IDAZLE TALDEA/EQUIPO REDACTOR

UDAL BULEGO TEKNIKOA
Arquitecto. Juan Jesús Iturrate Bea-Murgia
Letrado. Iñaki Elorriaga Zorroza
Medioambiente. Noemi Llorente Diez
Medioambiente. Iñigo Minguez Ojenbarrena

IGLU ARKITEKTURAK
Arquitecto. David Gutierrez-Solana Journoud
Arquitecto. Jabier Blanco Diez
Asesoria jurídica externa. Fulgencio Gutierrez-Solana

SUSTATZAILEA/PROMOTOR
AMURRIOKO UDALA/AYUNTAMIENTO DE AMURRIO

DOCUMENTO B - **NORMAS URBANÍSTICAS**

B.1 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

A.D.

AMURRIOko HIRI ANTOLAMENDURAko PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMURRIO

TÍTULO Primero. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....8

ARTÍCULO 1. Ámbito de aplicación 8

ARTÍCULO 2. Condiciones de vigencia..... 8

ARTÍCULO 3. Documentos constitutivos del Plan General 9

ARTÍCULO 4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones de carácter normativo del Plan General. 10

ARTÍCULO 5. Modificación del Plan General. 12

ARTÍCULO 6. Condiciones de revisión del Plan General. 13

ARTÍCULO 7. Las Ordenanzas municipales. 13

TÍTULO Segundo. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO 15

CAPITULO Primero . DELIMITACIÓN Y CLASES 15

ARTÍCULO 8. Clasificación y categorización del suelo 15

CAPITULO Segundo . RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO 15

ARTÍCULO 9. Determinaciones generales 15

ARTÍCULO 10. Suelo urbano consolidado 16

ARTÍCULO 11. Suelo urbano no consolidado 16

ARTÍCULO 12. Suelo urbanizable sectorizado..... 17

ARTÍCULO 13. Suelo urbanizable no sectorizado 18

ARTÍCULO 14. Suelo no urbanizable 18

TÍTULO Tercero. RÉGIMEN DE LOS USOS Y LA EDIFICABILIDAD 19

CAPITULO Primero . DEFINICIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS 19

ARTÍCULO 15. Sistematización general de los usos urbanísticos..... 19

ARTÍCULO 16. Contenido de los usos residenciales.....33

ARTÍCULO 17. Contenido de los usos industriales.....36

ARTÍCULO 18. Contenido de los usos Terciarios 42

ARTÍCULO 19. Contenido de los usos de espacios libres.....47

ARTÍCULO 20. Contenido de los usos de equipamiento comunitario 48

ARTÍCULO 21. Contenido de los usos de comunicaciones 51

ARTÍCULO 22. Contenido de los usos de infraestructuras de servicios.....53

ARTÍCULO 23. Contenido de los usos del suelo no urbanizable.....55

ARTÍCULO 24. Contenido del uso de cauces fluviales y láminas de agua 56

ARTÍCULO 25. Coeficientes de ponderación de usos 56

CAPITULO Segundo . RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD 56

ARTÍCULO 26. Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad. 56

ARTÍCULO 27. Criterios generales reguladores del cómputo de la edificabilidad. 59

ARTÍCULO 28. Asignación de la edificabilidad urbanística 60

ARTÍCULO 29. Criterios de determinación del perfil y altura de la edificación 60

TÍTULO Cuarto. LA CALIFICACIÓN GLOBAL 61

CAPITULO Primero . RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL 61

ARTÍCULO 30. Sistematización de las zonas globales 61

ARTÍCULO 31. determinaciones complementarias de la calificación global 62

ARTÍCULO 32. Régimen general de edificación, uso y dominio de la Zona Global A. Residencial (Incluye Zonas A1, A2, A3 y A4). 63

ARTÍCULO 33. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global B. Industrial. 64

ARTÍCULO 34. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global D. Terciaria. 64

ARTÍCULO 35. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global E. Sistema General de Comunicaciones (Incluye Zonas E1, E2 y E3). 65

ARTÍCULO 36. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global F. Sistema General de Espacios Libres (Incluye Zonas F1 y F2). 66

ARTÍCULO 37. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global G. Sistema General Equipamiento Comunitario y Servicios. 67

ARTÍCULO 38. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global H. Sistema General Infraestructuras de Servicios. 67

ARTÍCULO 39. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global I. Sistema General Hidrográfico 68

CAPITULO Segundo . CRITERIOS FORMALES REGULADORES DEL RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL. 70

ARTÍCULO 40. El régimen de la calificación global y su determinación. 70

ARTÍCULO 41. Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración del planeamiento de desarrollo. 70

TÍTULO Quinto. LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 72

CAPITULO Primero . SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 72

ARTÍCULO 42. Ámbitos de calificación pormenorizada y su sistematización. 72

ARTÍCULO 43. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas "a.1 Residencial de Casco Histórico". 74

ARTÍCULO 44. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas "a.2 Residencial de Edificación Intensiva". 75

ARTÍCULO 45. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas "a.3 Residencial de Baja Densidad". 75

ARTÍCULO 46. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas a.4. Residencial Tradicional o Rural". 76

ARTÍCULO 47. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas b. Industrial. 77

ARTÍCULO 48. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas d. Terciaria. 77

ARTÍCULO 49. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas e.1 Viario de prioridad motorizada, e.2 viario de prioridad peatonal, e.3 aparcamiento y e.4 Recorridos ciclables 78

ARTÍCULO 50. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas f.1 Zonas Verdes, f.2 Plazas y f.3 Espacios libres vinculados a cauces. 79

ARTÍCULO 51. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas g. Equipamiento Comunitario. 81

ARTÍCULO 52. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "h. Infraestructura de servicios urbanos". 81

CAPITULO Segundo . CONDICIONES GENERALES DE USO 82

ARTÍCULO 53. Condiciones generales de uso 82

ARTÍCULO 54. Régimen general de usos en parcelas de uso residencial. 82

ARTÍCULO 55. régimen general de usos en parcelas no residenciales 85

CAPITULO Tercero . CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN 86

ARTÍCULO 56. Condiciones generales 86

ARTÍCULO 57. Condiciones generales de edificación 86

ARTÍCULO 58. Condiciones generales de edificación en edificios residenciales 87

ARTÍCULO 59. Condiciones generales regulación de la edificación en parcelas residenciales (parcelas a) 87

ARTÍCULO 60. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas a1. Residencial de Casco Histórico. 88

ARTÍCULO 61. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas a2. Residencial de Edificación Intensiva. 89

ARTÍCULO 62. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas a3. Residencial de Edificación de Baja Densidad. 90

ARTÍCULO 63. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas a4. Residencial tradicional o rural. 91

ARTÍCULO 64. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y la forma de la edificación en las parcelas destinadas a usos no residenciales. 92

CAPITULO Cuarto . CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 92

ARTÍCULO 65. Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada. 92

ARTÍCULO 66. Vinculación normativa y régimen de tolerancia de las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada. 93

ARTÍCULO 67. Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano. 93

ARTÍCULO 68. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable. 94

TÍTULO Sexto. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 95

CAPITULO Primero . RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE ZONAS 95

ARTÍCULO 69. Zona de Especial Protección Z1 95

ARTÍCULO 70. Zona de Especial Protección Zonas Húmedas Z2 97

ARTÍCULO 71. Zona de Mejora Ambiental Z3 99

ARTÍCULO 72. Zona de Mejora Ambiental Meandros de Arrastaria y Área lagunar de Zanpazu Z4 101

ARTÍCULO 73. Zona Forestal – Interés Forestal Z5 104

ARTÍCULO 74. Zona Forestal – forestal General Z6 108

ARTÍCULO 75. Zona Agroganadera y campiña - Alto valor estratégico Z7 112

ARTÍCULO 76. Zona Agroganadera y campiña – Paisaje rural de transición Z8 117

ARTÍCULO 77. Zona Protección de Aguas Superficiales Z9 122

ARTÍCULO 78. Zona Sistema General Suelo No Urbanizable Z10 125

CAPITULO Segundo . DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 126

ARTÍCULO 79. Condiciones generales de edificación y uso en Suelo No Urbanizable 126

ARTÍCULO 80. Determinaciones sobre segregaciones 129

ARTÍCULO 81. Movimientos de tierra y acondicionamiento del terreno 130

ARTÍCULO 82. Pistas para vehículos en parcelas privadas 131

ARTÍCULO 83. Protección de vegetación de interés 131

ARTÍCULO 84. Protección de fauna 133

ARTÍCULO 85. Cierres y vallados 134

CAPITULO Tercero . DISPOSICIONES REGULADORAS DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES COMPATIBLES EN EL SUELO NO URBANIZABLE 135

ARTÍCULO 86. Medidas protectoras del Estudio Ambiental Estratégico 135

ARTÍCULO 87. Conservación y mejora ambiental (A0 y A1) 135

ARTÍCULO 88. Uso de Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones (B2a). Campings (R2d) 135

ARTÍCULO 89. Usos cinegéticos y piscícolas (B3) 137

ARTÍCULO 90. Explotaciones agrarias y régimen de edificación vinculada (C1 y C2) 137

ARTÍCULO 91. Actividades agrarias no profesionalizadas 141

ARTÍCULO 92. Actividades forestales (C3a) 144

ARTÍCULO 93. Industrias agrarias (c4A) 145

ARTÍCULO 94. Vías de transporte y caminos rurales (D1 y D2) 146

ARTÍCULO 95. Infraestructuras lineales (D3 y D4) 147

ARTÍCULO 96. Infraestructuras no lineales tipo A y B (D5 y D6) 148

ARTÍCULO 97. Usos e instalaciones provisionales vinculadas a las obras públicas 150

ARTÍCULO 98. Edificios de interés público y social E1 150

ARTÍCULO 99. Uso de vivienda en el suelo no urbanizable (e2 y E3) 154

CAPITULO Cuarto . RESERVAS DE SUELO 160

ARTÍCULO 100. Reserva de suelo para la creación de un Banco de tierras público 160

ARTÍCULO 101. Reserva de suelo para Promoción pública de actividades económicas de alto valor tecnológico 160

TÍTULO Séptimo. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS 160

ARTÍCULO 102. Condicionante Superpuesto Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos CS1 160

ARTÍCULO 103. Condicionante Superpuesto Áreas Erosionables CS2 161

ARTÍCULO 104. Condicionante Superpuesto Áreas Inundables CS3 162

ARTÍCULO 105. Condicionante Superpuesto Espacios Naturales Protegidos CS4 162

ARTÍCULO 106. Condicionante Superpuesto Áreas de Interés Naturalístico CS5 163

ARTÍCULO 107. Condicionante Superpuesto Corredores Ecológicos CS6 163

ARTÍCULO 108. Condicionante Superpuesto Áreas con Paisaje Poco Alterado CS7 164

ARTÍCULO 109. Condicionante Superpuesto Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8 165

ARTÍCULO 110. Condicionante Superpuesto Áreas de Interés Geológico CS9 166

ARTÍCULO 111. Condicionante Superpuesto Áreas de Protección de Captaciones de agua CS10 166

ARTÍCULO 112. Condicionante Superpuesto Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores CS11 167

ARTÍCULO 113. Condicionante Superpuesto Zonificación acústica y Zonas de servidumbre acústica CS12 168

ARTÍCULO 114. Condicionante Superpuesto Suelos Potencialmente Contaminados CS13 168

ARTÍCULO 115. Condicionante Superpuesto áreas de Presunción Arqueológica y ENTORNOS de protección de Elementos Catalogados CS14 169

TÍTULO Octavo. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 170

CAPITULO Primero . RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 170

SECCIÓN Primero. EN SUELO URBANO 170

ARTÍCULO 116. Ejecución en suelo urbano consolidado 170

ARTÍCULO 117. Ejecución en suelo urbano no consolidado 171

SECCIÓN Segundo. EN SUELO URBANIZABLE 172

ARTÍCULO 118. Ejecución en suelo urbanizable sectorizado 172

ARTÍCULO 119. Ejecución en suelo urbanizable no sectorizado 172

SECCIÓN Tercero. EN SUELO NO URBANIZABLE 172

ARTÍCULO 120. Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable 172

CAPITULO Segundo . RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....174

SECCIÓN Primero. PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN 174

ARTÍCULO 121. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización..... 174

ARTÍCULO 122. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización 174

ARTÍCULO 123. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales..... 175

ARTÍCULO 124. Expropiación forzosa y promoción de la accesibilidad 175

CAPITULO Tercero . RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN 175

SECCIÓN Primero. DETERMINACIONES GENERALES 175

ARTÍCULO 125. Edificaciones preexistentes no acordes con el régimen establecido 175

ARTÍCULO 126. elementos incluidos en el catálogo 177

ARTÍCULO 127. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable 177

ARTÍCULO 128. Definición de las intervenciones constructivas 178

SECCIÓN Segundo. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 179

ARTÍCULO 129. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación 179

ARTÍCULO 130. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas 180

ARTÍCULO 131. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras 181

SECCIÓN Tercero. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE 182

ARTÍCULO 132. Determinaciones generales 182

ARTÍCULO 133. Implantación de usos en la edificación existente 182

TÍTULO Noveno. DISPOSICIONES TRANSITORIAS 183

SECCIÓN Primero. Disposición transitoria primera. 183

TÍTULO 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 el 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 cctubre 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 aquellas.

ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN GENERAL

1 Este Plan General consta de los siguientes 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 dos 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:

Fichas correspondientes a ámbitos de Suelo Urbano Consolidado (AC).

Fichas correspondientes a ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado incluidos en Actuaciones Integradas (AI).

Fichas correspondientes a ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado incluidos en Actuaciones de Dotación (AD).

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 2/2006, de Suelo y Urbanismo 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 en función de la legislación vigente y, a título indicativo, de la sistematización que se propone a continuación.

3 Determinaciones de ordenación estructural.

Con carácter general, tienen carácter estructural las determinaciones contenidas en:

DOCUMENTO B.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES:

- Título Primero. Disposiciones de carácter general.
- Título Segundo. La clasificación del suelo.
- Título Tercero. Régimen de usos y edificabilidad.
- Título Cuarto. La calificación global.
- Título Quinto. Régimen del suelo no urbanizable.
- Título Sexto. Condicionantes superpuestos generados por el propio Plan General.

DOCUMENTO B.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS:

Las disposiciones incluidas en los apartados 1 y 2 de la ficha de 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 mismo.

DOCUMENTO E. PLANOS:

Planos de Ordenación Estructural (E)

Todos aquellos aspectos de carácter estructural según lo establecido en la legislación vigente.

4 Otras determinaciones del Plan General.

- 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 consideración en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística y/o de su ejecución tendrán el rango normativo propio de la disposición, instrumento, estrategia o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.

- El Estudio Ambiental Estratégico (EAE) 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.

- En el caso de las medidas protectoras del EAE, incorporadas a la normativa del presente planeamiento general, se considera que quedan integradas en la ordenación pormenorizada del mismo. Las mismas solo podrán ser modificadas, justificadamente, por un estudio ambiental realizado por el Ayuntamiento con un nivel de detalle igual o mayor que los estudios técnicos en los que se apoya el citado informe, que contará con el informe preceptivo del órgano ambiental.

- 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 o una mayor definición de las mismas.

- 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.

5 Determinaciones de ordenación pormenorizada

Tienen rango de ordenación pormenorizada todas aquellas determinaciones que gocen de dicha naturaleza en aplicación de la legislación vigente.

6 Régimen urbanístico de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas destinadas a equipamiento comunitario

El régimen urbanístico general de las zonas o subzonas destinadas a equipamiento comunitario de uso y dominio público, en lo relativo a la edificabilidad física no lucrativa, tiene el rango normativo propio de la ordenación pormenorizada.

El régimen urbanístico general de las zonas o subzonas destinadas a equipamiento comunitario, en lo relativo a la edificabilidad urbanística, tiene el rango normativo propio de la ordenación estructural.

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 2/2006, de Suelo y Urbanismo 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. La justificación de las modificaciones, en su caso, incluirá la descripción del proceso seguido para la participación ciudadana con objeto de la alteración de las determinaciones de este Plan General.

2 Incremento de la edificabilidad urbanística.

- 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.

- 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.

- De conformidad con lo indicado en la legislación urbanística vigente, la modificación deberá hacer referencia a la nueva forma de cumplimiento de los estándares exigidos por la legislación urbanística o por este Plan General. 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.

- La valoración económica de dicho cómputo se realizará según lo indicado en la legislación urbanística vigente. Podrá computarse dicho exceso solo cuando dichas modificaciones no requieran la previsión de ese tipo de espacio libre en 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 por razones de legalidad u oportunidad se procederá a su revisión integral en cualquiera de los supuestos que se exponen a continuación:

- Cuando se produzca un incremento de la población del municipio igual o superior al 25% de la existente en el momento de la entrada en vigor de este Plan General.

- Cuando se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas planificadas.

2 En función de la importancia de las alteraciones a introducir en el documento, en los términos establecidos en la legislación vigente (Decreto 105/2008, de medidas urgentes u otra normativa que lo sustituya), se procederá a la revisión integral, parcial o a la modificación puntual del documento.

ARTÍCULO 7. LAS ORDENANZAS MUNICIPALES.

1 Se procederá a la elaboración, en desarrollo de este Plan General y de acuerdo a la legislación urbanística vigente, de las correspondientes Ordenanzas municipales, 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 que 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, pudiéndose desarrollar, 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 industrial.

d.4. Uso de lonjas para ocio recreativo juvenil.

d.5. Terrazas y ocupación de vía pública.

d.6. Segregación de caseríos en suelo no urbanizable y áreas naturales de acampada (asociadas a caserío).

d.7. Condiciones reguladoras del contenido de los planes urbanísticos, proyectos de urbanización, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, proyectos de edificación, proyectos de segregación de terrenos o viviendas, etc.

d.8. Condiciones de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.

d.9. Condiciones reguladoras para la instalación de ascensores en edificios existentes.

3 Dichas ordenanzas determinarán, asimismo, en desarrollo de la legislación vigente en la materia, las medidas, incluidas posibles ocupaciones de dominio público, para promocionar la accesibilidad en edificaciones existentes sin ascensor, la ampliación de la envolvente para la mejora energética del edificio o la mejora de las condiciones de habitabilidad.

La determinación de las previsiones anteriores en la ordenanza correspondiente 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.

TÍTULO Segundo. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO Primero. DELIMITACIÓN Y CLASES

ARTÍCULO 8. 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.

CAPÍTULO Segundo. RÉGIMEN URBANÍSTICO DERIVADO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 9. 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 esté 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 10. 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 las y 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, las y 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 esta.

ARTÍCULO 11. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1 Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la 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 urbanística ponderada derivado de incrementos de la edificabilidad urbanística (tanto sobre rasante como bajo rasante), de cambios de uso o de incrementos de la intensidad de uso.

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. Se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

a. La cesión del porcentaje de edificabilidad urbanística 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 que, según los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, deban ser promovidas.

- 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 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 y de las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

e. 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.

f. 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 12. 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 estipulado para el suelo urbano no consolidado.

ARTÍCULO 13. 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 se asimila al del suelo no urbanizable mientras dichos suelos carezcan de sectorización.

ARTÍCULO 14. SUELO NO URBANIZABLE

Será el establecido en la legislación y planeamiento territorial vigente y el indicado en la normativa del Plan General en desarrollo de esta.

TÍTULO Tercero. RÉGIMEN DE LOS USOS Y LA EDIFICABILIDAD

CAPÍTULO Primero. DEFINICIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 15. 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 subzona 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 aquel cuya implantación no es permitida ni autorizable en una zona global o en una subzona 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 aquellos 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 estos en atención al servicio que les prestan. 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 del principal, no podrá instalarse con independencia de este, ni dimensionarse de forma que supere el concepto de 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 aquel, 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. En caso de desaparición del uso principal deberán asimismo desaparecer sus usos auxiliares o asimilados.

La aplicación de la citada condición de uso asimilado o auxiliar en el suelo no urbanizable queda limitada a los supuestos específicos expresamente previstos en este Plan.

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 compatibles en 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, cuando sea más protectora 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. 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 equiparación indicada, se creará un nuevo uso dentro de la sistematización de usos del suelo.

e. Usos provisionales

Se consideran usos provisionales los comprendidos en ámbitos en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos son autorizables cuando no estén expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico y no dificulten la ejecución del mismo. Su relación, el procedimiento de su autorización y los efectos de la orden de cese de los mismos serán los establecidos en la legislación urbanística vigente.

Las obras soporte de los usos provisionales, deben cumplir con la condición de ser fácilmente desmontables y deberán ser ejecutadas con elementos ligeros no admitiéndose construcciones de hormigón u obras de fábrica.

f. Usos transitorios (DOT)

Tienen su origen en la estrategia de regeneración urbana de las DOT. Son aquellos usos de carácter provisional y temporal que se presentan como una solución o manera de activar espacios en desuso o sin una solución viable en el corto plazo.

Su función puede ser de distinta índole, pero su carácter es temporal y espontáneo, dando la opción de responder de manera ágil a las demandas y necesidades del territorio. Se presentan como una oportunidad para explorar nuevas posibilidades de uso, regenerar espacios degradados y poner en activo suelos obsoletos. Se habilitarán tan solo para usos dotacionales, públicos o privados, que sean de uso público y no lucrativo.

g. Usos lucrativos

Son los que se ejercen con tal fin. Un mismo uso puede ser objeto de consideración lucrativa diferenciada por su naturaleza (Vivienda libre o VPP), intensidad de uso (número de viviendas) o, en su caso, ubicación.

h. Usos de servicios básicos

Se considerarán compatibles, sin necesidad de señalamiento expreso de esta circunstancia, en las diferentes zonas de uso global delimitadas en los suelos urbano y urbanizable sectorizado del municipio, salvo que se señale lo contrario en el contexto del correspondiente régimen urbanístico de las mismas.

Tendrán consideración de servicios básicos los usos dotacionales e infraestructurales necesarios para que la zona cuente con los servicios urbanos regulados en la legislación urbanística al servicio de los desarrollos urbanísticos tanto preexistentes como nuevos.

Entre ellos se consideran los siguientes:

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

3 Condiciones aplicables a los usos compatibles.

La consideración de un uso urbanístico como característico o compatible no excluye la exigencia de trámites, informes o autorizaciones complementarios (tanto sectoriales como municipales) de la licencia municipal (o declaración responsable) que legalice su implantación.

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, aun cuando su implantación haya sido autorizada con carácter genérico por el planeamiento, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones o usos 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.
- Otros aspectos manifiestamente incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento.

Alternativamente, su autorización podrá ser complementada con la imposición en la licencia municipal (o como consecuencia de la comprobación municipal ante la declaración responsable), de obligaciones singulares que permitan corregir dichos conflictos.

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, de Suelo y Urbanismo.

