

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Behin-behineko Onarpena

PGOU



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR
Depart. de Urbanismo

Noviembre 2012

DOCUMENTO B1
Normas Urbanísticas
Generales

© Ayuntamiento de Elgoibar Departamento de Urbanismo. 2012

- Impreso en papel reciclado y blanqueado sin cloro •

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS

No se permite reproducir, almacenar en sistemas de recuperación de la información, ni transmitir parte alguna de este documento, cualquiera que sea el medio empleado (electrónico, mecánico, fotocopiado, grabación, etc.) Sin el permiso escrito del titulara de los derechos de la propiedad intelectual.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

PGOU

DIRECCIÓN FACULTATIVA

AYTO. DE ELGOIBAR

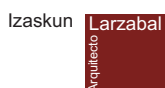


ELGOIBARKO UDALA

D. Alfredo Etxeberria Murua
Alcalde

D. Ricardo Garate Zubiaurre
Concejal de Urbanismo

EQUIPO REDACTOR



ARAUDI



• ÁREA DE ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO

Dirección
Dña. Izaskun Larzabal Arzallus
Arquitecta

Colaboradores
Dña. Marina Velilla
Arquitecta

Dña. Uxue Suquía
Arquitecta

• ASESORÍA JURÍDICA

Dirección
Dña. Nekane Azarola Martínez
Abogada
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

• ÁREA DE SOCIOECONOMÍA Y CARTOGRAFÍA

Dirección
D. Pablo Fidalgo García
Geógrafo
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Colaboradores
D. Agustín Martín Espinosa
Geógrafo
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

• ÁREA DE MEDIO AMBIENTE, PAISAJE Y PATRIMONIO

Dirección
D. Raoul Servert
Geógrafo
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Diplomado en Educación Ambiental
Perito Judicial en Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Colaboradores
Dña. Elena Alonso Zapirain
Bióloga
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Dña. Mónica García Clemente
Paisajista
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

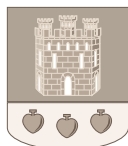
D. Jorge J. Vega i Miguel
Arqueólogo
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

• ÁREA DE INGENIERÍA

Dirección
D. Iñaki Lascurain Gisasola
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

• MAQUETACIÓN Y DISEÑO

KRIPTA DESIGN Grupo-Argar

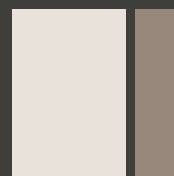


ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR
Depart. de Urbanismo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Behin-betiko Onarpena



INDICE

Índice

Titulo primero: Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del plan general.....	11
Artículo 1.- Ámbito de aplicación.	11
Artículo 2.- Condiciones de vigencia.	11
Artículo 3.- Documentos del Plan General y carácter normativo u orientativo de los mismos.....	12
Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General	14
Artículo 5.- Modificación del Plan General.	17
Artículo 6.- Condiciones para la revisión del Plan General.....	18
Titulo segundo: Régimen de calificación urbanística estructural del suelo.....	19
CAPÍTULO PRIMERO: Los Usos Urbanísticos	19
Artículo 7.- Sistematización general de los usos urbanísticos.....	19
Artículo 8.-Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación en suelo urbano y suelo urbanizable	19
Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos.....	22
Artículo 10.- Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación en suelo no urbanizable.....	32
Artículo 11.- Contenido mínimo del informe ambiental municipal	34
Artículo 12.- Usos susceptibles de ser implantados en suelo no urbanizable	36
Artículo 13.- Definición de los superíndices definidos en la matriz de ordenación del suelo no urbanizable	55
Artículo 14.- Contenido de usos de comunicaciones.....	58
Artículo 15.- Contenido de usos de espacios libres.....	60
Artículo 16.- Contenido de usos de equipamiento comunitario	61
Artículo 17.- Contenido de usos de infraestructuras de servicios.	63
Artículo 18.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de la calificación global.	65
CAPITULO SEGUNDO: Régimen general de determinación de la edificabilidad física y urbanística.	69
Artículo 19.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.....	69

Artículo 20.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física. 74

Título tercero: La calificación global y la pormenorizada 76

CAPITULO PRIMERO: Sistematización y regulación material y formal de la calificación global. 76

Artículo 21. Formulación del régimen de Calificación Global..... 76

Artículo 22. Sistematización de la Calificación Global 76

Artículo 23.- Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global 78

CAPITULO SEGUNDO. Calificación pormenorizada 105

Artículo 24. Criterios de usos de suelo en función de su grado de inundabilidad..... 105

