento de los criterios legalmente establecidos. Estos ajustes no implicarán la modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada.



**Sección Segunda**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 112. Determinaciones generales**

1.- El régimen de derechos y obligaciones vinculado a la clasificación del suelo es el establecido en la legislación urbanística vigente.

2.- En desarrollo del citado marco legislativo se consideran parte de esos deberes:

- a) Los que resulten de las determinaciones establecidas en el planeamiento general.
- b) Los que resulten de las determinaciones establecidas en el planeamiento de desarrollo.
- c) Los que resulten de las determinaciones establecidas en los proyectos de equidistribución o expropiación.
- d) Los que resulten de las determinaciones establecidas en los proyectos de ejecución.

3.- En especial forman parte de los deberes citados:

- a) La obtención y abono de las obras de ejecución de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales siempre que se derive de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y así este previsto en la legislación vigente. Esta obligación puede extenderse incluso a terrenos clasificados como no urbanizables.
- b) La obtención de los terrenos y la ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales.
- c) La observancia y cumplimiento de las determinaciones establecidas en las materias sectoriales a la ordenación urbanística o derivados de la legislación y planeamiento afectante, en especial, no solo la ejecución de las medidas compensatorias indicadas cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanísticas de los terrenos en los que deba ejecutarse, sino también, en su caso, el abono de los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de las mencionadas medidas.

**Artículo 113. Suelo urbano consolidado**

1.- De acuerdo con la legislación vigente, los planos de ordenación establecen el suelo clasificado como urbano consolidado.

2.- 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:



- a) 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.
- b) Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.
- c) Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas.

3.- Esos deberes serán determinados y cumplimentados previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta.

#### **Artículo 114. Suelo urbano no consolidado**

1.- 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. Se indican en los planos de ordenación.

2.- Los supuestos incluidos en esta clase de suelo atienden a las siguientes situaciones:

- a) Por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.
- b) Por incremento de edificabilidad bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.
- c) Por renovación o reforma de la edificación y urbanización actual.

3.- El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad es el establecido en la legislación vigente. En ese contexto, y sin perjuicio de lo que allí se establezcan, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

- a) La cesión del porcentaje del aprovechamiento correspondiente.
- b) Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales y/o locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, siempre que, dentro del ámbito sea posible. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.
- c) Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:

- Obras y demás cargas de urbanización determinadas en los proyectos de obras de urbanización y reparcelación que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, deban ser promovidas en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.



- En el supuesto de que no se proceda a la formulación de ninguno de los proyectos específicos anteriores:

– Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante.

– En el supuesto de inexistencia de ese tipo de proyectos, abono de, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas en su caso.

d) Cumplimentación 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.

4.- En el supuesto de que deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los deberes anteriores serán concretados y formalizados en el mismo.

5.- En caso contrario, serán cumplidos simultánea y/o complementariamente al correspondiente proyecto de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de la correspondiente licencia municipal a su materialización y formalización.

#### **Artículo 115. Suelo urbanizable sectorizado**

1.- Se consideran como suelos urbanizables sectorizados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística. Su delimitación se indica en los planos de ordenación.

2.- El régimen de derechos y deberes asociados a esta clase de suelo es el siguiente:

a) 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 Planeamientos de desarrollo, Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales incluidos o adscritos a los correspondientes desarrollos urbanísticos.

- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos. La misma consideración tienen los sistemas calificados como locales de rango estructural.

- En su caso, la obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbanizable y así se exija en las determinaciones propias del desarrollo del sector de suelo urbanizable. De igual forma, se considera deber la ejecución de esas dotaciones.

- 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.

– Entre los deberes se incluirá entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas en su caso.

#### **Artículo 116. Suelo urbanizable no sectorizado**

1.- Se consideran como suelos urbanizables no sectorizados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística. Su delimitación se indica en los planos de ordenación.