Los usos industriales se dividen en los siguientes usos:

- Industria manufacturera
- Venta al por mayor
- Almacén comercial

Los usos terciarios se dividen en los siguientes usos:

- Comercial
- Hostelería
- Aparcamiento de carácter lucrativo
- Oficinas y despachos profesionales
- Terciarios especiales

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. El procedimiento para la modificación de esta sistematización se establecerá en función de los efectos de su modificación en las distintas zonas y subzonas.

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 – Establecimientos hoteleros – Grupo hoteles

R2b – Establecimientos hoteleros – Grupo pensiones

R2c – Apartamentos turísticos

R2d – Camping

R2e – Agroturismo

R2f – Casa rural

R2g – Albergues

R2h – Vivienda de uso turístico

R2i – Refugios de montaña

R2j – Centros vacacionales

R3 - RESIDENCIAL COLECTIVO NO FAMILIAR

R3a – Conventos

R3b – Otro tipo de comunidades.

b. USO INDUSTRIA "I"

I1 - INDUSTRIA MANUFACTURERA (CATEGORÍAS 1 A 5)

I2 - ALMACÉN (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 - Pubs

T2e - Discotecas y salas de baile

T2f – Casinos y bingos

T2g – Clubs y bares americanos

T2h – Locales de alterne

T3 - APARCAMIENTO DE CARÁCTER LUCRATIVO

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 de uso público (sobre y bajo rasante)

C1Mc – 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

CM3c - Cocheras de ferrocarriles

USO ESPACIOS LIBRES "EL"

EL1 – ESPACIOS LIBRES URBANOS

EL2 – ESPACIOS LIBRES NO URBANOS

e. 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 3.000 espectadores y espectadoras.

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 de ocio para distintos colectivos (jóvenes, etc.)

EQ7d – Núcleos zoológicos

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 de la persona jubilada.

EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza

EQ9 - USO DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS

EQ9a – Equipamiento institucional y servicios en general (oficinas, mercado, matadero, etc)

EQ9b – Cementerio

EQ9c – Tanatorio

EQ9d – Cuarteles y Centros penitenciarios

EQ9e – Servicio de limpieza viaria y depósito municipal de vehículos

EQ9f – Vivero de empresas.

EQ9g – Huertos comunitarios públicos

f. 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 eléctrico y red de alumbrado público subterráneo

IS3b – Red o tendido eléctrico y 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 aéreas 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

g. USOS DE CAUCES FLUVIALES Y LÁMINAS DE AGUA "CF"

h. 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 no 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.

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 estableciendo las siguientes equivalencias con la sistematización de usos:

a. El uso denominado RECREO INTENSIVO comprende los siguientes usos del suelo de la clasificación de usos del suelo del Plan General:

- B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas
  - EL2 – Espacios libres no urbanos.
- B2b – Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones
  - EQ2b - Campos de golf
  - EQ2d – Circuitos para vehículos motorizados
  - R2d – Camping

b. El uso denominado VÍAS DE TRANSPORTE, referido a autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles, no incluye en el mismo las estaciones de suministro de combustible (CM1d) 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 (peatonal, ciclable y rodada motorizada)
- CM3 – Usos ferroviarios

c. 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
- IS4b – Redes aéreas de telefonía

d. 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 eléctrico o de alumbrado público subterráneo
- IS4a – Tendido subterráneo de telefonía
- IS5a – Gaseoductos
- IS5b – Redes de distribución de gas

e. 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:

- D5a - Parkings de estacionamiento al aire libre
  - CM1b - Aparcamiento de uso público (sobre rasante).
- D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua
  - IS1b – Depuradoras y pozos de captación
  - IS1c – Embalses
- 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
- D5d - Estaciones transformadoras de superficie mayor a 100 metros cuadrados.

- IS3d – Subestaciones eléctricas

- D5e - Centrales de captación o producción de gas
  - IS5c – Centros de regulación
  - IS5d – Producción, tratamiento y almacenamiento
  - IS5e – Depósitos de combustibles
- 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

f. 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:

- 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.

g. 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:

- D7 - Escombreras y vertederos de residuos sólidos
  - IS6b – Vertederos controlados y tratado de residuos sólidos.
  - IS6g – Rellenos de tierra.

h. 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.

Únicamente tendrán dicha consideración aquellos usos que cumplan los requisitos establecidos en el Art 28.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (u otra que la sustituya). Para poder legitimar la ubicación de un uso en el suelo rural, ha de contribuir a la ordenación y el desarrollo rural, o ha de ser necesariamente emplazado 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.
- EQ2c - Instalaciones hípicas y centros ecuestres.

- EQ2f – Campos de tiro. Instalaciones existentes.
- EQ2g – Centros multiaventura.
- EQ7d – Núcleos zoológicos.
- EQ8a – Equipamientos socio-culturales (casas de cultura, museos, archivos, salas de exposiciones, etc.). En edificios existentes en barrios rurales.
- EQ8c – Centros de reunión de grupos sociales (jóvenes, niños y niñas, etc.). En edificios existentes en barrios rurales.
- EQ8d – Hogar de la persona jubilada. En edificios existentes en barrios rurales.
- EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza. En edificios existentes.
- R2g – Albergues. En edificios existentes.
- R2j - Centros vacacionales. En edificios existentes.
- R2f – Casa rural. En edificios existentes.
- R2c – Apartamento turístico. En edificios existentes.
- EQ9b – Cementerio.
- EQ9f – Vivero de empresas. En edificio público existente.
- EQ9g – Huertos comunitarios públicos.
- CM1c – Estación de suministro de combustible.

i. 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:

- R1a - Vivienda unifamiliar aislada

j. 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:

- R1a - Vivienda unifamiliar aislada
- R1b – Vivienda bifamiliar aislada
- R1c Vivienda familiar (en los casos autorizados en la presente normativa).

k. 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 y I3-Comercio.
- IS3h-Producción de energía eléctrica no renovable, IS6f–Plantas de incineración e IS5d-Infraestructuras de almacenamiento de combustibles.

Las mismas se refieren tan solo a las actividades siguientes:

- Fabricación de explosivos y artículos pirotécnicos.
- Almacén de combustibles, grasas, lubricantes, arenas y aceites combustibles derivados del petróleo.
- Producción, extracción, tratamiento y almacenamiento de gas (natural, lutitas, esquisto, 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 clinker.
- Procesamiento y almacenamiento de combustibles nucleares.

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

- Truficultura
- Cultivo de hongos
- 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

- Colmenares
- Explotaciones ganaderas alternativas
- Granjas cinegéticas
- 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:

- Acotamiento de zonas de recogida de setas.

C4a – Industrias agrarias

- Industrias agroalimentarias de primera transformación
- 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

ARTÍCULO 16. CONTENIDO DE LOS USOS RESIDENCIALES

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 colectivo no familiar

1 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. Dicho uso podrá desarrollarse según la legislación vigente como vivienda libre o como vivienda protegida (vpp).

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 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 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 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 a través de servidumbres de paso.

Dicho uso puede subdividirse en los siguientes tipos:

- Apartamento (superficie construida inferior a 60 m2t).
- Vivienda de superficie media (superficie construida entre 60 y 110 m2t).
- Vivienda de gran superficie (superficie construida superior a 110 m2t).

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, tendederos, 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 restantes instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, placas solares, instalaciones de biomasa o geotermia, dispositivos minieólicos, etc.) de carácter auxiliar.
- Los depósitos de combustible de uso privativo de dichas construcciones.

c. Usos asimilados a la vivienda

T4a - Oficinas categoría I

R2b - Pensiones con un máximo de 12 camas.

Habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (bed & breakfast).

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

- El local en el que se implanten ha de constituir el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal.
- La superficie útil destinada a esos usos asimilados no ha de superar ni la mitad de la superficie del local ni 125 m² de superficie útil.

En las edificaciones correspondientes a caseríos se consideran usos auxiliares los usos artesanales en planta baja que se engloben en la categoría 1 de T2a, T2c e I1 y uso asimilado el R2f.

2 Uso Residencial Público: Se entiende por uso residencial público el destinado a proporcionar alojamiento temporal a personas, regentado por titular de la actividad diferente del conjunto de las personas ocupantes del edificio o establecimiento donde se desarrolla. Con carácter general se permitirán las distintas modalidades de alojamiento provisional establecido en la legislación de turismo vigente.

- Las características específicas de los usos definidos a continuación vienen definidas por la normativa sectorial y el cumplimiento de lo establecido en las ordenanzas municipales. En el caso de los apartamentos turísticos, a los efectos de este Plan General, el número de apartamentos queda limitado al número máximo de viviendas autorizado en la edificación en que se implanten.

a. Clasificación del Residencial Público

R2a – Establecimientos hoteleros - Grupo hoteles

R2b – Establecimientos hoteleros - Grupo pensiones

R2c - Apartamentos turísticos

R2d - Campings

R2e - Agroturismo

R2f – Casa rural

R2g - Albergues

R2h – Vivienda de uso turístico

R2i - Refugios de montaña

R2j - Centros vacacionales

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 la persona titular de la actividad con una superficie máxima de 120 m² 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 de 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 Colectivo no familiar

R4a – Conventos

R4b – Otro tipo de comunidades

b. Usos auxiliares

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

c. Usos asimilados

- I1 - Industria manufacturera. Categoría 1
- Hospedería (en este caso será de aplicación lo establecido en el art 16.2.d)

ARTÍCULO 17. CONTENIDO DE LOS USOS INDUSTRIALES.

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

1 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 viarios.

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 las y 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.

2 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 las personas trabajadoras.
- 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.

3 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, otras y otros mayoristas, consumidoras y consumidores industriales, comerciales, institucionales o profesionales, realizadas tanto por personas intermediarias 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 las y los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados.

- No se consideran.

4 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 inferior a 140 m2 construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 4 Kw (o a 100 W/m2 útil) y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 425 MJ/m2 con nivel intrínseco de incendio BAJO-1.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

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 inferior a 300 m2 construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 6 Kw y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 850 MJ/m2 con nivel intrínseco de incendio BAJO-1 o 2.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

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

CATEGORÍA 3ª. ACTIVIDADES DE MEDIO TAMAÑO INCOMPATIBLES CON OTROS USOS.

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio (superficie de parcela inferior a 3.600 m2 y edificabilidad física inferior a 5.000 m2) 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/m2.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

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 m2 construidos.

CATEGORÍA 4ª. ACTIVIDADES DE GRAN TAMAÑO INCOMPATIBLES CON OTROS USOS.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio o grande con superficie de parcela superior a 3.600 m2 o con edificabilidad física superiores a 5.000 m2 construidos, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles por 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 superior a 1250 MJ/m2.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 1,5
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 2,5
- Emisión máxima de polvo: 20 Kg/hora.

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie superior a 2.000 m2 construidos (salvo aquellas que por sus características deban integrarse en la categoría 5ª).

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 5ª. 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 m²) o por su carácter peligroso, nocivo o molesto, solo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Las actividades incluidas específicamente en el uso de Industrias y Almacenamientos Peligrosos de la sistematización de usos de suelo no urbanizable, así como las plantas de incineración de desechos (IS6f) y las plantas de producción de energía eléctrica de origen no renovable (IS3h) (térmico o nuclear) quedan específicamente prohibidas en todas las clases de suelo.

b. 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:

b.1. Molestias:

- Producción de ruido (exterior del local propio y vecina o 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.

b.2. 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.

b.3. 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.

5 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.

6 Los criterios establecidos anteriormente para adscribir una actividad a una categoría de uso industrial relativos a la superficie de la actividad y a la potencia instalada podrán superarse hasta en un 30% siempre que el promotor de dicha actividad acredite que dichas superaciones no suponen incomodidades o efectos en la salud o el medio ambiente que impidan el ejercicio del resto de los usos declarados compatibles con dichas categorías.

Asimismo, cuando en la Normativa Particular de los distintos ámbitos se regulen aspectos en función de distancias entre usos el Ayuntamiento podrá disminuir dicha distancia siempre que la persona promotora de dicha actividad acredite en base a criterios constructivos o técnicos que, como consecuencia de la introducción de medidas compensatorias, se disminuye la afección respecto a la situación inicial respecto al resto de usos declarados compatibles en zonas o subzonas colindantes.

A los efectos de la interpretación del párrafo anterior el Ayuntamiento podrá tener en cuenta dentro de una misma actividad la ubicación de los usos secundarios, asimilados o auxiliares a los efectos de cumplir el criterio de distancia explicitado anteriormente. Dichos aspectos se comprobarán en las preceptivas licencias de actividad.

Las acreditaciones mencionadas en párrafos precedentes, cuyo contenido se especificará con mayor detalle en la ordenanza correspondiente, se apoyará, como mínimo, en un informe firmado por personal técnico competente en la materia, quedando su validación a criterio de la oficina técnica municipal.

7 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 18. CONTENIDO DE LOS USOS TERCIARIOS

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 de carácter lucrativo.
- 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 se asume el criterio general en relación con la estructura urbana y la diversidad de usos del PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales que establece como criterio general que las actividades económicas terciarias y comerciales se localicen preferentemente en los espacios interiores de los núcleos urbanos. Se asume asimismo por el presente Plan General la normativa orientativa relativa al sumatorio de usos terciarios que establece un máximo de 5.000 m2 construidos y 15.000 m2 de plataforma por cada polígono de actividad económica.

Serán de aplicación los criterios de implantación de grandes establecimientos comerciales establecidos en la legislación vigente (Ley 7/1994, de la actividad comercial u otra que la sustituya).

1 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 las personas trabajadoras.
- 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 asimilados a usos terciarios especiales (T5).

- Los locales de reparación de vehículos de motor (excluida reparación de chapa y pintura).

2 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 – Pubs.

T2e - Discotecas y salas de baile.

T2f – Casinos y bingos.

T2g – Clubs y bares americanos.

T2h – Locales de alterne.

a. 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 las personas trabajadoras.

Otros similares al servicio de uso principal.

b. 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).

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

3 Uso aparcamiento de carácter lucrativo (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. Se consideran incluidos en este

uso los aparcamientos individuales privados existentes en lonjas no ligados a otros usos. 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 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.

4 Uso de 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 las personas trabajadoras.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados: No se consideran.

5 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 - Circos, 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 especifique las necesidades asociadas al acceso de público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios de carga y descarga, y a lo establecido al efecto para las distintas categorías del uso comercial.

6 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 m2 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 m² 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 700 m2 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 m2 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 m2 construidos.

Para su implantación será necesaria la redacción de un plan especial en el que, tomando como base lo establecido en el punto 3 de este artículo, se especifique las necesidades asociadas al acceso de público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios de carga y descarga, y a lo establecido al efecto para las distintas categorías del uso comercial.

b. La autorización de los usos terciarios de 2ª, 3ª y 4ª 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 dichos efectos, el Ayuntamiento podrá solicitar un estudio de tráfico, ruido o aparcamiento para analizar el resultado de la implantación de dichos usos en la red pública, en la que se impongan, motivada y proporcionadamente, las medidas correctoras que se consideren necesarias para prevenir o mitigar dichas afecciones.

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 de carácter lucrativo (T3) o de oficinas y despachos profesionales (T4) ubicadas en plantas distintas a los usos comerciales y con acceso independiente.

7 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.

8 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 contaminación acústica de la CAPV u otro que le sustituya).

ARTÍCULO 19. CONTENIDO DE LOS USOS DE ESPACIOS LIBRES

1 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 circulación motorizada (carreteras, aparcamientos y similares) con las siguientes excepciones:

- Edificaciones e instalaciones auxiliares del uso de los espacios libres.
- Redes de itinerarios peatonales y ciclistas.
- Ascensores y escaleras cubiertas destinadas a solucionar problemáticas de accesibilidad o de acceso a otros sistemas generales o locales de uso público.
- Usos bajo rasante compatibles con la existencia de espacios libres sobre rasante.
- Usos terciarios de categoría 1 asociados a espacios libres establecidos en al artículo anterior.
- Acceso rodado a aparcamientos bajo rasante de parcelas privadas.
- 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. Pueden establecerse excepciones en el régimen de edificación y uso de cada zona o subzona relacionadas con los siguientes supuestos:

- Aparcamiento sobre rasante dentro de los límites establecidos en la legislación urbanística.
- Equipamientos públicos complementarios de los espacios libres.

c. Puede desarrollarse para cada zona en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

- Uso de espacios libres urbanos.

- Uso de espacios libres no urbanos.

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 las personas usuarias (Aseos públicos, quioscos y similares).

b. Usos asimilados:

- EQ9g – Huertos comunitarios públicos.

3 Espacios libres no urbanos (EL2)

El uso de espacios libres no urbanos es el propio de parcelas ubicadas 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 las personas usuarias (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 20. CONTENIDO DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

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 o privada sin ánimo de lucro.
- En régimen de titularidad privada con ánimo de lucro.

Estos últimos tendrán a todos los efectos la consideración de usos terciarios siéndoles de aplicación 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.

Por otro lado, salvo que la normativa particular establezca otra determinación, se permite, con un máximo de 200 m2c, en equipamientos de titularidad pública sin ánimo de lucro la implantación de usos terciarios T2 o en régimen de concesión.

Con carácter general, en parcelas equipamentales de titularidad pública, se permiten como usos provisionales hasta el momento de su construcción, los usos de espacios libres (EL1 y EL2) y los usos viarios (CM1a Y CM1b).

1 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.

2 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 3.000 espectadores y espectadoras

EQ2f – Campos de tiro

EQ2g – Centros multiaventura

3 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.

4 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.

5 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 dar respuesta al estándar de alojamiento dotacional establecido en la legislación vigente.

6 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.).

7 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 de ocio para distintos colectivos (jóvenes, etc.).

EQ7d – Núcleos zoológicos.

8 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 y niñas, gaztetxe, etc.).

EQ8d – Hogar de la persona jubilada.

EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza.

9 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 – Tanatorio

EQ9d – Cuarteles y Centros penitenciarios

EQ9e – Servicio de limpieza viaria y depósito municipal de vehículos

EQ9f – Vivero de empresas

EQ9g – Huertos comunitarios públicos

a. Aquellos equipamientos destinados a tanatorio que incluyan la actividad de crematorio se considerarán a efectos de este PGOU usos industriales de categoría 3 no pudiendo ubicarse en zonas globales de uso residencial. Los mismos deberán ubicarse al menos a 100m de dichas zonas.

b. Usos auxiliares: Se equiparan los usos auxiliares a los considerados para el uso terciario.

10 Los usos de equipamiento comunitario que por sus características originen molestias o riesgos significativos o puedan suponer una gran afluencia de personas deberán cumplir las normas de implantación aplicables a los usos industriales y terciarios, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

ARTÍCULO 21. CONTENIDO DE LOS USOS DE COMUNICACIONES

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)

1 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 de uso público (sobre y bajo rasante)

C1Mc – Estación de suministro de combustible

2 Uso de Circulación (CM1a).

a. Usos auxiliares

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

3 Uso Aparcamiento de uso público (CM1b).

a. Se entiende por aparcamiento de uso público el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados sobre y bajo rasante en parcelas de uso público (de dominio público o privadas con carácter no lucrativo). 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 carácter lucrativo (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.

4 Estación de suministro de combustible (CM1c).

a. Se entiende por estación de suministro de combustible a la actividad, de carácter lucrativo, destinada a la venta de combustible y lubricantes para vehículos de motor. Las mismas se habrán de ubicar con general en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria.

b. Usos auxiliares:

- Los establecidos para el uso de aparcamiento de uso público (CM1b).

c. Esta actividad no podrá ubicarse en zonas globales de uso característico residencial.

d. A los efectos de su implantación deberán cumplir las normas aplicables a los usos industriales y usos terciarios, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

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

CM2a - Transporte general (autobús, metro o taxi)

CM2b - Estaciones, apeaderos y paradas

CM2c – Estaciones intermodales

CM2d - 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:

CM3a - Vías férreas y zonas de maniobra

CM3b - Estaciones y apeaderos

CM3c - Cocheras de ferrocarriles

7 Los usos de comunicación que por sus características originen molestias o riesgos significativos o puedan suponer una gran afluencia de personas (por ejemplo, estación de suministro de combustible - CM1c) deberán cumplir las normas de implantación aplicables a los usos industriales y terciarios, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

ARTÍCULO 22. CONTENIDO DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

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)

1 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

2 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

3 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 eléctrico o de alumbrado público subterráneo

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

4 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 – Red aérea de telefonía

IS4c – Antenas

IS4d – Faros y balizas

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

5 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. No se consideran incluidas en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles de las y los usuarios directos que tengan carácter de uso auxiliar. 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.

6 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

7 La implantación de los usos de infraestructuras de servicios urbanos puede ser planteada:

- Con carácter dotacional.
- Como actividad económica autónoma.

8 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 a la persona usuaria, se considerarán como infraestructuras de servicio básicas,

quedando autorizados en zonas urbanas del municipio sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Se consideran autorizadas con carácter general las instalaciones, al servicio exclusivo de los usos principales a los que sirvan, justificadas desde la perspectiva de la generación o el ahorro de agua o energía (placas solares, instalaciones de biomasa, geotermia y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria o calefacción, incluidas redes de district heating; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético y similares).

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán tanto en la calificación estructural como pormenorizada únicamente cuando constituyan edificios independientes y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

9 Los usos de infraestructuras de servicios que por sus características originen molestias o riesgos significativos deberán cumplir las normas de implantación aplicables a los usos industriales y terciarios, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

ARTÍCULO 23. 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 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 de la o 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 24. 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.

ARTÍCULO 25. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

Los coeficientes de ponderación de usos para el suelo urbano y urbanizable, a los efectos de este Plan General, son los establecidos en el documento C. Estudio económico.

CAPÇITULO Segundo. RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 26. 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, de Suelo y Urbanismo 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 solo 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.

e. Cuando la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de los parámetros básicos (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 subzona 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 será la resultante de aplicar las más restrictivas, siempre que sean normativas.

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 carácter lucrativo) 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 destinadas a usos lucrativos 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 no lucrativo) y h (infraestructuras de servicio públicas).

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el apartado anterior, que por determinación 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.

- 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 construible 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 pudiendo 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:

a.1. De forma directa 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 según los criterios establecidos en el siguiente artículo.

a.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. Para 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 m²t.

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos o en relación a la superficie del 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 (m²t/m²).

Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, la citada edificabilidad podrá medirse y regularse en metros cúbicos (m³). 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 de la misma en las posteriores fases de ejecución.

ARTÍCULO 27. CRITERIOS GENERALES REGULADORES DEL CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

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

- Los espacios cubiertos interiores con más de 1,50 m. de altura libre.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Las escaleras.
- Los porches o elementos exteriores cubiertos de todo tipo que no estén sometidos a servidumbres de uso público, computándose el 50% de su superficie. En los elementos cerrados por 3 de sus lados (o la parte proporcional en caso de geometrías no rectangulares) computará el 100% de su superficie.
- Las entreplantas autorizadas con superficie construida superior a 50m2t en edificios residenciales existentes.
- Los vuelos abiertos que computarán hasta el 50% de su superficie (con la excepción establecida en el párrafo siguiente). En los elementos cerrados por 3 de sus lados (o la parte proporcional en caso de geometrías no rectangulares) computará el 100% de su superficie.