SECCIÓN PRIMERA: 113

Artículo 25. Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada 113

Artículo 26. Sistematización de la Calificación Pormenorizada..... 113

Artículo 27. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado. 115

SECCIÓN SEGUNDA. Otras condiciones materiales de calificación pormenorizada..... 132

Artículo 28.- Criterios generales de ordenación de la red de sistemas locales..... 132

Artículo 29.- Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas..... 134

Artículo 30.- Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada..... 135

Artículo 31.- Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.. 137

Artículo 32.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado..... 139

Artículo 33.- Formulación de estudios de detalle. 139

Artículo 34.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado..... 141

CAPÍTULO TERCERO.: Régimen general de edificación y uso de las edificaciones autorizadas en las parcelas edificables. 143

SECCIÓN PRIMERA. Criterios generales..... 143

Artículo 35.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos..... 143

Artículo 36.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación 145

Artículo 37.- Criterios para la medición de la altura de edificación..... 147

Artículo 38.- Condiciones de edificación de carácter general. 147

SECCIÓN SEGUNDA.: Condiciones de uso de las edificaciones residenciales..... 149

Artículo 39.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales (Parcelas "a")..... 149

Artículo 40.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales (Parcelas "a").....	156
Artículo 41.- Tamaño mínimo y (pro)medio de vivienda.	159
SECCIÓN TERCERA. Condiciones de uso de las edificaciones destinadas a usos no residenciales. (Parcelas "b", "e.40", "g" y "h")......	163
Artículo 42.- Condiciones generales de uso.	163
SECCIÓN CUARTA. Condiciones de ordenación de aparcamientos.	165
Artículo 43.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos.	165

Título cuarto: Régimen general del Suelo no Urbanizable 168

CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones de carácter general.	168
Artículo 44.- Condiciones generales de edificación y uso.....	168
Artículo 45.- Carreteras y caminos rurales 172	172
Artículo 46.- Pistas para vehículos..... 173	173
Artículo 47.- Protección de cauces fluviales..... 173	173
Artículo 48.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas 173	173
Artículo 49.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras..... 173	173
CAPÍTULO SEGUNDO. Disposiciones generales reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable.....	175
Artículo 50.- Usos extractivos. 175	175
Artículo 51.- Explotaciones agrarias comunes. 175	175
Artículo 52.- Usos agrarios no profesionalizados..... 184	184
Artículo 53.- Usos forestales 186	186
Artículo 54.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas 186	186
Artículo 55.- Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio 188	188
Artículo 56.- Usos residenciales autónomos. 189	189
Artículo 57.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización..... 190	190
Artículo 58.- Áreas recreativas..... 195	195
Artículo 59.- Núcleos rurales..... 196	196

Título quinto. Condicionantes superpuestos. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias 198

CAPÍTULO PRIMERO Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.....	198
Artículo 60.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.	198

Artículo 61.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.	199
Artículo 62.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.	211
CAPÍTULO SEGUNDO Medidas protectoras y correctoras	212
Artículo 63.- Sistematización de las medidas protectoras	212
Artículo 64.- Sistematización de las medidas correctoras	217
CAPÍTULO TERCERO Medidas compensatorias	231
Artículo 65.- Criterios generales para la aplicación de las medidas compensatorias.	231
Artículo 66.- Determinación de las medidas compensatorias.	231
Título sexto. Régimen jurídico y de ejecución de la ordenación urbanística	238
CAPITULO PRIMERO. Clasificación del suelo	238
Artículo 67.- Régimen de clasificación del suelo.	238
Artículo 68.- El suelo urbano y sus categorías.	238
Artículo 69.- El suelo urbanizable.	241
Artículo 70.- El suelo no urbanizable.	241
Artículo 71.- Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado.	241
Artículo 72.- Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.	242
Artículo 73.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.	243
Artículo 74.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbanizable.	244
CAPITULO SEGUNDO. Régimen general de ejecución jurídica de la ordenación urbanística	246
Artículo 75.- Criterios generales.	246
Artículo 76.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.	246
Artículo 77.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.	250
Artículo 78.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.	251
CAPITULO TERCERO. Régimen general de asignación de la edificabilidad	254
Artículo 79.- Criterios generales.	254
Artículo 80.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.	256