2.- El régimen de derechos y deberes asociados a esta clase de suelo es el siguiente:

– Será idéntico al del suelo urbanizable sectorizado.

#### **Artículo 117. Suelo no urbanizable**

1.- Será el establecido en la legislación y planeamiento territorial vigente y el indicado en la normativa del Plan General en desarrollo de ella.





**CAPITULO SEGUNDO**  
**RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN**  
**URBANÍSTICA**

**Sección Primera**  
**EN SUELO URBANO**

**Artículo 118. Ejecución en suelo urbano consolidado**

1.- Tipos de actuaciones:

a) En suelo urbano consolidado la ejecución de la ordenación urbanística prevista por este Plan General se realiza mediante actuaciones aisladas (o en su caso de dotación).

2.- Régimen aplicable:

a) Estos terrenos podrán ser edificados directamente sin perjuicio de que sea preciso someterse a un proceso previo de reparcelación.

b) De acuerdo con la legislación vigente, en el momento de la licencia de edificación se podrá señalar la obligatoriedad de ejecutar obras de urbanización complementarias en los terrenos inmediatos de titularidad y dominio público precisa de acuerdo con el artículo 195 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de acuerdo con lo siguiente:

- El proyecto de edificación/rehabilitación deberá acompañarse de proyecto de urbanización cuando así se precise de acuerdo con las obras a ejecutar.

- Podrán exigirse por parte del Ayuntamiento avales u otras medidas que garanticen la ejecución de las citadas obras de urbanización.

c) Cuando la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas y con independencia del mecanismo legal que se utilice para su consecución, dicha cesión será formalizada en cualquiera de los dos siguientes momentos:

- En el caso de que se redacte proyecto de reparcelación, en el marco de este y siempre previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

- Cuando sea preciso solo proyecto de edificación, previa o simultáneamente a la tramitación de este y a la concesión de la preceptiva licencia municipal.

**Artículo 119. Ejecución en suelo urbano no consolidado**

1.- Tipos de actuaciones:

a) En suelo urbano no consolidado la ejecución de la ordenación urbanística prevista por este Plan General se realiza mediante dos tipos de actuaciones:



a.1) Actuaciones de Dotación:

- Incluyen actuaciones en suelos donde se prevé un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la previamente materializada.
- Los planos de ordenación pormenorizada indica las actuaciones de dotación previstas por este Plan General. El planeamiento de desarrollo podrá delimitar otras.
- Las actuaciones de dotación se ejecutan como actuaciones aisladas. Para el levantamiento de la carga dotacional se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. No obstante, se tramitarán proyectos de reparcelación cuando sea precisa la distribución de beneficios y cargas.

Estos proyectos concretarán y formalizarán los correspondientes deberes a que se sujete el ámbito, incluidos aquellos que exijan la cesión de terrenos.

- En los casos en los que no resulte necesaria la aprobación de proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes previstos deberán ser cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

a.2) Actuaciones Integradas:

- Se sujetarán a este tipo de actuaciones aquellos supuestos previstos en la legislación vigente. Podrán ser expresamente señalados por el Plan General, por el planeamiento de desarrollo e incluso concretadas por los Programa de Actuación Urbanizadora.
- Su desarrollo dependerá del sistema de actuación adoptado y se sujetará a los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
- Con independencia de lo que se establezca en este Plan General, las unidades de ejecución podrán ser establecidas por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que incorporarán o adscribirán como mínimo los terrenos dotacionales que el planeamiento determine.
- De igual manera con carácter general el sistema de actuación será el de Concertación salvo que indique otra cosa la normativa particular o el planeamiento de desarrollo. En todo caso, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá variar el sistema de actuación de forma motivada.

a.3) Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas:

- En todos aquellos casos en que se estime necesario y conveniente podrá procederse a la expropiación de terrenos destinados a dotaciones públicas por tratarse de actuaciones bien asociadas a las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (artículo 139 de la Ley 2/2006), bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados por aquellas (artículo 187 de la Ley 2/2006).