2 Por el contrario, no computarán como edificabilidad física:

- Los espacios cubiertos interiores con menos de 1,50 m. de altura.
- Los porches de uso público en planta baja.

- En vivienda colectiva: los portales, cuartos de limpieza, cuartos de bicicletas, y demás espacios comunitarios. Además de las rampas cubiertas bajo rasante. Los espacios de los bajocubiertas que se destinen de forma predominante a los usos compatibles y a usos auxiliares.

- Los vuelos abiertos (balcones, terrazas y análogos) por 3 de sus lados (o la parte proporcional en caso de geometrías no rectangulares) en edificios residenciales hasta 8 m2t por vivienda. A partir de esta superficie computará el 50% de su superficie. En parcelas residenciales a2 no computarán los vuelos abiertos.

- Las entreplantas autorizadas con superficie construida inferior a 200 m2t y hasta el 50% de la ocupación en planta en las edificaciones industriales, siempre y cuando sean servicios complementarios de la actividad principal.

- Las entreplantas autorizadas con superficie construida inferior a 50m2t en edificios residenciales existentes.

- La elevación de la cota de la cubierta hasta en 40 cm o el incremento hasta en 15 cm del perímetro edificado de edificaciones residenciales por razones de habitabilidad, refuerzo estructural o aislamiento térmico.

- Aquellas específicamente contempladas en la legislación vigente en materia de vivienda o de rehabilitación que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, habitabilidad o accesibilidad de las edificaciones.

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.

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.

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

a. Computarán como parte de la edificabilidad sobre rasante autorizada 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.

ARTÍCULO 28. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

1 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 las y los propietarios a ser adjudicatarios de la nueva edificabilidad proyectada se entenderá condicionada a su intervención en la promoción y ejecución de dichas actuaciones.

ARTÍCULO 29. CRITERIOS DE DETERMINACIÓN DEL PERFIL Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter general se consideran como plantas sobre rasante la plantas baja, entreplanta y plantas altas de la edificación, y se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

La altura de la edificación se medirá según las especificaciones establecidas en la ordenanza de edificación.

TÍTULO Cuarto. LA CALIFICACIÓN GLOBAL

CAPÍTULO Primero. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL

ARTÍCULO 30. 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:

1 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

2 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 No Urbanos.

Zona global F2. Espacios Libres Urbanos

ZONA GLOBAL G. SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ZONA GLOBAL H. SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

ZONA GLOBAL I. SISTEMA GENERAL HIDROGRÁFICO

3 Zonas en suelo no urbanizable

La calificación global de las zonas propias del suelo no urbanizable, incluidos su régimen de edificación y usos, se definen de manera expresa en su título correspondiente. Su sistematización coincide con las supracategorías y categorías del PTS Agroforestal. El documento integra asimismo las subcategorías estipuladas en el PTS Agroforestal relativas a la categoría Agroganadera y campiña y genera dos nuevas subcategorías dentro de la categoría Forestal.

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

ZONAS DE PROTECCIÓN

Z1.- Zona de Especial Protección

Z2.- Zona de Especial Protección Zonas Húmedas

Z3.- Zona de Mejora Ambiental

Z4.- Zona de Mejora Ambiental Meandros de Arrastaria y Área lagunar de Zanpazu

ZONAS DE MONTE

CATEGORÍA FORESTAL

Z5.- Zona Forestal – Forestal de interés

Z6.- Zona Forestal – Forestal general

ZONAS AGROGANADERAS

Z7.- Zona Agroganadera y campiña - Alto valor estratégico

Z8.- Zona Agroganadera y campiña – Paisaje rural de transición

ZONAS DE PROTECCIÓN

Z9.- Zona de Protección de Aguas Superficiales

ARTÍCULO 31. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL

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 característicos 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:

<u>De riesgos naturales y cambio climático</u>

CS1 - Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos

CS2 - Áreas Erosionables

CS3 – Áreas Inundables

<u>De infraestructura verde</u>

CS4 - Espacios naturales protegidos

CS5 - Áreas de Interés Naturalístico

CS6 - Corredores Ecológicos

Otros condicionantes superpuestos

CS7 - Áreas con Paisaje Poco Alterado

CS8 – Hábitats propios de especies amenazadas o de interés

CS9 – Lugares de interés geológico

CS10 – Área de protección de captaciones de agua

CS11 - Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores

CS12 – Zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica

CS13 – Suelos potencialmente contaminados

CS14 – Áreas de Presunción Arqueológica y entornos de protección de elementos catalogados.

ARTÍCULO 32. 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 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 33. 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 34. 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 35. 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 E1 Y E2

Suelo urbano: Las condiciones de edificabilidad de este sistema general, en el suelo urbano, se definen en su normativa particular.

Suelo no urbanizable: No se establece edificabilidad física alguna.

ZONA E3

Suelo urbano: Las condiciones de edificabilidad de este sistema general, en el suelo urbano, se definen en su normativa particular.

Suelo no urbanizable: No se establece edificabilidad física alguna.

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 de las zonas E1 y E2.

El uso característico es el uso Circulación (CM1).

En suelo urbano, el régimen general de uso y edificación, será el establecido en la Norma Particular del correspondiente ámbito.

En suelo no urbanizable, se define a continuación:

a. Uso característico:

- CM1a – Circulación (peatonal, ciclable y rodada motorizada)

b. Usos compatibles:

- CM1b - Aparcamiento de uso público (sobre y bajo rasante)
- CM2a - Transporte general (autobús, metro o taxi) (sobre y bajo rasante)
- CM2b - Estaciones, apeaderos y paradas (sobre y bajo rasante)
- CM3 – Usos ferroviarios (bajo rasante)
- IS - Infraestructuras de servicio (IS1, IS2, IS3, IS4, IS5a, IS5b) (bajo rasante)

- EL - Espacios libres (sobre rasante).
- EQ - Equipamiento comunitario de uso y dominio público (sobre y bajo rasante)

c. Usos prohibidos: El resto.

3 Régimen general de uso de las zonas E3.

El uso característico es el uso Usos ferroviarios (CM3).

En suelo no urbanizable, se define a continuación:

a. Uso característico:

- CM3 – Usos ferroviarios.

b. Usos compatibles en suelo no urbanizable (en caso de cambio de trazado):

- CM1a – Circulación (peatonal, ciclable y rodada motorizada)
- EL - Espacios libres
- IS - Infraestructuras de servicio (IS1, IS2, IS3, IS4, IS5a, IS5b) (bajo rasante).

c. Usos prohibidos: El resto. Particularmente CM1a – Circulación (rodada motorizada)

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

5 Régimen jurídico.

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

Excepcionalmente, 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 36. 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.

El régimen edificatorio será el establecido en la normativa particular de cada Sistema General en función del régimen de usos o, en el planeamiento de desarrollo a redactar al efecto.

Con carácter general, se excluye la edificación, con la excepción de construcciones provisionales sobre rasante, en las condiciones que especifique la normativa particular. El perfil máximo de esas construcciones será de una planta y deberán ser edificaciones de carácter desmontable construidas con elementos de bioconstrucción. La normativa particular podrá, asimismo, permitir edificaciones o instalaciones bajo rasante, destinadas a los usos declarados compatibles.

Se admiten asimismo edificaciones auxiliares como ascensores y escaleras cubiertas destinadas a solucionar problemáticas de accesibilidad o de dar acceso a otros sistemas generales o locales.

En el caso de edificaciones existentes, la normativa particular podrá establecer, su consolidación con destino a usos de equipamiento comunitario público o, excepcionalmente, a usos terciarios preexistentes, siempre que no se encuentren en situación de disconforme con el planeamiento o fuera de ordenación.

Además de las medidas correctoras específicas contempladas en el EAE para estos espacios, en la parte más cercana a los cauces no podrán ser instaladas instalaciones fijas como quioscos, bancos, farolas, columpios, islas de contenedores o zonas pavimentadas.

2 Régimen general de uso.

El uso característico es el uso Espacios Libres EL. El régimen general de uso, estipulando los usos compatibles y los prohibidos, será el establecido en la Norma Particular.

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 37. 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 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 será el establecido en la normativa particular para cada Sistema General, si bien, mediante acuerdo del pleno municipal el uso característico podrá cambiarse por uno de los usos compatibles siempre y cuando medie una causa justificada y el nuevo uso sea de uso y dominio público.

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 38. 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 39. 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 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 regirán 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.

Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, o se sitúe en las zonas servidumbre o policía, o que ocasionen afecciones al régimen de corrientes, requerirá de la previa autorización administrativa de la autoridad hidráulica competente.

Las actuaciones en zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5m) de los cauces abiertos o soterrados deberán garantizar que la misma queda libre al paso y exenta de obstáculos y, en la medida de lo posible, libre de cualquier intervención del terreno natural.

Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura así como en sus retiros reglamentarios con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica.

En virtud de lo dispuesto en el art. 7 del RDPH, la zona de servidumbre ha de reservarse expedita para, entre otros, el paso público peatonal y el desarrollo de los servicios de vigilancia, no pudiendo con carácter general realizarse ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. En este sentido los cierres de parcelas del ámbito, en su caso, se dispondrán exteriores a la zona de servidumbre de cauces definida en el artículo 6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

En relación a lo anterior, se precisará especial atención y la necesaria toma de medidas preventivas para la protección de los cauces y de la vegetación de ribera en las actuaciones que se realicen en terrenos de policía de los mismos.

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto la persona titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

CAPÍTULO Segundo. CRITERIOS FORMALES REGULADORES DEL RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL.

ARTÍCULO 40. 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 Cuarto de la Normativa Urbanística General.
- Las disposiciones incluidas en los Títulos Sexto y Séptimo correspondientes 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 y E4.01 y E4.02 Zonificación Global (Juntas Administrativas) incluidos en el documento E. Planos de este Plan General.

ARTÍCULO 41. 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 en el 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 los barrios rurales cuya afección sea inferior a 200 m2.

- No se podrá afectar a suelos incluidos en las zonas de protección (Z1-Z4) ni a áreas afectadas por los condicionantes superpuestos CS4, CS5, CS10, CS8 y CS14.

- En el resto de zonas 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 valorar alternativas y establecer 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 de Sistemas Generales.

Con carácter general los trazados grafiados en este Plan General tienen un carácter orientativo, siendo el trazado definitivo el que determinen los proyectos de obra o 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.

TÍTULO Quinto. LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

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

ARTÍCULO 42. ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y SU SISTEMATIZACIÓN.

1 Se denomina subzona pormenorizada a cada una de las parcelas resultantes de la calificación urbanística pormenorizada planteada tanto en este Plan General como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

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.

a.5 Residencial Público.

a.6 Colectivo No Familiar.

b. Parcelas Industriales.

d. Parcelas Terciarias.

e.1. Viario.

e.2. Viario de prioridad peatonal.

e.3. Aparcamiento.

e.4. Recorridos Ciclables.

f.1. Zonas Verdes.

f.2. Plazas.

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.

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

ARTÍCULO 43. 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 existentes, 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 compatibles 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 44. 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.

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 compatibles 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 45. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO DE LAS PARCELAS "A.3 RESIDENCIAL DE BAJA 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 compatibles 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 46. 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 compatibles 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 47. 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 compatibles 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 48. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO DE LAS PARCELAS D. 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 compatibles 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 49. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO DE LAS PARCELAS E.1 VIARIO DE PRIORIDAD MOTORIZADA, E.2 VIARIO DE PRIORIDAD PEATONAL, E.3 APARCAMIENTO Y E.4 RECORRIDOS CICLABLES

1 Definición.

Las mismas se dividen en las siguientes subzonas:

e.1 - Viario de prioridad motorizada

e.2 - Viario de prioridad peatonal

e.3 - Aparcamiento

e.4 - Recorridos ciclables

El Ayuntamiento, en desarrollo de su política de espacios libres, podrá variar el carácter de estos espacios en los proyectos de urbanización que se habiliten al efecto.

2 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. Se admiten asimismo edificaciones auxiliares como ascensores y escaleras cubiertas destinadas a solucionar problemáticas de accesibilidad o de dar acceso a otros sistemas generales o locales.

3 Régimen de uso.

a. Uso característico:

CM1a – Circulación (peatonal, ciclable y rodada motorizada)

CM1b - Aparcamiento de uso público (sobre y bajo rasante)

b. Usos compatibles:

CM2a - Transporte general (autobús, metro o taxi)

CM2b - Estaciones, apeaderos y paradas

CM3 – Usos ferroviarios (bajo rasante)

IS - Infraestructuras de servicio (IS1a, IS1b, IS2a, IS2b, IS3a, IS3b, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, IS4b e IS5b)

EL1 - Espacios libres urbanos

EQ – Equipamiento comunitario de uso y dominio público (compatible con el uso característico de la zona) (sobre y bajo rasante)

Excepcionalmente bajo rasante:

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

c. Usos prohibidos: El resto.

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

5 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 50. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO DE LAS PARCELAS F.1 ZONAS VERDES, F.2 PLAZAS 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: 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.

El Ayuntamiento, en desarrollo de su política de espacios libres, podrá variar el carácter de estos espacios en los proyectos de urbanización que se habiliten al efecto.

Además de las medidas correctoras específicas contempladas en el EAE para estos espacios, en la parte más cercana a los cauces no podrán ser instaladas instalaciones fijas como quioscos, bancos, farolas, columpios, islas de contenedores o zonas pavimentadas.

2 Régimen de Edificación.

El régimen de edificación de dicha zona es el establecido en la Norma Particular del correspondiente ámbito o, en su defecto, en el planeamiento de desarrollo a redactar al efecto.

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 deberán ser edificaciones de carácter desmontable y biodegradable construidas con elementos de bioconstrucción.

Se admiten asimismo edificaciones auxiliares como ascensores y escaleras cubiertas destinadas a solucionar problemáticas de accesibilidad o de dar acceso a otros sistemas generales o locales.

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

En el caso de edificaciones existentes la Norma Particular establecerá, en su caso, su consolidación con destino a usos de equipamiento comunitario público o, excepcionalmente, a usos terciarios preexistentes, siempre que no se encuentren en situación de disconforme con el planeamiento o fuera de ordenación.

3 Régimen de Uso.

a. Uso característico:

- EL1 - Espacios libres urbanos.

b. Usos compatibles:

- T1 y T2 Categoría 1.
- EQ Equipamiento comunitario de uso y dominio público. Edificaciones provisionales.
- CM1b - Aparcamiento de uso público (sobre y bajo rasante).
- CM3 – Usos ferroviarios (bajo rasante).
- IS - Infraestructuras de servicio (IS1a, IS1b, IS2, IS3a, IS3b, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, IS4b, IS5b).

Excepcionalmente bajo rasante:

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

c. Usos prohibidos: El resto.

d. 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 ninguna nueva edificación en la zona inundable correspondiente a un periodo de retorno de 500 años.

e. Será preciso elaborar estudios hidráulicos de detalle de aquellos cauces que se dispongan a cielo abierto eliminando la cobertura actual al objeto de analizar la inundabilidad actual de la zona que permita analizar a este Organismo de cuenca la compatibilidad de las actuaciones propuestas. En la elaboración de dichos estudios se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 39 y Apéndice 14 "Criterios para la elaboración de estudios hidráulicos" de la Normativa del PH.

4 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, 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 51. 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.

Uso característico: EQ - Equipamiento comunitario.

El régimen de usos será el establecido en la Normativa Particular o en el planeamiento de desarrollo que 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. Las subzonas de equipamiento comunitario que sean de uso y dominio público tendrán la condición propia de subzona de uso público y las de uso lucrativo la de subzona privada.

ARTÍCULO 52. 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 GENERALES DE USO

ARTÍCULO 53. CONDICIONES GENERALES DE USO

Serán de aplicación las condiciones establecidas en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento de desarrollo siendo tan solo de aplicación lo estipulado en este capítulo cuando dichos aspectos no se regulen expresamente en las mismas.

Serán asimismo de aplicación las ordenanzas municipales que podrán reajustar aquellos aspectos propios de documentos de su naturaleza.

ARTÍCULO 54. RÉGIMEN GENERAL DE USOS EN PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

1 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 compatibles se ajustará a los criterios establecidos a continuación.

b. Régimen general de implantación de usos en las parcelas residenciales:

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 compatible: 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 (sin perjuicio del respeto de otras condiciones derivadas de su legislación sectorial).

Uso T3 Aparcamiento de carácter lucrativo: 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 de carácter lucrativo: En idénticas condiciones al uso residencial público.
- Equipamientos de uso público: En idénticas condiciones al uso vivienda. Preferentemente en planta baja.

Uso CM1b Aparcamiento de uso público: En plantas bajo rasante.

La implantación del uso de aparcamiento colectivo, (como uso auxiliar de las viviendas, como aparcamiento de carácter lucrativo T3 o como aparcamiento de uso público CM1b) está limitada a las plantas bajo rasante y vinculado a los siguientes requisitos:

- Contará con un único acceso por parcela salvo excepción debidamente justificada.
- Al objeto de evitar su proliferación y la consiguiente perturbación de las vías públicas, se podrá imponer un solo acceso a las plantas bajo rasante de dos o más parcelas colindantes. En tales supuestos la parcela sobre la que el planeamiento prevea el acceso al sótano deberá servidumbre de paso a las colindantes que hayan de servirse del mismo. La servidumbre se proyectará sobre la rampa de acceso a la planta inferior y, en su caso, sobre la zona de rodadura del predio sirviente hasta su conexión con la planta de sótano del predio dominante. Para la constitución formal de las servidumbres, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona propietaria del predio, que tendrá carácter de beneficiaria, podrá recurrir a la expropiación forzosa, al amparo de lo dispuesto en el art. 181 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- A los efectos de este Plan lo establecido en dichos estándares deberá materializarse en una proporción mínima de 1 plaza privada/100 m²(t) de uso residencial.

Excepcionalmente el aparcamiento auxiliar al uso de vivienda podrá autorizarse en planta baja, siempre que no constituya la fachada de un espacio público y se demuestre la inviabilidad del aparcamiento bajo rasante por razones técnicas debidamente justificadas. Este aspecto deberá estar contemplado en la Norma Particular del ámbito.

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 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.

Los locales situados en la planta baja podrán destinarse al uso de vivienda (incluidos usos auxiliares) y a otros usos compatibles con las condiciones que se establecen para cada caso. La conversión de locales comerciales en vivienda queda regulada por la Ordenanza Municipal para la Implantación de Vivienda en Locales y Entreplantas en Edificios Residenciales.

a. La autorización del uso de vivienda en las nuevas edificaciones resultantes en parcelas residenciales de edificación intensiva 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 el frente de una zona de espacio libre pública o privada de 3 m de fondo mínimo.

b. Condiciones para otros usos autorizados.

- Las condiciones de implantación serán las que determinen las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en la normativa sectorial vigente para las distintas actividades.

- Los locales de planta baja que acojan actividades que impliquen una afluencia pública tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

- Los locales preexistentes que alberguen actividades a la entrada en vigor del presente Plan General se consolidan en su superficie actual.

5 Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda, así como a usos auxiliares, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a las y los usuarios de las viviendas.

Se autoriza igualmente la implantación de usos compatibles con la vivienda en las condiciones establecidas en este Plan General.

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 (ordenanza de edificación) 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.

b. Condiciones de uso de la cubierta plana:

Se autoriza el uso de las mismas, cuando estén admitidas por el presente Plan, como cubierta plana ajardinada, huerta urbana u otros usos recreativos al servicio de quienes habitan el inmueble debiendo garantizarse las condiciones de seguridad y salubridad de dichos espacios (ordenanza de edificación).

7 Condiciones de uso de las 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 quienes habitan el inmueble y a accesos peatonales al mismo (ordenanza de edificación).

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, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados al servicio de las edificaciones.

Parte de dichas parcelas no edificables de uso privado contarán con zonas verdes no edificables que permitirán un drenaje sostenible de la parcela (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.

ARTÍCULO 55. RÉGIMEN GENERAL DE USOS EN PARCELAS 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 Cada parcela deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados (cuya propiedad podrá ser compartida por los y las titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos).

3 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.

4 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 m², 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 sin rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con la citada zona así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

5 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.

6 La dotación mínima de aparcamiento en nuevos desarrollos urbanísticos a los efectos de este Plan será una proporción mínima de 1 plaza privada/100 m²(t) de uso residencial. Los aparcamientos que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas sobre rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos establecidos para las parcelas de uso residencial.

7 Las cubiertas planas de estas edificaciones podrán albergar usos auxiliares del principal industrial, terciario o equipamental incluido el aparcamiento de vehículos. Cuando las características del uso lo permitan, se permitirá la construcción de cubiertas planas ajardinadas utilizables para quienes usen el edificio.

. CAPÍTULO Tercero. CONDICIONES REGULADORAS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 56. CONDICIONES GENERALES

Serán de aplicación las condiciones establecidas en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento de desarrollo siendo tan solo de aplicación lo estipulado en este capítulo cuando dichos aspectos no se regulen expresamente en las mismas.

Serán asimismo de aplicación las ordenanzas municipales que podrán reajustar aquellos aspectos propios de documentos de su naturaleza.

ARTÍCULO 57. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

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 del dimensionamiento de esas construcciones se tomará como referencia la totalidad de la planta construible resultante de la ordenación pormenorizada (incluidos retiros).

2 Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de las edificaciones serán las establecidas en la normativa de este Plan General y en las ordenanzas a promover en desarrollo de este.

ARTÍCULO 58. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EDIFICIOS RESIDENCIALES

1 Altura libre de las plantas altas.

La altura libre mínima de las plantas altas será con carácter general de 2,50m y la altura libre máxima será de 3m, aunque podrán ser definidas con mayor precisión por la ordenanza de edificación.

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 a la normativa de aplicación en materia 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.

ARTÍCULO 59. CONDICIONES GENERALES REGULACIÓN 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 caso de sustitución de edificaciones situadas en las subzonas a1 o a4, salvo que la misma se produzca por causas de fuerza mayor o por implantación de sistemas generales, la edificabilidad urbanística será la equivalente a dos tercios de la edificabilidad inicial consolidada.

  En ellas se mantendrán las alineaciones existentes salvo que se defina una nueva en la ordenación pormenorizada de este Plan General. Cuando las condiciones de la parcela requieran una modificación de las alineaciones de la edificación definidas en dicha ordenación pormenorizada se podrán modificar las mismas a través de un Estudio de Detalle.

- 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.

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 esta 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 urbanización.

En los ámbitos de nuevo desarrollo, así como en aquellos 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.

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 60. 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. Las condiciones establecidas en los siguientes apartados podrán ser desplazadas por la regulación específica que incorpore el Plan Especial previsto.

2 Intervenciones de edificación.

Las establecidas en la Norma Particular del ámbito.

3 Alineaciones.

Las establecidas en la Norma Particular del ámbito. Salvo mínimos reajustes las alineaciones se corresponden con las de las edificaciones existentes y consolidadas.