Artículo 81.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.	256
Artículo 82- Los coeficientes de ponderación de usos.....	256
CAPITULO CUARTO. Régimen general de ejecución de la urbanización.....	259
Artículo 83.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.	259
Artículo 84.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.....	261
Artículo 85.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.	262
Artículo 86.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.....	262
CAPITULO QUINTO. Régimen general de ejecución de la edificación	263
Artículo 87.- Ejecución de la edificación en suelo urbano	263
Artículo 88.- Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.....	266
Artículo 89.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.....	267
Artículo 90.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento.	270
Artículo 91.- Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.....	273
Título séptimo. Ordenanzas de edificación.	275
Artículo 92.- Ordenanzas de edificación residencial.	275
Ordenanzas particulares para el Casco Antiguo (a.10)	283
8- Tratamiento estético.....	285
9- Materiales.....	285
10- Patios.	286
Ordenanzas particulares para Bajo Desarrollo (a.30).....	286
Artículo 93- Ordenanzas de edificación en uso industrial (b.10 y b.20).....	287
Artículo 94- Ordenanzas de edificación en uso terciario (d.10)	289
Artículo 95- Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de sistemas generales de Equipamiento Comunitario (g.00).....	291
Título octavo. Normas de protección del patrimonio urbanístico catalogado	292
Artículo 96.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.....	292
Artículo 97.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.	292
Artículo 98.- Modalidades del régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.	294

Artículo 99.- Rango normativo del Catálogo y de las previsiones de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el mismo. 29696

Título noveno. Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de terciario a residencial en ámbitos consolidados de suelo urbano..... 297

Artículo 100.- Exposición de motivos.....	297
Artículo 101.- Ámbito de aplicación y normativa aplicable	298
Artículo 102.- Condiciones técnicas y de habitabilidad de los locales	299
Artículo 103.- Procedimiento para el cambio de uso	303
Artículo 104.- Régimen jurídico y legal de las viviendas.....	304
Artículo 105.- Inmuebles a los que es aplicable el cambio de uso.....	306

Título décimo. Ordenanza municipal de regulación de la eficiencia energética y prevención de la contaminación lumínica del alumbrado exterior..... 307

Artículo 106.- Disposiciones generales.....	307
Artículo 107.- Características y funcionamiento de las instalaciones de alumbrado exterior.....	309
Artículo 108.- Limitación del resplandor luminoso nocturno.....	314
Artículo 109.- Eficiencia energética de las instalaciones	314
Artículo 110.- Luminarias y equipos auxiliares	316
Artículo 111.- Prohibición de equipos que generan contaminación lumínica.....	316
Artículo 112.- Horarios.....	317

Título undécimo. Regulación de las viviendas tasadas..... 318

Artículo 113.. Objeto.	318
Artículo 114. Concepto de Vivienda Tasada Municipal.....	318
Artículo 115. Clases.	319
Artículo 116. Requisitos generales de la Vivienda Tasada Municipal de Elgoibar.....	319
Artículo 117. Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.	320
Artículo 118. Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.	320
Artículo 119. Formas de promoción de la Vivienda Tasada Municipal.	321
Artículo 120. Formas de cesión de la Vivienda Tasada Municipal.	321
Artículo 121. Requisitos de los Beneficiarios de la Vivienda Tasada Municipal.....	321

Artículo 122. Calificación.	323
Artículo 123. Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal.	324
Artículo 124. Tanteo y retracto.	324
Artículo 125. Visado de Contratos.	325
Artículo 126. Inscripción en el Registro de la Propiedad.	325
Artículo 127. Inscripción en el Registro de Vivienda Protegida.	325
Artículo 128. Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal.	325
Artículo 129. Registro de solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.	327
Artículo 130. Obligación de Ocupación de las Viviendas Tasadas Municipales.	327
Artículo 131.-	328
Título duodécimo. Otras ordenanzas de aplicación	328
Artículo 132.. Ordenanza de Fachadas al río Deba.	328
Artículo 133.. Ordenanza de terrazas.	328

Titulo primero: Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del plan 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 Elgoibar.

Artículo 2.- Condiciones de vigencia.

1.- Con carácter general, este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Elgoibar aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de fecha 18 de noviembre de 1992 y a las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente con posterioridad, incluidas las previsiones contenidas en aquél y en éstas.