**Sección Segunda  
EN SUELO URBANIZABLE**

**Artículo 120. Ejecución en suelo urbanizable sectorizado**

1.- La ejecución de la ordenación urbanística se ajustará a lo dispuesto en la Normativa Particular de este Plan, así como en el planeamiento de desarrollo que se elabore. En este contexto, y siempre con el rango de ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

2.- En todo caso, los Planes Parciales deberán redactarse dentro del marco de ordenación establecido por este Plan General a través de las determinaciones estructurales.

**Artículo 121. Ejecución en suelo urbanizable no sectorizado**

1.- Se desarrollarán a través de Planes de Sectorización de acuerdo con el Programa y orden de parcelación de actuaciones establecido por este Plan General.

2.- En todo caso, los Planes de Sectorización deberán redactarse dentro del marco de ordenación establecido por este Plan General a través de las determinaciones estructurales.



**Sección Tercera  
EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 122. Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable**

1.- Para el desarrollo de actuaciones en suelo no urbanizable el Plan prevé dos vías:

a) En el caso de que la actuación esté directamente autorizada por el Plan General aunque precise de informes vinculantes:

- Actuación directa

b) En el caso de que la actuación precise de redacción previa de instrumento de planeamiento de desarrollo:

- Redacción de Plan Especial.

2.- Actuación directa:

a) Se iniciará con la presentación de la solicitud de licencia acompañada de la documentación o proyectos técnicos que se exijan.

3.- Redacción de Plan Especial:

a) Se iniciará el expediente presentando a trámite de aprobación el documento de Plan Especial que se precise.

b) Para los casos de la necesaria autorización previa de usos y actividades en las Zonas Rurales, el Plan Especial deberá justificar como mínimo los siguientes extremos:

- El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.

- La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificaciones propuestas.

- La inviabilidad de su implantación total o parcialmente en edificaciones ya existentes.

- Determinación de los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.

- Anteproyecto de la edificación y urbanización a realizar.

- Propuesta de solución para las dotaciones e infraestructuras urbanas como mínimo de las siguientes:

\* Acceso al lugar.

\* Abastecimiento de agua.

\* Saneamiento y depuración de aguas residuales.



\* Suministro eléctrico y alumbrado exterior.

\* Tratamiento y gestión de residuos.

\* Telefonía.

4.- En todo caso, siempre que sea preceptivo por ley, los permisos y licencias municipales están condicionados a la previa obtención de los informes y permisos preceptivos de las administraciones forales y territoriales pertinentes.



**CAPITULO TERCERO**  
**RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

**Sección Primera**  
**CRITERIOS GENERALES**

**Artículo 123. Asignación de la edificabilidad urbanística**

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.

2.- Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de la nueva edificabilidad proyectada, en la cuantía establecida en la legislación vigente, se entenderá condicionada a su intervención en la promoción y ejecución de dichas actuaciones.

**Artículo 124. Coeficientes de ponderación de usos**

1.- Los coeficientes de ponderación de usos, a los efectos de este Plan General, son los establecidos en el documento C. Estudio económico.



**CAPITULO CUARTO**  
**RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

**Sección Primera**  
**PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 125. 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.

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 primero (a).

a) Complementariamente, 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 proyectos de los proyectos mencionados en el apartado tercero (c).

3.- Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, bien de proyectos de urbanización bien de proyectos de obras complementarias de urbanización, mencionados respectivamente en los anteriores apartados primero (a) y segundo (b).

a) 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 segundo (b).

a) 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.- Los 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.

#### **Artículo 126. 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 artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas a continuación:

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2.- Las salvedades mencionadas son las siguientes:

a) En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos 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 éste mismo lo posibilite.

3.- En lo referente al sistema general 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 127. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

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

2.- 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.

3.- 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.