4 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.

5 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.

6 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 61. CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS A2. RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA.

1 Alineaciones.

Las establecidas en la Norma Particular del ámbito.

2 Parcelación.

Cuando se trate de edificaciones existentes y consolidadas, se consolidan, salvo excepciones definidas expresamente por el presente Plan, las parcelas vinculadas a las mismas con sus características y condicionantes.

En los nuevos desarrollos se estará a lo establecido en las Normas Particulares y en los ámbitos que han de ser objeto de planeamiento de desarrollo, a dicho planeamiento.

3 Altura y perfil máximos de la edificación.

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será en cada caso el establecido en la correspondiente Norma Particular 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.

4 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 62. CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS A3. RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE BAJA DENSIDAD.

1 Alineaciones.

Las edificaciones previstas sobre rasante deberán retirase, como mínimo 3,00 m del lindero de la finca privada colindante.

Esta distancia podrá reducirse justificadamente cuando exista acuerdo explícito entre las personas propietarias o en los casos en los que por existir saltos de cota (parcelas escalonadas) dicha reducción no genere un impacto visual en la finca colindante. En dichos casos deberá redactarse un Estudio de Detalle, proponiendo adosar las edificaciones o reducir la distancia entre las mismas, quedando en todo caso prohibida la creación de medianeras o testeros ciegos. En todos los casos esta posibilidad deberá contar con el visto bueno municipal.

No se fija ninguna distancia mínima respecto a vial o espacio público salvo en los casos en que en la ordenación pormenorizada se 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.

2 Parcelación.

Cuando se trate de edificaciones existentes y consolidadas, se consolidan, salvo excepciones definidas expresamente por el presente Plan, las parcelas vinculadas a las mismas con sus características y condicionantes.

En los nuevos desarrollos se estará a lo establecido en las Normas Particulares y en los ámbitos que han de ser objeto de planeamiento de desarrollo, a dicho planeamiento.

3 Frente mínimo de parcela y parcela mínima.

Frente mínimo de parcela a vial público: 20 m.

La parcela mínima será la establecida en las Normas Particulares de los ámbitos.

4 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.

5 Espacios de uso privado sobre rasante.

Se permiten edificaciones exentas destinadas a usos auxiliares de carácter desmontable y realizadas con materiales de bioconstrucción con una superficie construida máxima de 10 m²t (esta superficie construida no podrá sumarse a la edificabilidad de la edificación principal). 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 63. 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 no catalogados.

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.

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. Cuando se trate caseríos las citadas intervenciones se regirán por lo estipulado en el Título Cuarto para estas edificaciones.

4 Alineaciones.

Salvo definición expresa en sentido contrario de la Norma Particular correspondiente se consolidan las alineaciones de edificaciones existentes y consolidadas.

5 Parcelación.

Se consolidan, salvo excepciones definidas expresamente por el presente Plan, las parcelas vinculadas a las mismas con sus características y condicionantes.

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 Espacios de uso privado sobre rasante.

Se rige por lo especificado para las parcelas a3. Excepcionalmente, cuando no exista alternativa, estos elementos podrán alcanzar los 20 m2t.

ARTÍCULO 64. CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIALES.

1 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.

2 Separación mínima a linderos: 3m (salvo acuerdo entre las personas propietarias con el visto bueno explícito del Ayuntamiento).

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.

Con carácter general, la parcela mínima de los usos industriales y terciarios será de 2.000 m2(s) y contará con un frente mínimo da vial público de 20 m. Además, se permitirán subdivisiones de las edificaciones que reunirán condiciones para acoger un local o pabellón de 200 m²(t).

4 Las construcciones que sustituyan a edificaciones preexistentes que no cumplan las condiciones generales de edificabilidad, volumen o alineaciones definidas en el planeamiento deberán ajustarse a dichas condiciones.

5 Con carácter general, la altura de edificación autorizada será 12 m. pudiendo dicha altura ser superior a la mencionada, si se justifica adecuadamente, cuando la implantación de instalaciones o los condicionantes propios de la actividad lo requieran. No obstante, la misma podrá ser definida con mayor precisión por la Norma Particular de los ámbitos o por la Ordenanza de Edificación.

6 Con carácter general, la altura libre de las plantas de las edificaciones equipamentales y terciarias no será inferior a 4 m aunque la misma podrá reducirse justificadamente hasta 2,50 m en atención a los condicionantes propios del uso. No obstante, las mismas podrán definirse con mayor precisión por la Ordenanza de Edificación.

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.

CAPÍTULO Cuarto. CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

ARTÍCULO 65. CRITERIOS GENERALES REGULADORES DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

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 Quinto y Octavo 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 66. 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 por el planeamiento de desarrollo del mismo (planes especiales y parciales).

2 El conjunto de las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada deberán ser objeto de una regulación global coordinada con el conjunto de las previsiones del Plan General.

3 El trazado y las rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en este documento.

ARTÍCULO 67. 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.

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.

b. 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.

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 el correspondiente planeamiento de desarrollo de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este documento (Título Quinto).

ARTÍCULO 68. 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.

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 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 de la red de Sistemas Generales en los que, en atención a sus características, se estime innecesario.

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

TÍTULO Sexto. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO Primero. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE ZONAS

ARTÍCULO 69. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN Z1

1 Definición y objetivos.

Se trata de zonas a proteger y preservar en atención a sus características naturales 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

B3 - Actividades cinegéticas y piscícolas

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales: En 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 caso de que sean declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, de acuerdo a lo señalado en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, se podrán admitir este tipo de usos en suelo no urbanizable con los límites establecidos en el mismo. Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo 28.5 deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente.

En el caso de caseríos existentes se admite la posibilidad de admitir algunos usos compatibles con los usos residenciales (equipamiento, actividad hostelera, terciario). La implantación de estos nuevos usos en el suelo no urbanizable debe limitarse únicamente a aquellos caseríos que cuenten con los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso e intensidad que se posibilite (DOT: ANEXO II - Ordenación del Medio Físico. Art 1.b.3.d.2 y 3). Se consolidan los usos de ermitas existentes.

- En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:
    - R2 - Residencial público (R2i)
    - EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza
    - T2a y T2c Categoría 1 – Bares y restaurantes rurales existentes.

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

Serán compatibles aquellas infraestructuras lineales avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior 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 las actuaciones edificatorias en general. Están autorizadas las intervenciones edificatorias que se detallan a continuación para los usos declarados compatibles. En caso de edificaciones existentes, dicho régimen será de aplicación siempre que la misma no se encuentre en situación de fuera de ordenación y sin perjuicio del régimen de protección a aplicar a aquellos edificios o elementos catalogados.

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo.

- Refugios y bordas tradicionales existentes: conservación y ornato y consolidación.

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o vivienda aislada.

Edificios tradicionales o caseríos existentes.

- Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas).

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales.

- Mejora de la red de caminos y senderos existente. No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte o caminos rurales.

Todas ellas deberán resultar compatibles con la conservación ambiental y paisajística de la zona.

4 Medidas y matizaciones derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la administración ambiental competente.

A0 y A1 – Los usos de conservación y de mejora ambiental incluyen 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. Se permite asimismo, durante la restauración ambiental, una única inoculación de especies fúngicas autóctonas y la instalación de colmenas móviles. En caso de existir plantaciones forestales en esta categoría se sustituirán en el momento de su corta por especies frondosas autóctonas.

C2a - Pastoreo extensivo. En zonas de pendiente acusada se limitará el trasiego de ganado a las pistas y caminos existentes evitando el acceso a las laderas. Se permite la construcción de abrevaderos no cubiertos. Se prohíbe la roturación mecánica de la tierra y el vertido de purines.

Serán de aplicación en este tipo de suelo las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

ARTÍCULO 70. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN ZONAS HÚMEDAS Z2

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.

USO CARACTERÍSTICO:

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental (1*)

USOS COMPATIBLES:

B1 - Recreo extensivo

C2a - Prácticas ganaderas (2*)

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 Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la administración ambiental y de la autoridad hidráulica competente. Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, o se sitúe en las zonas de servidumbre o de policía, requerirá de la previa autorización administrativa de la autoridad hidráulica competente.

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. Se permite la instalación de colmenas móviles. En caso de existir plantaciones forestales en esta categoría podrán ser sustituidas en el momento de su corta exclusivamente por especies frondosas autóctonas.

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.

Serán de aplicación en este tipo de suelo las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

ARTÍCULO 71. ZONA DE MEJORA AMBIENTAL Z3

1 Definición y objetivos.

Corresponde a zonas marginales o degradadas en las que se considera necesaria 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 (1*)

USOS COMPATIBLES:

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas: Espacios libres rurales y territoriales

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas

C2a - Prácticas ganaderas. Pastoreo extensivo (2*)

C3e - Actividad forestal especial: a) Acotamiento de zonas de recogida de setas

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales: Trazados existentes. (2a)

D5 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A:

- D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b)

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social (2a):

En caso de que sean declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, de acuerdo a lo señalado en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, se podrán admitir, y únicamente en caseríos y edificaciones tradicionales existentes, los siguientes usos: R2i refugios de montaña y EQ8e Centros de interpretación de la naturaleza. Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente. Se consolidan los usos de ermitas existentes.

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

Serán admisibles aquellas infraestructuras lineales avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior 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 las actuaciones edificatorias en general. Están autorizadas las intervenciones edificatorias que se detallan a continuación para los usos declarados compatibles. En caso de edificaciones existentes, dicho régimen será de aplicación siempre que la misma no se encuentre en situación de fuera de ordenación y sin perjuicio del régimen de protección a aplicar a aquellos edificios o elementos catalogados.

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo.

- Refugios y bordas tradicionales existentes: conservación y ornato y consolidación.

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales.

- Mejora de la red de caminos y senderos existente. No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte o caminos rurales.

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- Edificios tradicionales o caseríos existentes
  - Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas).

Todas ellas deberán resultarán compatibles con la conservación ambiental y paisajística de la zona.

4 Medidas y matizaciones derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la administración ambiental competente.

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. Se permite asimismo, durante la restauración ambiental, una única inoculación de especies fúngicas autóctonas y la instalación de colmenas móviles. En caso de existir plantaciones forestales en esta categoría se sustituirán en el momento de su corta por especies frondosas autóctonas.

C2a - Pastoreo extensivo. En zonas de pendiente acusada se limitará el trasiego de ganado a las pistas y caminos existentes evitando el acceso a las laderas. Se permite la construcción de abrevaderos no cubiertos. Se prohíbe la roturación mecánica de la tierra y el vertido de purines.

Serán de aplicación en este tipo de suelo las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

5 Análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal.

2*: Usos con matizaciones en PTS Agroforestal o en ordenamiento foral (solo determinaciones vinculantes).

2a: Para la implantación de los usos identificados como 2a se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

3a: Excepcionalmente admisible en caso de ser avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

Lo establecido en dichos epígrafes será de aplicación tanto para el desarrollo del régimen de usos como para el régimen de edificación definidos en este artículo.

ARTÍCULO 72. ZONA DE MEJORA AMBIENTAL MEANDROS DE ARRASTARIA Y ÁREA LAGUNAR DE ZANPAZU Z4

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 esta área, el criterio general de uso buscará reconducir la situación actual hacia estados ecológicos más evolucionados. Dado que se trata de zonas de valor agrológico 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 (1*)

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 y cultivos forrajeros (2*)

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares (2*)

C3d - Actividad forestal especial: Acotamiento de zonas de recogida de setas y plantación de frutales (1*)

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales. Trazados existentes (2a)

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social

En caso de que sean declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, de acuerdo a lo señalado en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, se podrán admitir, y únicamente en caseríos y edificaciones tradicionales existentes, los siguientes usos: R2i refugios de montaña y EQ8e Centros de interpretación de la naturaleza. Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente. Se consolidan los usos de ermitas existentes.

USOS PROHIBIDOS:

El resto de los especificados en la sistematización de usos del suelo.

Serán admisibles aquellas infraestructuras lineales avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior 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 las actuaciones edificatorias en general. Están autorizadas las intervenciones edificatorias que se detallan a continuación para los usos declarados compatibles. En caso de edificaciones existentes, dicho régimen será de aplicación siempre que las mismas no se encuentren en situación de fuera de ordenación y sin perjuicio del régimen de protección a aplicar a aquellos edificios o elementos catalogados.

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo.

- Refugios y bordas tradicionales existentes: conservación y ornato y consolidación.

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales.

- Mejora de la red de caminos y senderos existente. No se autoriza la creación de nuevas vías de transporte o caminos rurales.

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- Edificios tradicionales o caseríos existentes.
  - Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas).

Todas ellas deberán resultarán compatibles con la conservación ambiental y paisajística de la zona.

4 Medidas y matizaciones derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

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. Se permite asimismo, durante la restauración ambiental, una única inoculación de especies fúngicas autóctonas y la instalación de colmenas móviles. En caso de existir plantaciones forestales en esta categoría se sustituirán en el momento de su corta por especies frondosas autóctonas.

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 – Pastoreo extensivo. En zonas de pendiente acusada se limitará el trasiego de ganado a las pistas y caminos existentes evitando el acceso a las laderas. Se permite la construcción de abrevaderos no cubiertos. Se prohíbe la roturación mecánica de la tierra y el vertido de purines.

Serán de aplicación en este tipo de suelo las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

ARTÍCULO 73. ZONA FORESTAL - INTERÉS FORESTAL Z5

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.

Esta zona constituye una subcategoría del suelo forestal que corresponde a las zonas de vocación forestal con una mayor fragilidad ambiental o mayor valor natural. 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 del 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.

Los suelos incluidos en esta subcategoría, por sus características, reúnen las condiciones establecidas en el Norma Foral 11/2007, de Montes para su catalogación como Montes Protectores.

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 – Prácticas forestales (1*)

USOS COMPATIBLES:

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas (EL2) Espacios libres rurales y territoriales (2a)

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas

C1a - Prácticas agrícolas (2a*)

C1e - Prácticas agrícolas especiales (3a*): a) Truficultura, b) Cultivo de hongos

C2a - Prácticas ganaderas. Pastoreo extensivo (2*)

C2e - Actividades ganaderas especiales (3a*): (a) Colmenares

C3b – Infraestructuras forestales. Vías forestales existentes (2a)

C3e - Actividad forestal especial (2a):

- Acotamiento de zonas de recogida de setas
- Plantación de frondosas para producción de trufa

D1 y D2 - Vías de transporte y caminos rurales (2a): En trazados existentes

D3 - Líneas de tendido aéreo (IS3b y IS4b) (2a)

D4 – Líneas subterráneas (IS1a, IS2a, IS3a, IS4a e IS5b) (2a)

D5 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A (3a)

- D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b)
- D5c - Centrales productoras de energía eléctrica renovable (IS3e)
- D5d - Estaciones transformadoras de superficie mayor a 100 metros cuadrados (IS3d)

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social (3a):

En caso de que sean declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, de acuerdo a lo señalado en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, se podrán admitir este tipo de usos en suelo no urbanizable con los límites establecidos en el mismo. Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo 28.5 deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente. Se consolidan los usos de ermitas existentes.

En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

- R2 - Residencial público (R2f, R2g, R2i y R2j)
- Equipamiento deportivo (EQ2a y EQ2g)
- EQ8e - Centros de interpretación de la naturaleza
- EQ9b – Cementerio.

E2 – Vivienda aislada. En caseríos existentes.

E3 – Vivienda aislada vinculada. Existente previamente en caseríos.

USOS DISCONFORMES:

E2 – Vivienda aislada. En edificaciones distintas del caserío.

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

Serán admisibles aquellas infraestructuras lineales avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior 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 estos suelos.

3 Régimen general de edificación.

Zona en la que con carácter general se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones y las actuaciones edificatorias en general. Están autorizadas las intervenciones edificatorias que se detallan a continuación para los usos declarados compatibles. En caso de edificaciones existentes, dicho régimen será de aplicación siempre que las mismas no se encuentren en situación de fuera de ordenación y sin perjuicio del régimen de protección a aplicar a aquellos edificios o elementos catalogados.

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo.

- Refugios y bordas ganaderas tradicionales existentes: conservación y ornato y consolidación.

E1, E2 Y E3 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social y vivienda aislada

- Edificios tradicionales o caseríos existentes
  - Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas).

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales: Mejora de la red de caminos existente.

Todas ellas deberán resultar compatibles con la conservación ambiental y paisajística de la zona.

4 Medidas y matizaciones derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la administración competente en materia 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. Se permite asimismo, durante la restauración ambiental, una única inoculación de especies fúngicas autóctonas y la instalación de colmenas móviles.

C1a – Prácticas agrarias: No se permiten en esta zona drenajes subterráneos o desecación a través del relleno o extracción de agua. Queda admitido el cambio de parcelas a uso agrario según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

C2a – Prácticas ganaderas: Se permite exclusivamente el pastoreo extensivo. Se permite la construcción de abrevaderos no cubiertos. 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 o pastora y el vertido de purines.

C3a - Prácticas forestales. La explotación y las replantaciones en dichas zonas se regirán por las medidas establecidas para esta zona en el EAE. Las explotaciones se apoyarán en las pistas y vías forestales existentes, permitiéndose con carácter excepcional, y apoyadas en un estudio técnico que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo, la apertura de nuevas vías siempre que mantengan una distancia mínima entre ellas de 25m. No se admite en esta zona la instalación de parques de madera.

Queda incluido el astillado de madera in situ siempre que dicha actividad no implique la construcción de ninguna edificación.

Serán de aplicación en este tipo de suelo las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

5 Análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal.

2*: Usos con matizaciones en PTS Agroforestal o en ordenamiento foral (solo determinaciones vinculantes).

2a: Para la implantación de los usos identificados como 2a se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

3a: Excepcionalmente admisible en caso de ser avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

Lo establecido en dichos epígrafes será de aplicación tanto para el desarrollo del régimen de usos como para el régimen de edificación definidos en este artículo.

ARTÍCULO 74. ZONA FORESTAL - FORESTAL GENERAL Z6

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 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 – Prácticas forestales (1*)

USOS COMPATIBLES:

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas (EL2) Espacios libres rurales y territoriales (2a)

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas

C1e - Prácticas agrícolas (2a*)

C1e - Prácticas agrícolas especiales (3a*): a) Truficultura, b) Cultivo de hongos

C2a - Prácticas ganaderas (2*). Pastoreo extensivo

C2e - Actividades ganaderas especiales (3a*): (a) Colmenares

C3c – Infraestructuras forestales (2a)

C3e - Actividad forestal especial (2a):

- Acotamiento de zonas de recogida de setas
- 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. Nuevos trazados. (2a)

D3 - Líneas de tendido aéreo (IS3b y IS4b). (2a)

D4 – Líneas subterráneas (IS1a, IS2a, IS3a, IS4a e IS5b). (2a)

D5 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A. (3a)

- 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). (2a)

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social (3a):

En caso de que sean declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, de acuerdo a lo señalado en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, se podrán admitir este tipo de usos en suelo no urbanizable con los límites establecidos en el mismo. Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo 28.5 deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente. Se consolidan los usos de ermitas existentes.

Nueva edificación:

- EQ7d – Núcleos zoológicos: Perreras e instalaciones para animales domésticos
- EQ9b – Cementerio

En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

- R2 - Residencial público (R2f, R2g, R2i y R2j)
- Equipamiento deportivo (EQ2a y EQ2g)
- EQ8e - Centros de interpretación de la naturaleza
- EQ9b – Cementerio

Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo 28.5 de la Ley 2/2006, deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente.

E3 – Vivienda aislada vinculada. Existente previamente en caseríos.

E2 – Vivienda aislada. En caseríos existentes.

USOS DISCONFORMES:

E2 – Vivienda aislada. En edificaciones distintas del caserío.

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

Serán admisibles aquellas infraestructuras lineales avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior 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 estos suelos.

3 Régimen general de edificación.

Zona en la que con carácter general se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones y las actuaciones edificatorias en general. Están autorizadas las intervenciones edificatorias que se detallan a continuación para los usos declarados compatibles. En caso de edificaciones existentes, dicho régimen será de aplicación siempre que las mismas no se encuentren en situación de fuera de ordenación y sin perjuicio del régimen de protección a aplicar a aquellos edificios o elementos catalogados.

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo.

- Refugios y bordas ganaderas tradicionales existentes: conservación y ornato y consolidación.

D1 – Vías de transporte: Mejora de la red de caminos existente.

D2 - Caminos rurales: Mejora de la red de caminos existente. Nuevos trazados.

E1, E2 y E3 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social y vivienda aislada.

- Edificios tradicionales o caseríos existentes
  - Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas).

Todas ellas deberán resultar compatibles con la conservación ambiental y paisajística de la zona.

4 Medidas y matizaciones derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

En esta zona los usos y actuaciones requerirán de informe o autorización de la administración sectorial competente en materia 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. Se permite, asimismo, durante la restauración ambiental, una única inoculación de especies fúngicas autóctonas.

C1a – Prácticas agrarias: No se permiten en esta zona drenajes subterráneos o desecación a través del relleno o extracción de agua. Queda asimismo admitido el cambio de parcelas a uso agrario según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

C2a – Se permite exclusivamente el pastoreo extensivo. Se permite la construcción de abrevaderos no cubiertos. 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 pastora o pastor y el vertido de purines.

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 C3a:

- Queda incluido el astillado de madera in situ siempre que dicha actividad no implique la construcción de ninguna edificación.

- La explotación y las replantaciones en dichas zonas se regirán por las medidas establecidas para esta zona en el EAE. Se admite en esta zona la instalación de parques de madera, siempre que guarden una distancia mínima de 100m con edificios residenciales, y el astillado de madera in situ siempre que dicha actividad no implique la construcción de ninguna edificación.

Serán de aplicación en este tipo de suelo las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

5 Análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal.

2*: Usos con matizaciones en PTS Agroforestal o en ordenamiento foral (solo determinaciones vinculantes).

2a: Para la implantación de los usos identificados como 2a se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

3a: Excepcionalmente admisible en caso de ser avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

Lo establecido en dichos epígrafes será de aplicación tanto para el desarrollo del régimen de usos como para el régimen de edificación definidos en este artículo.

ARTÍCULO 75. ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA – ALTO VALOR ESTRATÉGICO Z7

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 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.

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 estas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Deben evitarse los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras, así como los procesos que provoquen la fragmentación 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.

Tal y como estipula el PTS Agroforestal (art 10b) el planeamiento municipal deberá recoger la delimitación y la normativa asociadas a las zonas de Suelo No Urbanizable Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal. Esta delimitación podrá ser ampliada por el planeamiento municipal justificándola en base a objetivos generales del PTS Agroforestal.

El presente planeamiento, fruto del trabajo desarrollado a una escala de mayor detalle, plantea una definición más precisa tanto de la delimitación de la zona como de su normativa asociada desarrollando en su ámbito de aplicación los objetivos generales del PTS Agroforestal (ver memoria). 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.