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

Se excluyen de la citada derogación los documentos urbanísticos mencionados en el párrafo anterior, y las determinaciones contenidas en los mismos, que, bien en su totalidad bien parcialmente, se consolidan en las Normas Particulares incluidas en el documento “B.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Unidades Ambientales de Ordenación del U.A.O (U.A.O)” de este Plan General. Dicha consolidación tendrá el alcance indicado en cada supuesto y, con carácter general y sin perjuicio de los reajustes previstos, en su caso, en este Plan, se entenderá efectuada en los términos previstos en cada caso en los citados documentos consolidados.

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

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

1.- Este Plan General contiene los siguientes documentos:

- Documento "A. Memoria".
- Documento "B. Normas Urbanísticas"
- Documento "C. Catálogo".
- Documento "D. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación".
- Documento "E. Planos".
- Documento "F. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental"

2.- El documento "A. Memoria" se describen los criterios, objetivos generales del plan y se explica la propuesta de ordenación, el modelo territorial definido en el presente documento.

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 (AU) y Unidades Ambientales de Ordenación (UAO)".

4.- El documento "C. Catálogo" se incluye el catálogo de los bienes protegidos.

5.- En el Documento "E planos", se diferencian las siguientes partes:

- E.I Planos de ordenación estructural.
- E.II Unidades Ambientales de ordenación y Condicionantes superpuestos.
- E.III Esquemas de infraestructuras de servicios.
- E.IV Esquemas de infraestructuras de comunicación.
- E.V Ordenación ilustrativa.

6.- En sentido estricto, con las salvedades que se indican a continuación, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos "B. Normas Urbanísticas", "C. Catálogo", "E.I Planos de ordenación estructural", E.II Unidades Ambientales de ordenación y Condicionantes superpuestos.

Esas salvedades inciden en las específicas determinaciones de los citados documentos "B. Normas Urbanísticas", incluido este documento y E.II Unidades Ambientales de ordenación y Condicionantes superpuestos que, en los supuestos expresamente indicados en este Plan General, tienen carácter informativo y orientativo y no normativo.

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

7.- Los documentos "A. Memoria", "D. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación", "E.I Planos de información", "E.III Esquemas de infraestructuras de servicios", "E.IV Esquemas de infraestructuras de comunicación.", "E.V Ordenación ilustrativa" y el F Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental" y el contenido de los mismos, tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

8.- El carácter normativo de los planos incluidos en los documentos "B.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Unidades Ambientales de Ordenación (U.A.O)", "E.I Planos de ordenación estructural", en su caso, "E.II Unidades Ambientales de ordenación y Condicionantes superpuestos." y "C Catálogo" se extiende tanto al soporte informático en el que han sido elaborados, como a su edición en papel.

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

A ese respecto, las interpretaciones y mediciones que se realicen sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones en papel de los mismos.

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

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

1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se diferencian en este Plan General los cinco tipos de determinaciones siguientes:

- Determinaciones de ordenación estructural.
- Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- Determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística.
- Otras determinaciones.

2.- Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado 6 de este artículo, la modificación de esas determinaciones se sujetará a los trámites procedimentales que, en cada caso, exija el rango normativo de las mismas, derivado de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en este Plan.

3.- Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación estructural las determinaciones contenidas en:

- Este documento “B.1 Normas Urbanísticas Generales”, salvo las que, conforme a lo indicado tanto en la legislación urbanística vigente como, de forma expresa, en él, tienen otro rango y naturaleza, bien normativo bien orientativo.
- El epígrafe “III. Régimen Urbanístico Estructural” y el plano “2. Zonificación global” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento “B.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Unidades Ambientales de Ordenación (U.A.O)”.
- Los planos del documento “E.1.3 Planos de ordenación estructural”.

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

4.- Tienen la naturaleza y el rango propios de la ordenación pormenorizada las determinaciones contenidas en:

- Este documento “B.1 Normas Urbanísticas Generales”, en los supuestos y términos indicados tanto en la legislación urbanística vigente como expresamente en él.

- El epígrafe “IV Régimen urbanístico pormenorizado” y el plano “3. Zonificación pormenorizada” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento “B.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Unidades Ambientales de Ordenación (U.A.O)”.

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas determinaciones podrá realizarse mediante la formulación bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial), bien de un estudio de detalle, en atención a los criterios reguladores del campo de intervención de los mismos, establecidos tanto en la legislación vigente como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan.