### **Artículo 128. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales**

1.- La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados anteriormente y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

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

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

### **Artículo 129. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad**

1.- En el caso de inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable, podrá autorizarse la expropiación de aquellos bienes y derechos necesarios que la permitan y/o garanticen.

El Ayuntamiento desarrollará la ordenanza precisa para llevarlo a cabo. En su defecto, será de aplicación los requisitos legalmente previstos en la legislación expropiatoria.



**CAPITULO QUINTO**  
**RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**Sección Primera**  
**DETERMINACIONES GENERALES**

**Artículo 130. Edificaciones preexistentes no acordes con el régimen establecido**

1.- De acuerdo con la legislación vigente, en cuanto a la falta de concordancia de la edificación u usos existentes a la ordenación urbanística establecida por este Plan General, se señalan los siguientes regímenes:

2.- Edificios y construcciones disconformes:

a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular y otras excepciones, se considerarán construcciones disconformes (artículo 101.3.b de la Ley 2/2006) aquellas edificaciones y usos que no se adecuan ni responden al régimen establecido por la legislación vigente y este Plan General en cuanto al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan.

b) El régimen para las construcciones, edificaciones y usos disconformes será el siguiente:

- Se pretende que la edificación así comprometida agote su vida útil y desaparezca por lo que no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora. Solo se permitirán obras que estén destinadas al mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de ruina en el que puedan incurrir.

3.- Edificios y construcciones fuera de ordenación:

a) Quedan vinculados al régimen de fuera de ordenación aquellos edificios y usos expresamente indicados sea de forma gráfica o escrita por este Plan General.

b) El régimen para las construcciones, edificaciones y usos fuera de ordenación será el siguiente:

- En cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente.

- El estipulado en la Normativa particular del ámbito en que se integre.



**Artículo 131. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable**

1.- El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta normativa.

2.- En el caso de uso provisionales públicos o promovidos por la administración pública:

a) Deberá aprobarse 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.

b) 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.



## Sección Segunda EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

### Artículo 132. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación

1.- En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en ámbitos urbanísticos o en 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.

a) Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

2.- 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.

a) Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

b) 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.

### Artículo 133. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas

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

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

b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.

c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.



d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

2.- 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.

3.- 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 del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que, en su caso, se integre la parcela.

b) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.

c) Previa o simultánea cumplimentación de los deberes de cesión y otros incluidos el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

4.- 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.

a) 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.

b) 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.



**Artículo 134. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras**

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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 la ficha correspondiente de este Plan General o el Programa de Actuación Urbanizadora.

4.- En el caso de parcelas industriales, 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.

5.- 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.

6.- 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.



**Sección Tercera**  
**EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

**Artículo 135. Régimen de los usos y edificaciones existentes**

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 aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

3.- En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4.- El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

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



**Sección Cuarta**  
**EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN  
EL SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 136. Determinaciones generales**

1.- El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

2.- En el caso de implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas, su implantación exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

a) Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3.- 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 presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

4.- 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 137. Implantación de usos en la edificación existente**

1.- Podrán instalarse los usos permitidos en las edificaciones consideradas como consolidadas entendidas estas como aquellas que fueron construidas previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

a) Se exceptúa de lo anterior las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanos, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

2.- Salvo que expresamente se indique lo contrario en el caso de instalación de usos en la edificación existente no se exigirá el cumplimiento de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones en cuanto a los parámetros de parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.





3.- 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.

#### **Artículo 138. Implantación de usos en nuevas edificaciones**

1.- 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) podrá requerir, tal y como se especifica en el Título VI de este documento, la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.

2.- Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo "28.5.a" de la Ley 2/2006.

- En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de la licencia.

- No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras generales.



## Sección Quinta

### NORMAS DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

#### Artículo 139.- Criterios generales en materia de accesibilidad

Los documentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, y los proyectos de urbanización y de edificación deberán adecuarse y justificar el cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.