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 (EL2) (2a)

B2b – Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones: R2d – Camping (en zonas aptas) (2a)

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas

En edificios existentes:

C1b – Construcciones directamente vinculadas a las actividades agrarias (excluidos viveros). (2a)

C1c – Construcciones destinadas a la primera transformación de productos agrícolas (2a)

- En edificaciones de vivienda aislada: exclusivamente en planta baja.
- Lagares de elaboración de sidra y bodegas para producción de vino y txakoli.

C1d – Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias (2a):

- En edificaciones de vivienda aislada: exclusivamente en planta baja
- Actividades complementarias y producción de energías renovables para autoabastecimiento
- Agroturismo: en caseríos existentes

C1e - Actividades agrícolas especiales (2a): c) Lumbricultura

C2a - Prácticas ganaderas

En edificios existentes:

C2b - Construcciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas (2a*)

C2c - Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos ganaderos (2a*):

- En edificaciones de vivienda aislada: exclusivamente en planta baja.

C2d - Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias (2a*):

- En edificaciones de vivienda aislada: exclusivamente en planta baja.
- Actividades complementarias ya implantadas en edificios existentes
- Agroturismo: en caseríos existentes
- Producción de energías renovables para autoabastecimiento:
  - Autoconsumo y comunidades energéticas locales. Sobre techo o en superficies previamente artificializadas.

C2e - Actividades ganaderas especiales (2a*): (a) Colmenares

D1 - Vías de transporte: En trazados existentes

D2 - Caminos rurales (2a): Nuevos trazados

D3 - Líneas de tendido aéreo (IS3b y IS4b) (2a)

D4 – Líneas subterráneas (IS1a, IS2a, IS3a, IS4a e IS5b) (2a)

D5 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A (3a):

- D5a - Parkings de estacionamiento al aire libre de uso público (CM1b)
- D5b - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b)
- D5f - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos (IS2b)

D6 - Instalaciones técnicas de servicios tipo B (2a):

- IS4c – Antenas (instalaciones de TV y radio existentes)

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social (3a):

En caso de que sean declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, de acuerdo a lo señalado en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, se podrán admitir este tipo de usos en suelo no urbanizable con los límites establecidos en el mismo. Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo 28.5 deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente.

En el caso de caseríos existentes se admite la posibilidad de admitir algunos usos compatibles con los usos residenciales (equipamiento, actividad hostelera, terciario). La implantación de estos nuevos usos en el suelo no urbanizable debe limitarse únicamente a aquellos caseríos que cuenten con los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso e intensidad que se posibilite (DOT: ANEXO II - Ordenación del Medio Físico. Art 1.b.3.d.2 y 3). Se consolidan los usos de ermitas existentes.

En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:

- R2 - Residencial público (R2c, R2f, R2g, R2h, R2i y R2j)
- EQ9g – Huertos comunitarios públicos
- EQ8 – Equipamiento sociocultural (EQ8a, EQ8c, EQ8d y EQ8e). Adyacente a barrios rurales.
- T2a y T2c - Bares y restaurantes rurales. Categoría 1.
    - Nuevas actividades: Planta baja.
    - Se permite consolidar las existentes.
- T4 - Oficinas y despachos profesionales. Categoría 1.

E2 – Vivienda aislada. En caseríos existentes.

E3 – Vivienda aislada vinculada. En edificios existentes con uso vivienda

- En caseríos existentes.
- Edificios existentes con uso vivienda distintos del caserío: Ejecutados con licencia urbanística.

USOS DISCONFORMES:

E2 – Vivienda aislada. En edificios distintos del caserío.

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

Serán admisibles aquellas infraestructuras lineales avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior 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 prioriza la rehabilitación a la construcción de nuevas edificaciones. Están autorizadas las intervenciones edificatorias que se detallan a continuación para los usos declarados compatibles. En caso de edificaciones existentes, dicho régimen será de aplicación siempre que la misma no se encuentre en situación de fuera de ordenación y sin perjuicio del régimen de protección a aplicar a aquellos edificios o elementos catalogados.

C1 y C2 – Construcciones relacionadas con explotación agraria o ganadera.

- Restauración, conservación y ornato, consolidación, reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas) y sustitución en caso de no estar catalogadas, y ampliación, de las construcciones existentes, con destino a los usos de explotación de recursos primarios.
- Agroturismo: Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma de caseríos existentes.

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.

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales.

- Vías de transporte: Mejora de la red de vías de transporte existente (sin ampliación). Ligada a racionalización de la red y reducción de suelo ocupado.
- Caminos rurales: Mejora de la red de caminos existente. Se permite la creación de un nuevo eje peatonal y ciclable como desarrollo del Parque Lineal de Nervión.

E1, E2 y E3 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o vivienda aislada.

- Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas) siempre que no estén declaradas fuera de ordenación y sirvan para albergar los usos compatibles con esta zona.

- 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.

Todas ellas deberán resultar compatibles con la conservación ambiental y paisajística de la zona.

4 Medidas y matizaciones derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la administración competente en materia agroforestal. Será de aplicación el Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/1998, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008).

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. Se permite asimismo, durante la restauración ambiental, una única inoculación de especies fúngicas autóctonas.

C1a – Prácticas agrarias: No se permiten en esta zona drenajes subterráneos o desecación a través del relleno.

C1b - Construcciones directamente vinculadas a las actividades agrarias: No se permite la implantación de viveros de producción forestal, agraria, de plantas ornamentales y flores en este tipo de suelo.

C3a - Prácticas forestales. No se permiten (DOT). Se admitirán tan solo prácticas forestales hasta su corta en aquellas zonas donde este uso ya este establecido no permitiéndose nuevas implantaciones. Podrán sustituirse en el momento de su corta por especies frondosas autóctonas.

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.

Serán de aplicación en este tipo de suelo las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

5 Análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal.

2*: Usos con matizaciones en PTS Agroforestal o en ordenamiento foral (solo determinaciones vinculantes).

2a: Para la implantación de los usos identificados como 2a se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

3a: Excepcionalmente admisible en caso de ser avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

Lo establecido en dichos epígrafes será de aplicación tanto para el desarrollo del régimen de usos como para el régimen de edificación definidos en este artículo.

ARTÍCULO 76. ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA - PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN Z8

1 Definición y objetivos.

Corresponde a zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior 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 estas, 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 de las zonas agrarias.

2 Régimen general de uso.

USO CARACTERÍSTICO:

C1a – Prácticas agrarias (1*)

USOS COMPATIBLES:

A0 – Conservación.

A1 – Mejora ambiental.

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas (EL2) (2a)

B2b – Recreo intensivo / Construcciones y grandes instalaciones: R2d Camping. En zonas aptas (2a)

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas

C1b – Construcciones directamente vinculadas a las actividades agrarias (2a*)

C1c – Construcciones destinadas a la primera transformación de productos agrícolas (2a*):

- En edificaciones de vivienda aislada: exclusivamente en planta baja

C1d – Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias (2a*):

- En edificaciones de vivienda aislada: exclusivamente en planta baja
- Agroturismo: en caseríos existentes
- Actividades complementarias y producción de energías renovables para autoabastecimiento

C1e - Prácticas agrícolas especiales (2a*): c) Lumbricultura. En suelos con uso forestal existente: a) Truficultura, b) Cultivo de hongos.

C2a - Prácticas ganaderas

C2b - Construcciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas (2a*)

C2c - Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos ganaderos (2a*):

- En edificaciones de vivienda aislada: exclusivamente en planta baja

C2d - Construcciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias (2a*):

- En edificaciones de vivienda aislada: exclusivamente en planta baja
- Agroturismo: en caseríos existentes
- Actividades complementarias y producción de energías renovables para autoabastecimiento.
    - Autoconsumo y comunidades energéticas locales. Sobre techo o en superficies previamente artificializadas

C2e - Actividades ganaderas especiales (2a*): (a) Colmenares y (b) Explotaciones ganaderas alternativas

C3a - Prácticas forestales (2*)

C3e - Actividad forestal especial: Acotamiento de zonas de recogida de setas (2a)

C4a- Industrias agrarias (2a)

- En edificios existentes: a) Industrias agroalimentarias de primera transformación

D1 - Vías de transporte

D2 - Caminos rurales (2a*)

D3 - Líneas de tendido aéreo (IS3b y IS4b) (2a)

D4 - Líneas subterráneas (IS1a, IS2a, IS3a, IS4a e IS5b) (2a)

D5 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A. (2a)

- D5a - Parkings públicos de estacionamiento al aire libre de uso público (CM1b)
- 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) (2a)

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 (2a):

En caso de que sean declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, de acuerdo a lo señalado en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, se podrán admitir este tipo de usos en suelo no urbanizable con los límites establecidos en el mismo. Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo 28.5 deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente.

En el caso de caseríos existentes se admite la posibilidad de admitir algunos usos compatibles con los usos residenciales (equipamiento, actividad hostelera, terciario). La implantación de estos nuevos usos en el suelo no urbanizable debe limitarse únicamente a aquellos caseríos que cuenten con los servicios suficientes y accesos adecuados para el uso e intensidad que se posibilite (DOT: ANEXO II - Ordenación del Medio Físico. Art 1.b.3.d.2 y 3). Se consolidan los usos de ermitas existentes.

- Nuevas edificaciones:
    - EQ2c y EQ2g - Equipamiento deportivo
    - EQ9g – Huertos comunitarios públicos
    - EQ7d – Núcleos zoológicos: Perreras e instalaciones para animales domésticos
    - EQ8 – Equipamiento sociocultural (EQ8a, EQ8c, EQ8d y EQ8e). En juntas administrativas.
    - EQ9b – Cementerio.
    - C1c – Estación de suministro de combustible. Exclusivamente en zonas determinadas como Aptas.
    - R2d – Camping. Exclusivamente en zonas determinadas como Aptas.
- En edificios existentes:
    - EQ2c - Equipamiento deportivo.
    - T2a y T2c - Bares y restaurantes rurales. Categoría 1.
        - Nuevas actividades: Planta baja.
        - Se permite consolidar las existentes.
    - T4 - Oficinas y despachos profesionales. Categoría 1. En planta baja.
    - R2 - Residencial público (R2c, R2f, R2g, R2i, R2h y R2j)

E2 – Vivienda aislada. En caseríos existentes

E3 – Vivienda aislada vinculada. En edificios existentes con uso vivienda

- En caseríos existentes.

- Edificios existentes con uso vivienda distintos del caserío: Ejecutados con licencia urbanística.

USOS DISCONFORMES:

E2 – Vivienda aislada. En edificios distintos del caserío

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

Serán admisibles aquellas infraestructuras lineales avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior 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 agrológico.

3 Régimen general de edificación.

Están autorizadas las intervenciones edificatorias que se detallan a continuación para los usos declarados compatibles. En caso de edificaciones existentes, dicho régimen será de aplicación siempre que la misma no se encuentre en situación de fuera de ordenación y sin perjuicio del régimen de protección a aplicar a aquellos edificios o elementos catalogados.

C1 y C2 – Construcciones relacionadas con explotación agraria o ganadera.

- Nueva edificación, ampliación, restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas).
- Agroturismo: Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma de caseríos existentes.

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales.

- Vías de transporte: Mejora de la red de vías de transporte existente (sin amnpliación). Ligada a racionalización de la red y reducción de suelo ocupado.
- Caminos rurales: Nuevos trazados y mejora de la red de caminos existente. Se permite la creación de un nuevo eje peatonal y ciclable como desarrollo del Parque Lineal de Nervión.

E1 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- Nueva edificación, restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas).

E2 y E3 – Vivienda aislada vinculada y no vinculada.

- Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma.

Todas ellas deberán resultar compatibles con la conservación ambiental y paisajística de la zona.

4 Medidas y matizaciones derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la administración sectorial competente en materia 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. Se permite asimismo, durante la restauración ambiental, una única inoculación de especies fúngicas autóctonas.

C1a – Prácticas agrarias: No se permiten en esta zona drenajes subterráneos o desecación a través del relleno o extracción de agua.

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 este uso ya esté 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-Z4 y Z9).

Se admitirán asimismo las plantaciones de líneas de arbolado de especies autóctonas coincidiendo con los límites de las fincas. No se admite en esta zona la instalación de parques de madera.

Serán de aplicación en este tipo de suelo las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

5 Análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal.

2*: Usos con matizaciones en PTS Agroforestal o en ordenamiento foral (solo determinaciones vinculantes).

2a: Para la implantación de los usos identificados como 2a se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

3a: Excepcionalmente admisible en caso de ser avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

Lo establecido en dichos epígrafes será de aplicación tanto para el desarrollo del régimen de usos como para el régimen de edificación definidos en este artículo.

ARTÍCULO 77. ZONA PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES Z9

1 Definición y objetivos.

Esta categoría está constituida por la zona de protección de los ríos y arroyos 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. Está constituida por la zona de protección desde el borde de los cauces que se establece en el citado PTS:

- Una franja respecto de la línea de deslinde de cauce público de 50m para las márgenes en el ámbito rural con cuenca afluente superior a 100 km2.
- Una franja de 30m para las márgenes de cuenda afluente entre 10 y 100 km2.
- Una franja de 15m en la cuenca afluente entre 1 y 10 km2.
- Para cauces inferiores a 1 km2. Resultará de aplicación lo establecido en la Ley de aguas.

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.

En las zonas Z9 de Protección Aguas Superficiales englobadas en zonas Z1 de Especial Protección será de aplicación el régimen de uso y edificación de estas últimas. En aquellas zonas Z9 de Protección Aguas Superficiales que limiten en una de sus márgenes con zonas Z1 de Especial Protección será de aplicación el régimen de uso y edificación de estas últimas en dicha margen.

2 Régimen general de uso.

USO CARACTERÍSTICO:

A0 – Conservación

A1 – Mejora ambiental

USOS COMPATIBLES:

B1 – Recreo extensivo

B2a – Recreo intensivo / Áreas recreativas (EL2)

B3 – Actividades cinegéticas y piscícolas

C1a - Prácticas agrícolas (2*)

C1e - Prácticas agrícolas especiales: a)Truficultura, b)Cultivo de hongos (2*)

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo (2*)

C2e - Actividades ganaderas especiales: (a) Colmenares (2*)

D1 – Vías de transporte: Trazados existentes

D2 – Caminos rurales

D3 - Líneas de tendido aéreo (IS3b y IS4b)

D4 – Líneas subterráneas (IS1a, IS2a, IS3a y IS4a)

D5 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A:

- 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 caso de que sean declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, de acuerdo a lo señalado en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, se podrán admitir este tipo de usos en suelo no urbanizable con los límites establecidos en el mismo. Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo 28.5 deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente.

En el caso de caseríos existentes se admite la posibilidad de admitir algunos usos compatibles con los usos residenciales (equipamiento, actividad hostelera, terciario). Se consolidan los usos de ermitas existentes.

- En caseríos o edificaciones tradicionales existentes:
  - R2 - Residencial público (R2f, R2h y R2i)
  - EQ8e – Centros de interpretación de la naturaleza
  - T2a y T2c categoría 1 – Bares y restaurantes rurales existentes

Para el caso concreto de cada implantación, además, tal y como señala el citado artículo 28.5 de la Ley 2/2006, deberán ser declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente.

USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO:

E2 – Vivienda aislada no vinculada a explotación

E3 – Vivienda aislada vinculada a explotación

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

Serán admisibles aquellas infraestructuras lineales avaladas por instrumentos de ordenación de rango superior 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 las actuaciones edificatorias en general. Están autorizadas las intervenciones edificatorias que se detallan a continuación para los usos declarados compatibles. En caso de edificaciones existentes, dicho régimen será de aplicación siempre que las mismas no se encuentren en situación de fuera de ordenación y sin perjuicio del régimen de protección a aplicar a aquellos edificios o elementos catalogados.

C2a - Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo.

- Refugios y bordas ganaderas tradicionales existentes: conservación y ornato y consolidación.

D1 y D2 – Vías de transporte y caminos rurales.

- Caminos rurales: Nuevos trazados y mejora de la red de caminos existente. Se permite la creación de un nuevo eje peatonal y ciclable como desarrollo del Parque Lineal de Nervión.
- Vías de transporte: Mejora de la red de vías de transporte existente.
- Los itinerarios fluviales que se planteen en las zonas próximas a cauces y que requieran de pavimentación de cualquier tipo, deberían de apoyarse en la medida de lo posible en viales preexistentes, no ocupando en ningún caso la franja de 5 m correspondiente a la zona de servidumbre por nuevos tramos de caminos, rellenos o elementos de urbanización.

D5 - Instalaciones técnicas de servicios tipo A:

- Nueva edificación, Sustitución, Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas).

E1, E2 y E3 - Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o vivienda aislada.

Edificios tradicionales o caseríos existentes:

- Restauración, conservación y ornato, consolidación o reforma (incluidas edificaciones tradicionales anexas).

Todas ellas resultarán compatibles con la conservación ambiental y paisajística de la zona.

4 Medidas y matizaciones derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la administración ambiental y de la autoridad hidráulica competente. Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, o se sitúe en las zonas servidumbre o policía, requerirá de la previa autorización administrativa de la autoridad hidráulica competente.

Las actuaciones en zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5m) de los cauces abiertos o soterrados deberán garantizar que la misma quede libre al paso y exenta de obstáculos y, en la medida de lo posible, libre de cualquier intervención del terreno natural.

Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica.

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. Se permite asimismo, durante la restauración ambiental, una única inoculación de especies fúngicas autóctonas y la instalación de colmenas móviles. En caso de existir plantaciones forestales en esta categoría se sustituirán en el momento de su corta por especies frondosas autóctonas.

C1a - Prácticas agrícolas: Se prohíbe la roturación mecánica de la tierra y los drenajes o desecación a través del relleno o extracción de agua.

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.

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).

Serán de aplicación en este tipo de suelo las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

5 Análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal.

2*: Usos con matizaciones en PTS Agroforestal o en ordenamiento foral (solo determinaciones vinculantes).

Lo establecido en dichos epígrafes será de aplicación tanto para el desarrollo del régimen de usos como para el régimen de edificación definidos en este artículo.

ARTÍCULO 78. 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.

CAPÍTULO Segundo. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 79. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO NO URBANIZABLE

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 y en este Plan General.

Son de aplicación con carácter general los criterios y condiciones generales establecidos en la legislación vigente (Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo u otra que la sustituya) relativos a:

- Asegurar el carácter rural de los terrenos.
- Prevenir el riesgo de formación de núcleos 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.

En aquellos suelos no urbanizables en los que existan masas arbóreas, en caso de incendio, daño medioambiental o tala ilegal que produzca la pérdida de las características que hubieran justificado su calificación, dicho suelo no podrá ser objeto de nueva clasificación o calificación, mediante modificaciones puntuales o revisiones parciales, durante la vigencia del presente Plan General.

Serán de aplicación las medidas protectoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

2 Necesidad de Plan Especial.

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.

3 Criterio de integración ambiental y paisajística.

a. En materia de protección 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 pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá modificar justificadamente las propuestas de actuación en el suelo no urbanizable, incluida la ubicación de nuevas edificaciones o instalaciones.

c. 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.

d. En los casos en que las actuaciones planteadas tengan una incidencia particular en el paisaje o un impacto visual particularmente reseñable se podrá requerir un Estudio de Integración Paisajístico, con el contenido establecido en el Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

e. 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 u otras medidas correctoras que estime oportunas.

4 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, instalaciones, tejavanas, cierres 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.

5 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 o aterrazadas). La implantación de las edificaciones implicará una mínima transformación del terreno apoyándose sobre cimentaciones superficiales.

Se admitirán excepcionalmente cubiertas planas ajardinadas, justificadas en criterios paisajísticos, cuando la edificación salve un salto de cota siendo la cubierta del edificio el suelo del piso superior.

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 similar en cubiertas. Se prohíben expresamente el bloque de hormigón visto, el ladrillo caravista (salvo recuperaciones de elementos o entramados de madera preexistentes), 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 debiendo evitarse aquellas que supongan imitaciones o recreaciones de materiales tradicionales. El Ayuntamiento se reserva la determinación de la adecuación de las condiciones de las edificaciones al medio rural.

La superficie asociada a las edificaciones con urbanización dura no excederá en ningún caso de la mitad de la ocupación en planta de la edificación.

Se permite establecer salvedades en edificaciones o instalaciones auxiliares de los usos rurales por motivos de funcionalidad de los mismos.

6 Condiciones generales para la adecuación de las parcelas.

a. Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones, como reformas o rehabilitaciones de las existentes (con excepción de las destinadas a usos agrarios no profesionalizados o a los equipamientos o infraestructuras de servicios en los que esta exigencia resulte innecesaria) deberán disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de electricidad con las características mínimas que se definen a continuación. Deberán asimismo cumplir con el resto de condiciones establecidas en este apartado.

b. Si alguno de estos servicios no existiese, o no resultara suficiente, la persona 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 a la adecuación de aquellas redes generales (viaria o de servicios) cuya capacidad resultara insuficiente para el desarrollo del uso planteado.

c. En los barrios rurales, los espacios intermedios existentes entre edificaciones, de uso compartido o de acceso a las mismas, se podrán acondicionar mediante soluciones de plataforma única, preferentemente con pavimentos drenantes combinadas puntualmente con hormigón, en la que la recogida de pluviales se producirá, por lo general, en el centro de la misma. Con carácter general se seguirá el criterio de no aumentar la zona impermeabilizada o artificializada.

d. 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 existentes con las características establecidas en el presente documento (condiciones formales de carreteras y caminos rurales).

e. Las edificaciones que cuenten con red de saneamiento en las proximidades (hasta 150m de la parcela edificada) deberán conectarse a la citada red a su cargo. Aquellas 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 usos agrarios no profesionalizados, contarán con depuración con filtro biológico o con un sistema de depuración biológico en superficie (lagunaje, fangos activos, etc.) adaptados a las disposiciones legales vigentes. La distancia a cauces se regirá por la legislación vigente (o en su ausencia será de 10m).

   Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidraúlico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa del organismo de cuenca.

   Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

f. El suministro eléctrico, para aquellos usos en que resulte necesaria, podrá garantizarse mediante conexión a la red eléctrica o mediante la implantación de sistemas renovables autónomos. Se permiten, con carácter general, los sistemas de autoconsumo individual, o de comunidades energéticas locales, siempre que se ubiquen sobre cubierta o en superficies previamente artificializadas.

g. Los depósitos de combustible de uso privativo asociados a construcciones del suelo no urbanizable deberán colocarse soterrados incorporando las medidas necesarias (plantación de vegetación, etc.) para asegurar su integración paisajística.

h. Las edificaciones del suelo no urbanizable deberán instalar pozos de recogida de las aguas pluviales de las cubiertas de la propia edificación.

i. No está permitida la construcción de piscinas en suelo no urbanizable.

7 Las condiciones de retranqueo en relación a caminos rurales respetarán lo especificado en la Norma Foral 6/1995, u otra normativa que la sustituya, que rige su uso y conservación.

8 Protección de la biodiversidad (DAE).

Se asegurará la preservación de los bosques autóctonos y los hábitats de interés comunitario presentes en el municipio, que han sido considerados como condicionante superpuesto a las categorías de ordenación del suelo no urbanizable, en la línea de lo dispuesto por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, el Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco y las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco.

ARTÍCULO 80. DETERMINACIONES SOBRE SEGREGACIONES

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 parcelas adscritas a edificaciones construidas en base a licencia municipal 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 segregaciones:

a. Con carácter general, las segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse, como mínimo, a los criterios de división y condiciones establecidas en la legislación vigente (Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, Decreto 168/1997, del Gobierno Vasco por el que se regula la unidad mínima de cultivo u otras que les sustituyan) y en el planeamiento urbanístico.

b. Las segregaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable deberán adecuarse a los siguientes criterios generales:

- Parcelas con superficie inferior a 20.000 m² no podrán ser segregadas.
- Parcelas con superficie superior a 20.000 m² e inferior a 60.000 m²: el número de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.
- Parcelas con superficie superior a 60.000 m² e inferior a 100.000 m²: el número de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.
- Parcelas con superficie superior a 100.000 m²: el número de fincas resultantes no podrá ser superior a cinco.

c. Con carácter general, la superficie mínima de las parcelas resultantes de las divisiones no será inferior a la unidad mínima de cultivo, establecida en 10.000 m2 (1 Ha).

d. Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos anteriormente, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de actuaciones ejecutadas en desarrollo de disposiciones legales vigentes o del planeamiento territorial.

- Cuando sea 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.

- Cuando sea 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 parcelas 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.

g. Las fincas o parcelas que cuenten con caseríos y se pretendan segregar deberán constituir un terreno en coto redondo en torno a la edificación existente conformando un espacio homogéneo en el cual la edificación quede lo más centrada posible dentro de la parcela.

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 81. 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.

- 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.

- Salvo imposibilidad técnica, la estabilidad de los taludes se resolverá con técnicas de bioingeniería estando prohibida la construcción de escolleras y muros de contención de hormigón. Queda prohibido en cualquier caso el gunitado de desmontes o terraplenes en este tipo de suelo. Tampoco estará permitida la construcción de balsas de residuos o lisiviados, 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. Se permitirán excepcionalmente escolleras, cuando no hay alternativa técnica viable, en la reparación puntual de caminos.

- 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 vertedero controlado.

- Será de aplicación la correspondiente del Estudio Ambiental Estratégico.

ARTÍCULO 82. PISTAS PARA VEHÍCULOS EN PARCELAS PRIVADAS

1 Pistas en parcelas privadas.

Se prohíbe la apertura de pistas para vehículos en el interior de parcelas privadas del suelo no urbanizable, especialmente en las zonas de protección (Z1-Z4 y Z9) salvo en los casos que estas respondan a otros usos declarados compatibles en el presente Plan General.

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 al área que deba ser servida, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su impacto ambiental. Se tratará en todo caso de caminos de tierra, grava o todo uno.

2 Vías forestales.

Será de aplicación lo estipulado para las vías forestales en el uso forestal donde se considere compatible y las medidas protectoras relacionadas con las mismas.

3 Queda prohibida la apertura, o el uso, de pistas privadas destinadas al tráfico de vehículos o maquinaria pesada al servicio de usos no declarados compatibles para el suelo no urbanizable.

4 Será de aplicación la correspondiente del Estudio Ambiental Estratégico.

ARTÍCULO 83. PROTECCIÓN DE VEGETACIÓN DE INTERÉS

Se consideran vegetación protegida, a los efectos del presente Plan General, las masas de vegetación autóctona existentes en el término municipal.

A los efectos de la protección de dicha vegetación, y del territorio en su conjunto, se consideran zonas que tienen una función protectora de la misma (requiriendo un mayor control municipal), evitando procesos de erosión o deterioro de cabeceras fluviales, constituyendo zonas de protección de la vegetación de interés en la presente normativa, la ubicada en las zonas de conservación (Z1-Z4 y Z9), en la zona de interés forestal (Z5) y en las áreas afectadas por los condicionantes superpuestos CS4, CS5. CS3, CS8 y CS6.

En dichas zonas, las prácticas forestales como cortas, talas, movimientos de tierras o plantaciones serán objeto de licencia que se acompañará de un plan de plantación en el que se justifique el cumplimiento de las distintas medidas protectoras establecidas para estas zonas.

Con carácter general, de cara a la protección de la vegetación de interés se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Las áreas de vegetación protegida 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 de bosquetes, setos, 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 las personas propietarias de mantener limpias sus fincas de especies incluidas en los catálogos estatales o autonómicos de flora invasora, 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.

Se prohíbe toda plantación en cualquier categoría de suelo de especies transformadoras o invasoras extendiendo dicha prohibición a las especies Robinia pseudoacacia.

Con el objetivo de preservar la biodiversidad en el municipio, será de aplicación en el presente Plan General, toda disposición vinculante de carácter superior relativa a la limitación de cultivos transgénicos en el mismo.

Serán de aplicación para todas las actuaciones que se deriven de este planeamiento las prohibiciones legales en relación a la protección de las especies silvestres (art 54 y 57 Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y Biodiversidad y art 333 y 334 del Código Penal, u otros que los sustituyan) relativas a evitar los daños a dichas especies incluyendo la prohibición de destrucción de nidos o de destrucción de flora.

Serán de aplicación para la consecución de los objetivos descritos, entre otras, las siguientes medidas del Estudio Ambiental Estratégico:

- 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 84. PROTECCIÓN DE FAUNA

De cara a la protección de la fauna se deberán tener en cuenta, con carácter general, los siguientes aspectos:

- Se consideran a los efectos del presente Plan General, áreas de especial interés para de la fauna las zonas de conservación (Z1-Z4 y Z9) y las áreas afectadas por los condicionantes superpuestos CS4, CS5, CS3, CS6 y CS8.

- En dichos ámbitos, en toda obra o instalación de carácter lineal de más de 500 m se deberán establecer pasos 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.

- Las determinaciones del plan incorporan lo establecido en la legislación sectorial referida a zonas de protección para la alimentación de especies necrófagas (Decreto Foral 83/2015, Plan Conjunto de Gestión de las aves necrófagas de interés comunitario u otra que la sustituya) favoreciendo el tránsito e instalación de poblaciones de dichas especies, mejorando las condiciones de su hábitat, favoreciendo la ganadería extensiva y posibilitando los usos o instalaciones asociadas a las mismas (muladares, áreas de alimentación, etc.).

- Quedan prohibidas en todo el municipio 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 o autonómicos 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). Serán asimismo de aplicación, a los efectos del presente Plan General, medidas de protección de la avifauna, en modificaciones o en nuevos trazados de líneas eléctricas en las áreas de especial interés para la fauna definidas en el apartado previo. En caso de actuaciones en líneas que afecten a estos ámbitos, se solicitará a las compañías promotoras de actuaciones en las líneas, la incorporación de medidas de protección.

- De acuerdo a las distintas directivas 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 o instalaciones, recreativos o deportivos, declarados compatibles en el presente Plan General.

- Serán de aplicación para todas las actuaciones que se deriven de este planeamiento las prohibiciones legales en relación a la protección de las especies silvestres (art 54 y 57 Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y Biodiversidad y art 333 y 334 del Código Penal) relativas a

evitar los daños a dichas especies incluyendo la prohibición de destrucción de nidos o de destrucción de flora. Las mismas serán de aplicación para todas las clases de suelo. Se permitirá, asimismo, condicionado al cumplimiento de la normativa sectorial, la colocación de colmenas móviles que no constituyan edificaciones.

- Deberán evitarse, por su impacto sobre las aves, los cierres o antepechos transparentes, de vidrio o similar, salvo que se habiliten las medidas correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

- 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 Estudio Ambiental Estratégico:

  - 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 85. CIERRES Y VALLADOS

Con carácter general, los cierres y vallados en suelo no urbanizable, se realizarán con estacas de madera y alambre pudiendo acompañarse con setos vivos de especies exclusivamente autóctonas. Las mismas se limitarán a las áreas cultivadas o efectivamente utilizadas por actividades agrarias o ganaderas.

En los cierres de estacas y alambre destinados al control del ganado su altura vendrá condicionada por la especie de ganado, permitiéndose asimismo los pastores eléctricos. Los mismos se limitarán a las áreas cultivadas o de desarrollo de actividades agrarias descartándose el cierre sistemático de la totalidad de parcelas no sujetas a las condiciones anteriores.

Se consideran consolidados los cierres tradicionales de piedra existentes al margen de su tamaño debiendo asegurarse su mantenimiento.

En todo caso, los cerramientos de las parcelas deberán realizarse de forma que se favorezca la libre circulación de la fauna silvestre. Se prohíbe con carácter general el uso de mallas cinegéticas salvo en actuaciones de mejora ambiental, replantaciones o, en parcelas cultivadas, exclusivamente en el área plantada. También se permite el uso de las mismas en parcelas destinadas a usos ganaderos que así lo requieran por las características de su actividad.

En las zonas de conservación (Z1-Z4 y Z9) se prohíbe todo cierre con excepción de los destinados a actividades de mejora ambiental (protección de charcas, replantaciones, muladares o áreas de alimentación de aves necrófagas, etc.).

Serán de aplicación para la consecución de los objetivos descritos, entre otras, las siguientes medidas del Estudio Ambiental Estratégico:

- Medida 23: Permeabilidad en los cierres forestales.

CAPÍTULO Tercero. DISPOSICIONES REGULADORAS DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES COMPATIBLES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 86. MEDIDAS PROTECTORAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Serán de aplicación las medidas protectoras establecidas para los distintos usos en el Estudio Ambiental Estratégico.

ARTÍCULO 87. CONSERVACIÓN Y MEJORA AMBIENTAL (A0 Y A1)

Para la concreción del uso de mejora ambiental en los 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, con carácter general, de informe de la administración ambiental competente.

ARTÍCULO 88. USO DE RECREO INTENSIVO / CONSTRUCCIONES Y GRANDES INSTALACIONES (B2A). CAMPINGS (R2D)

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 e incluirá un Estudio de Integración Paisajística.

La actuación deberá ser reversible debiendo garantizarse la no afección permanente al entorno en su implantación. El proyecto incluirá asimismo las condiciones de desmantelamiento y restauración del ámbito en caso de cese 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, que serán de carácter desmontable, serán de aplicación como parámetros máximos, con las salvedades expuestas en este artículo, los establecidos 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, sin aportación de material externo, y a la fijación del mismo con técnicas de bioingeniería.

- La actuación se realizará, salvo elementos puntuales, con pavimentos drenantes y sistemas de drenaje sostenible evitando la impermeabilización del suelo.

- 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 trasforme 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 la Medida 30 (Implantación de campings) del Estudio Ambiental Estratégico (EAE), sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de proyecto, en caso de que corresponda.

- Dado que la propuesta de camping en Delika se corresponde con un uso no autorizable en la zona inundable debiendo redactarse un estudio hidráulico que analice el riesgo de inundabilidad. En la elaboración de dichos estudios se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 39 y Apéndice 14 "Criterios para la elaboración de estudios hidráulicos" de la Normativa del PH. Dichos estudios deberán remitirse en soporte y formato adecuado que permita la comprobación por la CHC de todas sus conclusiones (ficheros Hec-Ras, terreno en formato Tin o similar, etc).

ARTÍCULO 89. USOS CINEGÉTICOS Y PISCÍCOLAS (B3)

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. No se permite ninguna edificación asociada a dicho uso.

ARTÍCULO 90. EXPLOTACIONES AGRARIAS Y RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN VINCULADA (C1 Y C2)

1 Condiciones de implantación.

a. Las citadas edificaciones se realizarán exclusivamente en las zonas definidas como compatibles y con las condiciones y medidas establecidas en el presente documento.

b. 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, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
- Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

c. Para la autorización de ampliación o nueva edificación de construcciones destinadas a actividades agrícolas y ganaderas (C1 y C2) 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 de 1 unidad de trabajo agraria (UTA) para ampliaciones en Z7 y 0,5 unidades de trabajo agraria (UTA) para nueva edificación y ampliación en Zona Z8.
- 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 la persona solicitante sea la titular de la explotación y esté afiliada al régimen especial de la Seguridad Social.

d. Se requerirá para estas intervenciones constructivas la redacción de un proyecto técnico que incluirá el análisis de alternativas y la propuesta de medidas protectoras establecidas previamente.

e. Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

f. Quedarán garantizadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos; debiendo garantizarse la dotación de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

g. Las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación agraria debiendo retirarse la edificación en caso de cese. En caso de desuso el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente la demolición y recogida de las mismas.

h. La reforma, ampliación o nueva edificación llevará asociada la obligación de eliminar las chabolas y añadidos precarios existentes con el fin de mejorar la imagen del entorno. Junto al proyecto se presentará también proyecto de demolición de estos.

2 Condiciones formales de la edificación.

DIMENSIONES DE PARCELA Y EMPLAZAMIENTO

a. Parcela mínima

Parcela aportada para nuevas edificaciones: 10.000 m2s

b. Separaciones y retranqueos

Separación mínima a vía pública (carretera o camino): Mínima 7m / Máxima 25m.

Separación a vías de competencia supramunicipal: La que establezca la legislación específica.

Separación mínima a linderos: 3m (salvo acuerdo entre la propiedad con el visto bueno explícito del Ayuntamiento).

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- Z4): 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 30 m).

Separación a pozos, sondeos o captaciones superficiales utilizadas para abastecimiento (CS10): 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 sobre el conjunto. A tal efecto se requerirá, como mínimo, la presentación de un estudio de integración paisajística.

EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

a. Parámetros de ocupación.

Superficie máxima ocupable por la edificación: 2.000 m2s. En ampliaciones: hasta 2.000 m2s máximo o la correspondiente a incrementar un 20% la ocupación de la edificación existente construida conforme a licencia (aunque supere dicho máximo).

Edificabilidad urbanística máxima:

Nueva edificación: 0,05 m2t/m2s sobre la parcela receptora.

Ampliaciones: Se permite un incremento del 20% respecto a la edificación existente conforme a licencia. Las mismas estarán condicionadas a la mejora de las condiciones estéticas y ambientales de la totalidad de las edificaciones establecidas en el EAE y en la presente normativa. Las ampliaciones en Z7 requerirán de la redacción de un Estudio de Integración Paisajística con el contenido mínimo establecido en la legislación vigente y que incluya las medidas de integración planteadas.

No se superará en cualquier caso la siguiente edificabilidad máxima (salvo las ampliaciones citadas):

- En terrenos de pendiente inferior a 12%: 2.000 m2t
- En terrenos de pendiente de 12 a 20%: 1.000 m2t.

No se superará en cualquier caso la relación 0,05 m2t/m2s no pudiendo ubicarse en suelos con pendiente superior al 20%.

Edificabilidad urbanística máxima destinada a usos complementarios o de primera trasformación (vinculados a la explotación principal): 300 m2t.

Edificabilidad bajo rasante: No se permite.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

a. 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 inclinada. Se permiten asimismo edificaciones tipo invernadero para este tipo de construcciones.

- Dimensión: La longitud máxima de la edificación será de 50 m, ampliable un 10% en ampliaciones de edificios existentes.
- Altura máxima: Hasta arranque de la cubierta 6m (desde la rasante hasta la parte superior del forjado de cubierta medido en el plano de la fachada). Excepcionalmente, hasta 8m, solo en aquellos casos en que se demuestre la necesidad de dicha altura para la actividad específica a desarrollar distinta de las convencionales).
- Plantas permitidas: Una planta. Se permitirá excepcionalmente edificios de dos plantas en parcelas con pendiente superior a un 12% en las que se demuestre que dicha disposición reduce el impacto paisajístico o ambiental de la edificación. Se permitirá asimismo la construcción de entreplantas interiores con superficie máxima de 300 m2t.
- Plantas bajo rasante: No se permiten. Con salvedad de depósitos o instalaciones soterradas.
- Altura libre de las plantas: El estipulado en ordenanzas de edificación.
- Vuelos: Se permiten vuelos máximos de 3x3m separados 3m entre sí.

b. Condiciones de uso

Accesos: Desde vías públicas o caminos rurales existentes. Los accesos y la adecuación interior de la parcela se realizarán mediante caminos de tierra, grava u hormigón. Queda prohibida la urbanización mediante asfalto o similares.

La ocupación de suelo por infraestructuras no edificatorias (viales, zonas de maniobra, silos forrajeros, fosas de purines, balsas, etc.) se limitará a una superficie equivalente a la de la ocupación en planta de la edificación (100%) y como máximo será de 1.500 m2/s.

Se utilizará, siempre que sea posible técnicamente, pavimentos drenantes.

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 y cubierta de teja cerámica. Dicha especificación no afecta a las obras interiores de las edificaciones o a la posible ejecución de zócalos en otros materiales de hasta 1m de altura, excepcionalmente se podrá aumentar la altura del zócalo hasta 1,50m siempre y cuando esté justificado por razones técnicas de viabilidad para la explotación agraria. Se posibilitará

asimismo la implantación de elementos traslúcidos de iluminación o ventilación con una superficie máxima del 10% de la fachada.

Las rehabilitaciones, reformas y consolidaciones se regirán por lo establecido con carácter general para las edificaciones en suelo no urbanizable.

3 Medidas derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

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 o pastora 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 Estudio Ambiental Estratégico:

Medida 28: Balsas de agua para uso ganadero y agrícola

6 Invernaderos.

Se trata de instalaciones, de carácter exclusivamente provisional, vinculadas a la existencia de explotaciones agrarias profesionalizadas, que se regirá por los siguientes criterios:

a. Definición:

Invernadero: Son elementos de cubrición prefabricados que constarán de una estructura ligera y una superficie de cierre transparente o translúcido.

b. Determinaciones generales:

- Los invernaderos se permitirán en parcelas ubicadas en zonas Z7 y Z8.
- No se autoriza ningún cambio de uso posible sobre este tipo de edificaciones.

c. Condiciones de implantación:

- Para la construcción de invernaderos deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento.
- La implantación de este tipo de edificaciones conllevará la demolición obligatoria de los elementos preexistentes en la parcela con uso similar y la erradicación por medios manuales o mecánicos de cualquier ejemplar de flora invasora existente en la parcela.

d. Condiciones formales de la edificación:

- Dimensiones de parcela y emplazamiento
  - Superficie mínima de parcela (o parcelas vinculadas) para la implantación de invernaderos: las de la actividad profesionalizada a la que se asocian.

- Las condiciones de emplazamiento serán asimismo las fijadas en este artículo para las edificaciones de la actividad profesionalizada.

- Condiciones volumétricas

  - Superficie máxima invernaderos: 0,15 m2/m2 de parcela (máx. 1.500 m2).
  - Altura máxima: 5 m.
  - Plantas permitidas: Una planta.

e. Condiciones de uso.

Accesos: Desde vías públicas o caminos rurales existentes.

Estarán obligados a la recogida en depósito del 100% del agua de lluvia de sus cubiertas.

f. Condiciones constructivas y estéticas de los invernaderos.

Serán construcciones de estructura ligera con todos sus cierres y compartimentos transparentes o translúcidos.

Podrán alojar en su interior espacios para la guarda y almacenamiento de la maquinaria y de los productos relacionados con la actividad, así como, otras dependencias auxiliares.

Queda prohibida la ejecución de cualquier tipo de solera de hormigón en el interior del invernadero y dependencias auxiliares.

ARTÍCULO 91. ACTIVIDADES AGRARIAS NO PROFESIONALIZADAS

1 Actividades agrarias no profesionalizadas.

Se establecen tres tipos de edificaciones auxiliares, de carácter exclusivamente provisional, para las actividades agrarias no profesionalizadas:

a. Caseta de aperos: Son pequeñas construcciones destinadas a la guarda de herramientas de labranza. Se permite el uso de las mismas para la instalación de usos auxiliares de la vivienda o para guarda de vehículos.

b. Cobertizos para ganado: Son construcciones destinadas a guardar animales domésticos y los útiles relacionados con los mismos.

c. Invernaderos tipo túnel: Son elementos de cobertura prefabricados que constarán de una estructura ligera curvada y una superficie de cierre transparente o translúcido. Están compuestos por una serie de arcos fabricados con tubos cilíndricos los cuales no precisarán de zapatas de hormigón.

En todos los casos, se trata de edificaciones de carácter provisional que deberán desmontarse cuando queden en desuso. En caso de desuso el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente la demolición y recogida de las mismas.

2 Determinaciones generales:

a. El uso de estas construcciones será exclusivamente de apoyo a usos no profesionalizados.

- Las casetas de aperos, cobertizos para ganado e invernaderos tipo túnel se permitirán en parcelas ubicadas en zonas Z7 y Z8 que cuenten con un caserío.

b. No se autoriza ningún cambio de uso posible sobre este tipo de edificaciones.

c. No se autorizan los mismos en parcelas que acojan pabellones o edificaciones asociadas a actividades profesionalizadas.

d. Quedan en situación de disconformes todas las casetas o chabolas existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas. Se establece el plazo de 2 años desde la entrada en vigor de este Plan para su progresiva adaptación antes de su consideración como construcciones fuera de ordenación.

3 Condiciones de implantación:

a. Para la construcción de edificaciones anejas a las actividades agrarias no profesionalizadas deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento. Estas licencias se otorgarán siempre a precario con renuncia de la persona propietaria a cualquier indemnización por la posible revalorización del elemento.

b. La implantación de este tipo de edificaciones conllevará la demolición obligatoria de los elementos preexistentes en la parcela con uso similar y la erradicación por medios manuales o mecánicos (no químicos) de cualquier ejemplar de flora invasora existente en la parcela.

4 Condiciones formales de la edificación:

a. Dimensiones de parcela y emplazamiento

- Separación mínima a vía pública: Mínima 3m.
- Separación a vías de competencia supramunicipal: La que establezca la legislación específica.
- Separación mínima a linderos: 3m (salvo acuerdo entre la propiedad con el visto bueno explícito del Ayuntamiento).
- Separación mínima a vivienda existente en la finca: 3m.
- Separación mínima a edificaciones existentes en otras fincas: En función de criterio de integración paisajística y ambiental.
- Separación mínima a Zonas de Protección (Z1-Z4): 50 m.
- Separación mínima a elementos o yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo: 20 m.
- Separación a curso de agua: Las exigidas en disposiciones legales (en su defecto 20 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 sobre el conjunto. A tal efecto se requerirá, como mínimo, la presentación de un estudio de integración paisajística.

b. Condiciones volumétricas casetas de aperos y cobertizos

- Las citadas construcciones no podrán ser anexas al edificio principal.
- Superficie máxima caseta de aperos: 12m2.

- Superficie máxima cobertizo para ganado: 12m2.
- Cubierta: A una o dos aguas con pendiente máxima del 35%.
- Altura máxima: Hasta arranque de cubierta 2m.
- Plantas permitidas: Una planta.
- En caso de construirse el uso de cobertizo para ganado se considerará que engloba el uso de caseta de aperos.

c. Condiciones volumétricas de invernaderos

- Las citadas construcciones no podrán ser anexas al edificio principal.
- Superficie máxima: 20 m2.
- Altura máxima: Hasta arranque de cubierta 2m.

d. Condiciones de uso

Accesos: Desde vías públicas o caminos rurales existentes.

No se autorizará en ningún caso la implantación de elementos tales como cocinas o baños, ni su conexión a la red de servicios urbanos de suministro eléctrico, saneamiento o abastecimiento. No se podrán realizar movimientos de tierra de ningún tipo ni disponer ningún elemento de urbanización o pavimentación exterior.

En el caso de los cobertizos para ganado se permitirá excepcionalmente su conexión a los servicios urbanos para garantizar las condiciones legales en materia de bienestar animal que deberán justificarse en la correspondiente licencia de actividad.

Todas las construcciones estarán obligadas a la recogida en depósito del 100% del agua de lluvia de sus cubiertas.

e. Casetas de aperos y cobertizos

Serán construcciones ligeras, constituidas enteramente por elementos biodegradables, con fachadas, carpinterías y estructura construidas íntegramente en madera y cubiertas de teja cerámica curva. No constarán de cimentación permitiéndose excepcionalmente la ejecución de una solera interior. Las edificaciones no podrán disponer de ventanas por lo que la iluminación y ventilación de las mismas se asegurará mediante vanos, no cerrados, cuya parte inferior se ubicará a una altura superior a 2m de altura.

f. Condiciones constructivas y estéticas de los invernaderos

Constarán de una estructura ligera curvada y una superficie de cierre transparente o translúcido. Están compuestos por una serie de arcos fabricados con tubos cilíndricos los cuales no precisarán de zapatas de hormigón.

ARTÍCULO 92. ACTIVIDADES FORESTALES (C3A)

1 Las plantaciones de arbolado para producción de madera se realizarán en las zonas definidas como compatibles y con las condiciones y medidas 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 (ver medidas protectoras) 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.

4 Serán objeto de licencia urbanística, con carácter general, los movimientos de tierra, la apertura de nuevos caminos y pistas, las vías forestales, así como las prácticas agrarias en las zonas de protección de la vegetación de interés de la presente normativa. El Ayuntamiento incluirá en la tramitación de dichas licencias la orden de cumplimiento de las medidas protectoras establecidas al efecto.

5 Será objeto de autorización municipal la utilización de los caminos y pistas públicas para la extracción de madera. El Ayuntamiento incluirá en la tramitación de la autorización la orden de cumplimiento de las medidas correctoras establecidas al efecto.

6 Se prohíbe con carácter general el uso de mallas cinegéticas salvo en actuaciones de mejora ambiental o replantaciones, en cuyo caso se deberán habilitar los correspondientes pasos o rampas de fauna.

7 Con el propósito de evitar descoordinaciones o contradicciones entre la normativa urbanística y la sectorial en materia forestal, las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico, relativas a las buenas prácticas forestales, podrán ser sustituidas por otras siempre que sirvan para corregir los riesgos ambientales detectados. Las mismas deberán contar con informe positivo del órgano ambiental.

8 Son de aplicación para este uso, entre otras, las siguientes medidas derivadas del Estudio Ambiental Estratégico:

Medida 8: Madera muerta

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 93. INDUSTRIAS AGRARIAS (C4A)

1 Condiciones de implantación.

a. Las condiciones para la implantación desde el punto de vista de la actividad se remiten 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 tráficos 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 exigible por normativa. 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 no permitiéndose su encapsulamiento.

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. Exclusivamente en edificación existente.

- Superficie máxima ocupable: 2.000 m2s

- Edificabilidad urbanística máxima: 2.000 m2s

- 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 Estudio Ambiental Estratégico.

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 94. 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 al cumplimiento de los requisitos de mejora o ampliación necesarios en los mismos para su implantación.

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 que incluirá una evaluación de alternativas y medidas compensatorias o correctoras.

Con carácter general el trazado de nuevas vías de transporte requerirá de un Estudio de Impacto Paisajístico.

Será asimismo de aplicación lo establecido en el artículo 21 del PTS Agroforestal.

2 Condiciones formales de carreteras y caminos rurales.

Las edificaciones de nueva planta 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 incluida en el presente Plan General como Sistema General del Suelo No Urbanizable la red de caminos que se establezca en el inventario de caminos municipal a realizar en desarrollo de la normativa vigente fundamentado en el carácter imprescriptible de los suelos de uso y dominio público.

ARTÍCULO 95. INFRAESTRUCTURAS LINEALES (D3 Y D4)

Las infraestructuras declaradas compatibles con las distintas zonas requerirán de proyecto técnico (y en su caso autorización municipal) para la ejecución de las mismas que incluirá una evaluación de alternativas y medidas compensatorias o correctoras.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente a su trazado y configuración con el fin de minimizar su repercusión. Con carácter general se priorizarán las instalaciones subterráneas a las aéreas en suelo no urbanizable salvo en aquellos casos en que se justifique que el trazado aéreo supone un menor impacto ambiental.

En los suelos de alto valor ambiental (Z1-Z4), 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.

Se admite excepcionalmente su paso por suelo de protección de aguas superficiales (Z9) siempre que venga avalado por el estudio de alternativas citado. Se evitará, cuando sea posible, el desarrollo de instalaciones paralelas a los cauces en la cercanía de los mismos.

El trazado de nuevas líneas requerirá de un Estudio de Impacto Paisajístico.

ARTÍCULO 96. 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 (D5a).

No conllevarán ningún tipo de edificación, urbanización (hormigonado o asfaltado) ni, con carácter general, movimiento de tierras limitándose, al desbroce, compactado y acabado con materiales drenantes. En suelos de alto valor ambiental o agrológico solo se permitirán si están ligados a centros de interpretación de la naturaleza o puntos de acceso al territorio.

Estas zonas, si tienen uso de pernoctación deberán situarse fuera de las zonas inundables, según lo dispuesto en los artículos 40.4e y 40.5 del Plan Hidrológico.

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 Estudio Ambiental Estratégico. 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. La implantación de este uso requerirá de un Estudio de Impacto Paisajístico.

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 m3 de tierra o residuos pétreos de origen natural caracterizados como inertes.

- Los rellenos habrán de realizarse en terrenos incluidos en la zona Z6 Zona Forestal – Productiva General y no podrán estar afectados por ningún condicionante superpuesto con excepción del CS11 - Montes de utilidad pública.

- Separación a curso de agua: El establecido en la legislación vigente (en su defecto 20m).

- Será de aplicación Medida 44 (Utilización de tierras con especies invasoras) y 45 (Normativa para realizar los rellenos) del Estudio Ambiental Estratégico (sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de proyecto, en caso de que corresponda).

4 Centrales productoras de energía eléctrica renovable (D5c).

Instalaciones fotovoltaicas (IS3f):

- Las condiciones para la implantación desde el punto de vista de la actividad se remiten a la normativa y legislación vigente.

- Las condiciones para la implantación de este tipo de actividades en las zonas definidas como compatibles en este plan (Z6 y Z8) se regularán mediante ordenanza.

- En cualquier caso, las instalaciones irán vinculadas a la continuidad del uso primario del suelo (sistemas agrovoltáicos; ganaderos o agrícolas) y a la mejora de las condiciones de biodiversidad

del suelo. Deberán ser en cualquier caso actuaciones reversibles y no podrán implicar la impermeabilización del suelo.

- La ordenanza a redactar al efecto definirá las dimensiones máximas de las actuaciones y las características de sus instalaciones asociadas haciendo especial hincapié en las condiciones de los tendidos asociados. Definirá asimismo las condiciones mínimas de integración medioambiental.

- La citada ordenanza podrá definir a su vez las condiciones para al autoconsumo o las instalaciones destinadas a comunidades energéticas locales en los distintos tipos de suelo.

- 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 (sin perjuicio, en su caso, de la evaluación ambiental legalmente exigible). Garantizará asimismo el cumplimiento de las medidas ambientales incluidas en el planeamiento e incluirá nuevas medidas en caso de considerarse necesario. Se requerirá de un Estudio de Impacto Paisajístico. El proyecto incluirá las condiciones de desmontaje y restauración ambiental de la instalación tras su cese.

- 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, así como la flora invasora existente antes y después de las actuaciones. Junto al proyecto se presentará también proyecto de demolición de estos.

5 Instalaciones no lineales tipo B (D6).

El presente apartado ha sido eliminado en aplicación del informe vinculante del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda digital entregado en el Ayuntamiento de Amurrio con fecha de 20 de marzo de 2017.

ARTÍCULO 97. 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 de titularidad pública.

b. Las instalaciones de obra darán servicio exclusivamente a la obra pública que justifique su implantación no pudiendo tampoco dar ningún otro servicio. 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 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 que incluirá una evaluación de alternativas. 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 las zonas Z6 o Z8 y se ubicará colindante a la obra pública buscando conexiones directas con la 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-Z4): 50 m.
- Separación mínima a elementos patrimoniales incluidos en el catálogo: 30 m.
- Separación a curso de agua: La exigida en disposiciones legales (en su defecto 20 m).
- Separación a pozos, sondeos o captaciones superficiales utilizadas para abastecimiento: La exigida en disposiciones legales (en su defecto 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 98. EDIFICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL E1

1 Condiciones de implantación.

a. Únicamente se podrán implantar aquellos usos que cumplan los requisitos establecidos en el Art 28.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (u otra que la sustituya), y que no se incluyan entre los suelos prohibidos para cada zona que refleja el capítulo anterior.

b. Las condiciones para la implantación desde el punto de vista de la actividad se remiten, para los distintos usos, a la normativa y legislación vigente, así como a las disposiciones de este Plan General.

c. En atención a la envergadura de la actuación o de las características del ámbito afectado el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa formulación de un Plan Especial.

d. Los nuevos 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.

e. Con carácter general se priorizará la reutilización de edificaciones existentes respecto a la construcción de nuevas edificaciones cuya necesidad deberá justificarse específicamente.

f. Las actuaciones edificatorias o de acondicionamiento de la parcela asociada requerirán de la redacción de un proyecto técnico que incluirá una evaluación de alternativas. Garantizará asimismo el cumplimiento de las medidas ambientales incluidas en el planeamiento e incluirá nuevas medidas en caso de considerarse necesario.

g. La implantación deberá garantizar la posibilidad de dotar de acceso rodado y de aparcamiento suficiente para el uso a implantar en adecuadas condiciones ambientales y paisajísticas. De lo contrario dicha ubicación deberá ser desestimada planteándose una alternativa.

h. En caso de suelos ubicados en zonas de conservación (Z1-Z4 y Z9) o en zonas forestales (Z5-Z6) las actuaciones deberán englobarse en un proyecto de mejora ambiental del entorno.

i. 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 y a la erradicación de la flora invasora existente en la parcela por medios no químicos. Junto al proyecto se presentará también proyecto de demolición de estos.

2 Condiciones formales de la edificación.

DIMENSIONES DE PARCELA Y EMPLAZAMIENTO

a. Parcela mínima

- Parcela aportada mínima para nuevas edificaciones: 10.000 m2s
- Parcela aportada mínima en edificaciones existentes: La existente.
- La parcela receptora deberá ser continua y estar vinculada en su integridad.
- Separaciones y retranqueos: Los establecidos para las explotaciones agropecuarias.

EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

b. Parámetros de ocupación

b.1. Nueva edificación:

- Superficie máxima ocupable: 500 m2s.
- Edificabilidad máxima: 500 m2t.
- Edificabilidad bajo rasante: No se permite.

b.2. Edificaciones existentes:

- Superficie máxima y edificabilidad: Las existentes.

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.

3 Dotación de aparcamiento: Serán de aplicación las condiciones establecidas para los parkings de estacionamiento al aire libre de uso público.

Condiciones constructivas y estéticas: Las actuaciones edificatorias autorizadas se regirán 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.

4 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:

- 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 m2 de superficie.

- Instalaciones que alberguen un número igual o superior a diez gatos mayores de seis meses.
- Residencias de animales.
- 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 300m.

Se especifican asimismo en el Estudio Ambiental Estratégico los criterios a cumplir para la tenencia de perros (Medida 46: Criterios para tenencia de perros (entre 4 y 9 animales)).

5 Estaciones de suministro de combustible.

a. Implantación.

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.

Con carácter general, la autorización e implantación de campamentos turísticos deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia. Se tramitará a través de un Plan Especial.

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 e incluirá un estudio de Integración Paisajística.

La actuación deberá ser reversible debiendo garantizarse la no afección permanente al entorno en su implantación. El proyecto incluirá asimismo las condiciones de desmantelamiento y restauración del ámbito en caso de cese de la actividad.

b. 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, que serán de carácter desmontable, serán de aplicación como parámetros máximos, con las salvedades expuestas en este artículo, los establecidos para las Edificaciones de interés público y social E1.

c. Otros condicionantes.

Con carácter general, se prohíbe la ejecución de movimientos de tierra, que deberán limitarse a una mínima regularización del terreno, sin aportación de material externo, 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.

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.

Son de aplicación las medidas relacionadas con este tipo de espacios en el Estudio Ambiental Estratégico: Medida 47: Condicionantes en la instalación de las estaciones de servicio (sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de proyecto, en caso de que corresponda).

6 Huertos comunitarios públicos.

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 Estudio Ambiental Estratégico: Medida 48: Condicionantes en la instalación de las huertas de ocio

7 Balsas de agua en suelo no urbanizable al servicio de usos industriales.

a. No se permitirá dicho uso en las zonas de protección (Z1-Z4) ni en las áreas afectadas por los condicionantes superpuestos CS4, CS5, y CS1.

b. 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 (limites 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.

c. 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.

d. Las condiciones para la implantación desde el punto de vista de la actividad se remiten 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.

e. Son de aplicación las medidas relacionadas con este tipo de espacios en el Estudio Ambiental Estratégico: Medida 49: Balsas de agua de uso industrial.

ARTÍCULO 99. USO DE VIVIENDA EN EL SUELO NO URBANIZABLE (E2 Y E3)

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 de la obtención de licencia urbanística antes de su ejecución.

En el caso de reconstrucción de caseríos demolidos por implantación de sistemas generales o arruinados por causas de fuerza mayor, el proyecto incluirá un análisis de alternativas desde parámetros ambientales,

paisajísticos y agrarios. La tramitación de dicha actuación de sustitución se promoverá de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

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 de minorar su impacto.

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 (E2). (disconforme)

c. Vivienda unifamiliar aislada vinculada a explotación agropecuaria (E3).

3 Uso de Vivienda aislada (E2).

Las mismas tendrán, en aplicación del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV), la consideración de disconformes con el planeamiento. Tendrá dicha consideración el uso de vivienda aislada en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General.

Con carácter general, podrá mantenerse el número de viviendas en los edificios preexistentes siempre que aquellas hubiesen sido construidas en su momento con las correspondientes autorizaciones administrativas o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial. Dichas viviendas no podrán segregarse generando nuevas viviendas.

No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones destinadas al uso de vivienda. Tampoco se autoriza la implantación de ese uso en edificaciones existentes no destinadas con anterioridad a dicho uso.

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:

a. Volumetría. Con carácter general no se derribarán o desmontarán las edificaciones y se mantendrán los volúmenes existentes, la tipología de la cubierta y la composición (cornisas, líneas de forjado, entramados, etc.) y materiales de la fachada (prohibiéndose imitaciones o falsos historicismos). Todos estos elementos se mantendrán en su estado original pudiéndose únicamente derribar los elementos que estén en un estado de grave deterioro previo informe técnico. No se permitirán nuevos volúmenes por encima del plano de la cubierta.

b. Sistema constructivo y estructural. Se mantendrá el sistema constructivo y estructural, (muros de carga perimetrales y pilares y vigas de madera que apoyan sobre los muros) 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 permitirán asimismo, cuando sean necesarios, refuerzos estructurales en materiales distintos que permitan una adecuada lectura del sistema estructural.

c. Valor patrimonial. Se mantendrán con carácter general las escaleras de acceso exterior, muros de piedra, pozos, hornos, lastategis o pavimentos de piedra, y 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 originarias, dinteles de especial interés, ventanucos, etc.). Se mantendrán otros elementos constructivos que cuenten con valor patrimonial (herrería, diseño y sistema constructivo de las puertas de acceso, etc.) y en el caso que tengan que ser sustituidos debido a su mal estado de conservación se realizarán en el mismo material y mismo sistema constructivo que los existentes. Se mantendrá en cualquier caso la fachada principal de los caseríos quedando en cualquier caso prohibida la construcción de edificaciones o instalaciones anexas contra dicha fachada.

d. Condiciones estéticas. Los materiales a utilizar serán los propios de la arquitectura tradicional como revocos pintados en colores claros, piedra o empanelados de madera en fachadas (no están permitidos aplacados o enchapados de piedra, elementos lineales de madera, etc.), y madera en carpinterías. Se prohíben expresamente el bloque de hormigón visto, el ladrillo caravista (salvo en elementos o entramados de ladrillo y madera preexistentes, siempre que se conserven en su situación original), las carpinterías de pvc o aluminio, y en general, aquellos materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones tradicionales de la zona debiendo evitarse aquellas que supongan imitaciones o recreaciones de materiales tradicionales. Se prohíben las contraventanas y persianas exteriores debiéndose colocar los elementos de oscurecimiento por el interior de las carpinterías, además se prohíben los dinteles de madera vistos al exterior.

e. Apertura de huecos. Se permitirá la apertura de nuevos huecos en fachada o en cubierta, con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad, siempre que se respete la composición de cada una de las fachadas del caserío, como por ejemplo, que se mantengan las fachadas simétricas o asimétricas según su estado originario, en el caso de apertura de huecos en entramados de madera y ladrillo se realizarán sustituyendo la plementería sin afectar al entramado de madera. Las carpinterías y contraventanas en su caso deberán construirse en cualquier caso en madera no estando permitidas las persianas exteriores. No se permite la apertura de nuevos huecos mediante dinteles exteriores de madera. No se permite la apertura de vanos de grandes dimensiones en las plantas bajas para el uso de garaje. A la hora de implementar medidas para la mejora de la eficiencia y sostenibilidad energética se optará por aquellas que menor impacto tengan sobre la imagen del caserío.

f. Elementos discordantes. Cualquiera de las actuaciones edificatorias conllevará necesariamente la demolición de todos aquellos elementos ajenos a la arquitectura propia de la edificación tradicional (persianas, carpinterías que no sean de madera, etc.).

g. Antuzanos. En aquellos caseríos que dispongan de antuzanos o parcelas privadas delanteras que hayan tenido desde tiempos inmemoriales un uso abierto al público no se podrán construir nuevos cierres debiendo mantenerse dichos espacios abiertos.

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 (1) se autoriza la implantación de un hasta máximo de tres (3) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada. Los caseríos de superficie construida de hasta 450 m2t podrán segregar el mismo en 2 viviendas y los caseríos de superficie construida superior a 450 m2t podrán segregar el mismo en un máximo de 3 viviendas, sin que se especifique una superficie mínima construida para las viviendas resultantes.

En el caso de caseríos que alberguen en la actualidad dos viviendas (2) se autoriza la implantación de un hasta máximo de cuatro (4) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada. Los caseríos de superficie construida inferiores 600 m2t podrán segregar el mismo en 3 viviendas como máximo y los caseríos de superficie construida superior a 600 m2t en un máximo de 4 viviendas, sin que se especifique una superficie mínima construida para las viviendas resultantes.

Dicha actuación queda condicionada a que los caseríos se encuentren en Zona Agroganadera (Paisaje Rural de Transición o Alto valor estratégico).

Se permitirá su división en el número de viviendas previsto cumpliendo las siguientes condiciones:

- La solicitud de segregación deberá garantizar la disponibilidad del acceso, aparcamiento y redes de servicio adecuadas para servir el número de viviendas que se plantee.
- Se mantendrá la condición unitaria e indivisible de la parcela asociada al caserío, evitando la ejecución de cierres de parcela.
- Se respetará la morfología, el carácter y la volumetría del edificio original.
- No se admitirá en ningún caso la tipología de vivienda colectiva.
- Existirán infraestructuras suficientes para el mantenimiento en las mismas condiciones de calidad de servicio a la población residente, sin necesidad de creación de nuevas redes.
- Se condicionará la habilitación de zonas de aparcamiento a la utilización de técnicas que combinen vegetación y pavimentos permeables.
- No se permitirá la ejecución de construcciones para guarda de vehículos.
- No se permitirá el movimiento de tierras, con carácter general, en toda la parcela receptora, no pudiéndose aportar nuevas tierras para este fin.
- En caso de edificios incluidos en alguna figura de protección de patrimonio cultural, incluido el catálogo del Plan General, la posible división deberá además cumplir la correspondiente regulación derivada de dicha protección en aras del mantenimiento de los valores patrimoniales de la edificación.

En estas actuaciones se deberá demostrar previamente la capacidad de albergar las plazas de aparcamiento necesarias sin degradar las condiciones de su entorno rural, o en su caso, de los espacios de convivencia de dichos barrios (particularmente los espacios delanteros de los caseríos) siendo este un aspecto limitante del número máximo de viviendas permitido. Asimismo, 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.

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 construidos 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 a edificaciones existentes con uso de vivienda vinculada a explotación agropecuaria (E3) será de aplicación lo establecido en la legislación vigente, (art 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006) y en el PTS Agroforestal en relación a dicho uso. No se permite la construcción de ninguna nueva vivienda vinculada a explotación en el presente Plan General.

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 de obras y de licencia de primera utilización.

Las edificaciones destinadas a viviendas asociadas a explotación con licencias posteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, 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 a dicho término temporal 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 desaparezca con anterioridad al citado año, tendrán a los efectos del presente Plan General la consideración de fuera de ordenación. En los casos en que la explotación desaparezca fuera de dicho plazo temporal las citadas viviendas se asimilarán a viviendas aisladas no vinculadas (E2).

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 o arruinados por causas de fuerza mayor.

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.

En el caso de edificios arruinados por causas de fuerza mayor su reconstrucción se realizará en el mismo emplazamiento salvo que esto no sea posible en cumplimiento de la legislación sectorial. En ese caso, se podrá reconstruir en una ubicación distinta siendo de aplicación los criterios de implantación definidos en párrafos anteriores.

8 Edificaciones anejas.

Los caseríos podrán contar con las edificaciones anejas establecidas para los usos agrarios no profesionalizados. Por el contrario, dada su condición, las viviendas aisladas distintas del caserío no podrán contar con nuevas edificaciones anejas de usos agrarios no profesionalizados.

Se podrán consolidar a través del presente plan las construcciones anexas a caseríos siempre que las viviendas estén consolidadas por el presente Plan General. Deberán ser construcciones con carácter de edificio permanente, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Su consolidación está asimismo condicionada al derribo del resto de edificaciones existentes sin licencia y a su adecuación a las condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de estas edificaciones serán las establecidas para las construcciones destinadas a usos agrarios no profesionalizados. Excepcionalmente, en aquellas construcciones con cubierta plana cuya transformación pudiera resultar degradante o negativa para el caserío se permitirá mantener la cubierta plana que deberá realizarse acabada en madera, grava o mediante una cubierta ajardinada. En el caso de ser necesarios antepechos estos se realizarán acordes al resto de la edificación, de madera o raseo blanco.

Estas edificaciones se deberán destinar exclusivamente a usos agrarios o a usos auxiliares de la vivienda no estando permitido su cambio de uso.

9 Medidas derivadas del Estudio Ambiental Estratégico.

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

10 Áreas naturales de acampada vinculadas a caserío.

- El régimen de implantación de las áreas naturales de acampada será el establecido en la legislación vigente siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes establecidos en el presente PGOU.

- Solo se permitirán áreas naturales de acampada cuando estén asociadas a caseríos incluidos en el catálogo del presente PGOU y siempre que se ubiquen en parcelas afectadas por el condicionante superpuesto CS7–Áreas de Alto Valor Paisajístico.

- Se prohíbe su implantación en aquellos caseríos, o junto a los mismos, que tengan una explotación ganadera de entidad suficiente como para desaconsejar la misma por razones sanitarias.

- Las edificaciones asociadas al uso establecidas en la legislación sectorial podrán ubicarse en el propio caserío o en edificios anexos de carácter provisional y desmontable. No se permitirá ningún tipo de cierre entre parcelas.

- Condiciones de edificación y uso: Se pormenorizarán en la ordenanza específica a redactar para este uso tomando como base las características constructivas de las casetas de aperos.

- Dicha áreas naturales de acampada tendrán una capacidad de acogida máxima de 24 personas y para su implantación será necesario un estudio de impacto paisajístico. Dicho aspecto podrá ser definido con mayor detalle mediante la ordenanza a desarrollar.

- Serán de aplicación las medidas ambientales derivadas del Estudio Ambiental Estratégico:

  - Medida 29: Campings rurales

CAPÍTULO Cuarto. RESERVAS DE SUELO

ARTÍCULO 100. 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 nuevas y nuevos agricultores de terrenos abandonados, infrautilizados 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 infrautilizados 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 101. 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 podrá desarrollarse a través de una modificación puntual, en caso de ser necesario un cambio de clasificación, 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 Estudio Ambiental Estratégico de entre las alternativas analizadas y su delimitación es la reflejada en el plano E2.01 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable.

TÍTULO Sèptimo. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

ARTÍCULO 102. CONDICIONANTE SUPERPUESTO ÁREAS VULNERABLES A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS CS1

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 el uso C2b (construcciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas) se instalará preferentemente en edificios existentes. No se permitirá 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 buscarse emplazamientos alternativos para estos usos siempre que sea posible.

Serán asimismo de aplicación el Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/1998, 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 Estudio Ambiental Estratégico para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en esta área, requerirán de informe o autorización de la Administración Agroforestal.

ARTÍCULO 103. CONDICIONANTE SUPERPUESTO ÁREAS EROSIONABLES CS2

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 incorporará el régimen edificatorio y las medidas protectoras del

EAE correspondientes en zonas de uso agroganadero a Z7 y en zonas de uso forestal las correspondientes a Z5.

Con carácter general, las actuaciones en esta área, requerirán de informe o autorización sectorial de la administración competente en materia agroforestal.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

ARTÍCULO 104. CONDICIONANTE SUPERPUESTO ÁREAS INUNDABLES CS3

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. Se permitirán excepciones a esta norma para la implantación de Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua (IS1b), de Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos (IS2b) o de otras infraestructuras públicas que no puedan estar en otra ubicación.

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 Oriental. Se deberá tener en cuenta lo establecido en el capítulo VII del Anexo I correspondiente a las Disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobadas mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero. Asimismo, serán de obligado cumplimiento las regulaciones específicas sobre protección contra inundaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En todo caso, los instrumentos de desarrollo del Plan deberán justificar que las actuaciones previstas no van a ocasionar un incremento de la vulnerabilidad frente a las avenidas o que representen un incremento significativo de la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo o se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.

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 duras de encauzamiento (salvo que no exista otra alternativa técnica viable).

Con carácter general las actuaciones en esta área, requerirán de informe o autorización de la administración ambiental competente y de la Agencia Vasca del Agua (URA).

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).

Serán asimismo de aplicación las medidas compensatorias y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico para este condicionante superpuesto.

ARTÍCULO 105. CONDICIONANTE SUPERPUESTO ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS CS4

Afecta al área de territorio (Junta Administrativa de Baranbio) incluido en al 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 Estudio Ambiental Estratégico para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en esta área, requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

ARTÍCULO 106. CONDICIONANTE SUPERPUESTO ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO CS5

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 Corresponde con las siguientes zonas:

- Zona Especial de Conservación Arkamo-Gibijo-Arrastaria (ZEC ES2110004) - (Decreto 230/2015, de 15 de diciembre).

- Zona de Especial Protección para las Aves Sierra Salvada (ES0000244) - (Decreto 230/2015, de 15 de diciembre).

- Zona de Especial Conservación Gorbea (ZEC ES2110009) - (Decreto 40/2016, de 8 de marzo).

- 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 incorporará las medidas protectoras del EAE correspondientes, en zonas de uso agroganadero, a Z7 y en zonas de uso forestal, a Z5.

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) y los documentos de directrices y medidas aprobados para cada una de las ZEC o ZEPA.

Serán asimismo de aplicación las medidas compensatorias y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en esta área, requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

ARTÍCULO 107. CONDICIONANTE SUPERPUESTO CORREDORES ECOLÓGICOS CS6

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 incluirá en zonas de uso agropecuario las medidas protectoras del EAE correspondientes a Z7.

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.

En esta zona se adoptarán medidas específicas para evitar la propagación de especies alóctonas con potencial invasor, como Buddleja davidii, Cortaderia selloana, Robinia pseudoacacia, Fallopia japónica, Helianthus tuberosus u otras. En este sentido, se deberán adoptar medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se propondrá la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en esta área, requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

ARTÍCULO 108. CONDICIONANTE SUPERPUESTO ÁREAS CON PAISAJE POCO ALTERADO CS7

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 incorporará las medidas protectoras del EAE correspondientes a Z7 en zonas agroganaderas y en zonas de uso forestal las correspondientes a Z5.

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 4 del PTS Agroforestal.

En las propuestas de restauración de los diferentes ámbitos y el diseño en general de los espacios libres que se incluyan en los planes y proyectos de desarrollo, se utilizarán especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento. En particular se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los sistemas que permitan la reutilización de agua. Para el diseño de espacios verdes del ámbito del Plan se tendrá en cuenta el "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", cuaderno de trabajo Udalsarea 21, nº 20 b. abril 2017, del Gobierno Vasco.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en esta área, requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

ARTÍCULO 109. CONDICIONANTE SUPERPUESTO HÁBITATS DE INTERÉS Y PROPIOS DE ESPECIES AMENAZADAS CS8

Se trata de aquellas áreas identificadas como Hábitats Propios de Especies Amenazadas o de Interés pudiendo ser áreas de especial interés para fauna o flora 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 Prioritario 91E0 - Bosques aluviales de alnus glutinosa y fraxinus excelsior
- Hábitat de Interés Comunitario Prioritario 6210 – Prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos (parajes con importantes orquídeas)
- 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. No se ejecutarán actuaciones que afecten a los periodos reproductivos de las especies citadas previamente.

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 Estudio Ambiental Estratégico para este condicionante superpuesto.

Los proyectos que se ejecuten en las Áreas de Interés Especial del visón europeo, Mustela lutreola, o impliquen la modificación del hábitat utilizado para la reproducción o como refugio por la especie, se llevarán a cabo de acuerdo con las medidas descritas en el Estudio Ambiental Estratégico, evitándose la realización de las obras en las épocas de reproducción y favoreciendo la conservación o el establecimiento de hábitats adecuados para el asentamiento de la especie en la zona. Asimismo, se deberá incorporar el informe preceptivo del Servicio de Patrimonio Natural del Departamento de Sostenibilidad y Medio Natural de la Diputación Foral de Álava respecto al Plan de Gestión del visón europeo.

Con carácter general, las actuaciones en esta área, requerirán de informe o autorización de la administración ambiental competente.

ARTÍCULO 110. CONDICIONANTE SUPERPUESTO ÁREAS DE INTERÉS GEOLÓGICO CS9

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 Estudio Ambiental Estratégico 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 esta área, requerirán de informe o autorización de la administración ambiental.

ARTÍCULO 111. CONDICIONANTE SUPERPUESTO ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CAPTACIONES DE AGUA CS10

Se corresponden con áreas destinadas a la captación de agua o 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.

Se incluyen en el mismo las captaciones incluidas en el Registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental. Se incluyen asimismo pequeñas captaciones de carácter local, como manantiales y fuentes, no incluidas en dicho registro. 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. En aplicación de la legislación vigente para las captaciones incluidas en el registro del PHCOr se establece un área de protección de 200m en la cuenca vertiente.

En cuanto a las captaciones no incluidas en el citado registro, 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 de que no se permiten intervenciones edificatorias de nueva edificación o ampliación, nuevas instalaciones, talas de arbolado, perforaciones o sondeos o movimientos de tierra. 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 Oriental.

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 este área, requerirán de informe o autorización de la administración ambiental competente y de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico para este condicionante superpuesto. Particularmente, serán de aplicación las medidas incluidas en el mismo relativas a retiros en las cortas a hecho o en la utilización de fertilizantes o fitosanitarios.

ARTÍCULO 112. CONDICIONANTE SUPERPUESTO MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA Y MONTES PROTECTORES CS11

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

protectoras 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 incluirá en zonas de uso agropecuario las medidas protectoras del EAE correspondientes a Z5.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en esta área, requerirán de informe o autorización de la Administración Agroforestal.

ARTÍCULO 113. 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. Aunque dicho condicionante puede afectar a todas las clases de suelo su delimitación actual es la reflejada en el plano E2.02 Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable y 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.

Conforme a lo establecido en el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán ejecutarse futuros desarrollos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

Tal como se recoge en las fichas del Plan, en el caso de que se prevean nuevas edificaciones a menos de 75 m de la traza de la infraestructura ferroviaria se tendrá que realizar una evaluación de los niveles de vibración. Se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y para el establecimiento de medidas correctoras, en el caso de que sean necesarias.

Para los ámbitos detallados en el estudio de impacto acústico que quedan dentro de la Zona de Servidumbre de Carreteras será necesario tener en consideración lo detallado en el Artículo 30 del Decreto 213/2012 sobre efectos de la zona de servidumbre acústica de infraestructuras autonómicas.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico para este condicionante superpuesto.

Con carácter general las actuaciones en estos ámbitos requerirán de informe o autorización de la administración competente.

ARTÍCULO 114. 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. Aunque dicho condicionante puede afectar a todas las clases de suelo 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 (Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y la corrección de la contaminación del suelo u otra que la sustituya).

En aquellos ámbitos objeto de desarrollo coincidentes con emplazamientos incluidos en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, será necesario la tramitación de una declaración de la calidad del suelo en el caso de que se de alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyan la ordenación pormenorizada o, en su defecto, con anterioridad a la aprobación inicial del programa de actuación urbanizadora, o de los proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento.

Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según el Decreto 199/2006, de 10 de octubre, por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo.

Serán asimismo de aplicación el resto de medidas compensatorias o correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en estos ámbitos requerirán de informe o autorización de la administración competente.

ARTÍCULO 115. CONDICIONANTE SUPERPUESTO ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS CS14

Se trata por un lado de las áreas a las que se presupone un valor arqueológico que han sido declaradas Áreas de Presunción Arqueológica o que han sido propuestas para su declaración las cuales han sido identificadas en el documento de catálogo. Se trata por otro lado de las zonas de protección de los elementos incluidos en el documento D (Catálogo) de este Plan General.

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 Estudio Ambiental Estratégico.

Con carácter general las actuaciones en esta zona requerirán de informe o autorización de la administración competente en materia de patrimonio cultural.

Título OCTAVO. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO Primero. RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÖN Primera: EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 116. EJECUCIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1 Tipos de actuaciones:

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 (Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo u otra que la sustituya), 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 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 117. EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Tipos de actuaciones:

En suelo urbano no consolidado la ejecución de la ordenación urbanística prevista por este Plan General se realiza mediante estos tipos de actuaciones:

1 Actuaciones de Dotación:

- Incluyen actuaciones en suelos donde se prevé un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la previamente materializada, derivado de incrementos de la edificabilidad urbanística (tanto sobre rasante como bajo rasante), de cambios de uso o de incrementos de la intensidad de uso.

- 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.

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.

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, bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados por aquellas.

SECCIÓN Segundo. EN SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 118. 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 119. EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1 Se desarrollarán a través de Planes de Sectorización de acuerdo con el Programa de Actuación de este Plan General.

SECCIÓN Tercero. EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 120. 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 (ver título correspondiente).

- Redacción de Plan Especial.

2 Actuación directa:

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, el Plan Especial deberá justificar como mínimo los siguientes extremos:

b.1. El interés público de los usos y construcciones planteados, cuando sea exigible, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.

b.2. La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificaciones propuestas.

b.3. La inviabilidad de su implantación total o parcialmente en edificaciones ya existentes.

b.4. Evaluación de alternativas y 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.

b.5. Anteproyecto de la edificación y urbanización a realizar.

b.6. Propuesta de solución para las dotaciones e infraestructuras urbanas como mínimo de las siguientes:

- Acceso y aparcamiento.
- Servicios urbanos.
- Tratamiento y gestión de residuos.

4 Contenido mínimo de los proyectos en las actuaciones directas.

Con carácter general, los proyectos técnicos en suelo no urbanizable deberán contener, además del contenido formal mínimo de todo proyecto técnico, los siguientes aspectos:

- 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 Estudio Ambiental Estratégico (solo en actuaciones en las que no sea exigible estudio de impacto ambiental).

- Presentación de un estudio de impacto paisajístico en las actuaciones para las que así lo prevea el presente Plan General.

5 En todo caso los permisos y licencias municipales están condicionados a la previa obtención de los informes y permisos preceptivos de las administraciones forales y territoriales pertinentes.

CAPÍTULO Segundo. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN Cuarto. PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 121. 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.

b. Proyectos de obras complementarias de urbanización promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización en las actuaciones aisladas.

c. Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales.

2 Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado primero (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 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.

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).

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 122. 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.

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.

3 Los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante coordenadas digitalizadas.

ARTÍCULO 123. EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN POR PROMOCIONES 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, la persona promotora y/o adjudicataria 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 124. EXPROPIACIÓN FORZOSA Y PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

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 garanticen.

El Ayuntamiento desarrollará la ordenanza precisa para llevarlo a cabo. En su defecto, serán de aplicación los requisitos legalmente previstos en la legislación expropiatoria.

CAPÍTULO Tercero. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN Quinto. DETERMINACIONES GENERALES

ARTÍCULO 125. EDIFICACIONES PREEXISTENTES NO ACORDES CON EL RÉGIMEN ESTABLECIDO

De acuerdo con la legislación vigente, en cuanto a la falta de concordancia de la edificación u usos existentes con la ordenación urbanística establecida por este Plan General, se señalan los siguientes regímenes:

1 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.

Se incluyen asimismo en este régimen todas aquellas edificaciones no legalizables, ejecutadas sin licencia urbanística para las que no hayan prescrito los plazos legales para la restauración coercitiva de la ordenación urbanística.

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.

2 Edificios y construcciones disconformes con el planeamiento.

a. Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, se considerarán construcciones disconformes aquellas edificaciones y usos, no incluidas en fuera de ordenación, que no se adecuan ni responden al régimen establecido por 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 edificaciones será el siguiente:

En estas edificaciones solo se permitirán aquellas actuaciones que no acentúen las causas de inadecuación urbanística. En cualquier actuación en estos edificios, será de aplicación el criterio de integración paisajística siendo además preceptivo, en cualquier caso, la eliminación de todo elemento o parte de la edificación que resulte degradante.

De manera complementaria a lo especificado en este Plan, en el caso de edificaciones o construcciones afectadas por normativas sectoriales específicas, se estará a lo especificado en las determinaciones vinculantes de las citadas disposiciones.

Dentro de este grupo se distinguen particularmente:

b.1. En suelo no urbanizable

- Viviendas aisladas preexistentes en suelo no urbanizable (E2), ejecutadas conforme a licencia urbanística: Las intervenciones que se permiten son las de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma.

- Otras edificaciones disconformes preexistentes en suelo no urbanizable ejecutadas desde tiempo inmemorial o ejecutadas conforme a licencia: Las intervenciones que se permiten son las de restauración, conservación y ornato, y consolidación.

- Edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable, ejecutadas sin licencia y no legalizables, para las que han prescrito los plazos para la restauración coercitiva de la ordenación urbanística: Las intervenciones serán las mismas permitidas para las edificaciones y construcciones en fuera de ordenación y en las mismas condiciones.

b.2. En suelo urbano

- Edificaciones disconformes en suelo urbano, ejecutadas conforme a licencia o ejecutadas desde tiempo inmemorial: Las intervenciones que se permiten son las de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación urbanística.

- Edificaciones disconformes en suelo urbano, ejecutadas sin licencia y no legalizables, para las que han prescrito los plazos máximos legales de la restauración coercitiva de la ordenación

urbanística: Las intervenciones que se permiten son las de conservación y ornato, y consolidación, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación urbanística.

c. El régimen para los usos disconformes será el siguiente:

- Usos en edificios disconformes: No se podrá cambiar el uso existente mientras no se adecúe la edificación al régimen establecido en este Plan General. Excepcionalmente, podrá cambiarse el uso, siempre que, el nuevo uso se adapte al régimen de usos del presente Plan y suponga, a juicio municipal razonado, una mejor compatibilización de usos respecto a la situación preexistente. Excepcionalmente, en actividades existentes en situación de disconforme con el planeamiento, se permitirán actuaciones de reforma que supongan una mejora del inmueble en que se encuentren siempre que las mismas supongan una mejora respecto a la causa que motivó su consideración de disconforme con el planeamiento (ruido, emisiones, olores, etc.). Esta circunstancia deberá valorarse por la oficina técnica municipal debiendo dicha propuesta, basarse como mínimo, en informe técnico suscrito por personal técnico competente.

- Usos disconformes: Los usos disconformes podrán seguir desarrollándose indefinidamente hasta el cese de la actividad. En los mismos tan solo podrán desarrollarse las intervenciones edificatorias de conservación y ornato y las necesarias para su adaptación a la normativa sectorial.

3 Edificaciones existentes con ordenación remitida a planeamiento de desarrollo.

Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables o urbanos no consolidados, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística vigente, tendrán la condición de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en le legislación urbanística. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, 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.

Su régimen podrá ser especificado en la normativa particular del ámbito en que se ubiquen.

ARTÍCULO 126. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

No se podrán derribar o destruir edificaciones o elementos integrados en el listado de bienes de interés histórico-arquitectónico, arqueológico, recreativo o natural del documento D. Catálogo. Para la exclusión de elementos del citado listado será preceptiva la emisión de informe por parte del Departamento de Cultura Foral, que será vinculante en el caso de desestimar la citada exclusión, y la realización de una modificación puntual del planeamiento general.

ARTÍCULO 127. IMPLANTACIÓN DE USOS PROVISIONALES EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE

El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales en las condiciones establecidas al efecto en el Título Tercero de esta normativa.

ARTÍCULO 128. DEFINICIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

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.

En los sucesivos apartados de este artículo se definen las diversas intervenciones constructivas aplicadas a los diversos elementos construidos que se sistematizan en este Plan General como construcciones, instalaciones y edificaciones. En el caso de que las actuaciones a llevar a cabo en las edificaciones tengan encaje en más de una de las intervenciones que se definen a continuación se establecerá que la intervención que se pretende realizar es la de mayor grado de intervención.

1 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 un 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 sobre actuaciones protegidas 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.

2 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 aquellas para alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad indicadas en la normativa vigente en la materia (Anexos II y III del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado u otra que la sustituya). También se admite, no considerándose ampliación, la intervención constructiva que, manteniendo la estructura principal, eleve la cota de la cubierta hasta en 40 cm o incremente hasta en 15 cm su perímetro edificado por razones de refuerzo estructural o aislamiento térmico.

3 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.

4 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 o

permita, a través de una redistribución de los elementos de la edificación, una mayor intensidad en el uso (por ejemplo, la división de viviendas existentes). Las actuaciones edificatorias permitidas en estas intervenciones son las estipuladas en la normativa vigente en la materia.

5 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.

6 Intervención de Demolición:

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

7 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).

8 Intervención de Nueva Edificación:

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

SECCIÓN Sexto. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ARTÍCULO 129. 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.

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 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, para que tras la ejecución de las obras de urbanización puedan ser consideradas solares.

a. Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes deberán estar definidas mediante 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 130. 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 131. 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 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 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, este fijará el plazo en los que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como el de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas, que podrán ser modificados por los Programas de Actuación Urbanizadora.

7 El planeamiento pormenorizado y, en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquel, 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.

8 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.

9 Serán de aplicación todas las determinaciones legales vigentes en materia de obtención de licencias.

SECCIÓN Séptimo. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 132. 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 legislación urbanística vigente como en este Plan General.

2 Su implantación contará, cuando sea exigible, con la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la administración competente.

3 En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o compatibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la licencia impondrá la condición de inscripción en el Registro de la Propiedad de la indicada vinculación.

4 Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.

En el resto de los casos será de aplicación el requisito básico de análisis de alternativas desde parámetros ambientales y agrarios y la justificación de aplicación de medidas compensatorias o correctoras derivadas del Estudio Ambiental Estratégico establecida con carácter general para los proyectos técnicos en suelo no urbanizable.

Se exigirá asimismo el Estudio de Impacto Paisajístico en los casos requeridos en el presente planeamiento.

ARTÍCULO 133. IMPLANTACIÓN DE USOS EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

1 Podrán instalarse los usos permitidos en las edificaciones consideradas como consolidadas entendidas estas como aquellas existentes desde tiempos inmemoriales o construidas previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Se exceptúa de lo anterior las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, así como los añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno, que no serán consideradas a esos efectos como edificaciones consolidadas.

2 Salvo que expresamente se indique lo contrario, en el caso de instalación de usos autorizados en la edificación consolidada, 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 rehabilitación ambiental del entorno afectado (incluida la eliminación de flora invasora), y al derribo de anejos, chabolas, o instalaciones existentes degradantes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

SECCIÓN Octavo. Disposición transitoria primera.

Hasta la aprobación y entrada en vigor de las ordenanzas de urbanización y edificación, se considerarán vigentes las contenidas en la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amurrio, aprobadas definitivamente, 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.