De igual manera, su modificación podrá acometerse en el contexto de un expediente con rango de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración del rango y la naturaleza pormenorizada de las citadas determinaciones, salvo que, por razones debidamente justificadas, se estime conveniente la alteración del propio rango.

5.- Tienen la naturaleza propia de las previsiones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en el epígrafe “VII. Régimen específico de ejecución urbanística” y el plano “4. Condiciones de ejecución urbanística” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento “B.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Unidades Ambientales de Ordenación (U.A.O)”.

El rango normativo de las mismas es el establecido en cada caso en la legislación vigente, así como, en desarrollo de la misma, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas previsiones se ajustará a los criterios establecidos en cada caso y con ese fin en la legislación vigente.

6.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística son los resultantes:

- Bien de disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitivamente aprobados, que, en atención a su naturaleza y rango jurídico, y en los términos establecidos en cada caso, han de ser objeto de la necesaria consideración en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística y/o de su ejecución. Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.

- Bien de propuestas propias de este mismo Plan General o del planeamiento promovido en su desarrollo. Su rango normativo u orientativo es, en cada caso, el establecido en el planeamiento en el que se determinen.

En lo que se refiere a este Plan General, dichos condicionantes son, en concreto, los expuestos en:

- El documento “F Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental”.
- Este documento “B.1 Normas Urbanísticas Generales”, en los supuestos y términos expresamente indicados en él.
- El epígrafe “V” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento “B.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Unidades Ambientales de Ordenación (U.A.O)”.
- Los planos del documento “E.II.2 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística”.

A los efectos de la modificación de esos condicionantes se estará a lo dispuesto en cada caso bien en las disposiciones legales vigentes en la materia, bien en los instrumentos y proyectos en los que estén incluidos, bien en el planeamiento que los defina.

7.- A las determinaciones anteriores se suman otras específicas, como las relacionadas con el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, que tienen el rango y la naturaleza establecidos para las mismas tanto en la legislación vigente como en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

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

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

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

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.

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

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

Las modificaciones que se efectúen sobre las Ordenanzas recogidas en los Títulos noveno, décimo y undécimo del presente documento, debido a que no son elementos estructurales de la ordenación, se tramitarán siguiendo el mismo procedimiento aplicado para la aprobación de las Ordenanzas municipales.

2.- Incremento de la edificabilidad urbanística.

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

B.- Además de las dotaciones previstas en la legislación vigente (espacios libres, vivienda protegida etc.), y con independencia del uso de la zona o parcela afectada, dicho incremento de edificabilidad será complementado con una dotación mínima adicional de aparcamiento, acorde con la ratio establecida para los distintos usos del planeamiento urbanístico.

3.- Refundición o actualización del Plan General.

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

Artículo 6.- Condiciones para la revisión del Plan General.

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

A.- Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones siempre que la población de Elgoibar en el momento de aprobación de este Plan se incremente en más de un 20%.

B.- En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas planificadas.

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

- El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.
- Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.
- Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.

D.- Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto, se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración.

2.- Por su parte, se procederá a su revisión parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: que la alteración de la ordenación urbanística estructural no sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación

estructural del resto del término municipal, y, en todo caso, que no supere los límites establecidos para la revisión del planeamiento.

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

Título segundo: Régimen de calificación urbanística estructural del suelo

CAPÍTULO PRIMERO: Los Usos Urbanísticos

Artículo 7.- Sistematización general de los usos urbanísticos.

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

- Usos residenciales
- Usos de actividades económicas.
- Usos rurales.
- Usos de comunicaciones.
- Usos de espacios libres.
- Usos de equipamiento comunitario.
- Usos de infraestructuras de servicios.

Artículo 8.-Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación en suelo urbano y suelo urbanizable .

1.- los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación los usos urbanísticos en suelo urbano y urbanizable tendrán la condición de, según los casos, propiciados, admisibles, o prohibidos.

A.-Usos propiciados.

Se denomina uso propiciado al que predomina en una zona o parcela y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que se desarrolla en la misma.

Se considerarán como usos **asimilados** a un uso determinado, aquellos otros usos, que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente, y, cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel (p.e.: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda, o, los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales).

Se entienden como **usos auxiliares** de otros usos, los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal. Por el contrario un uso se califica como **autónomo** cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona de uso global o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo (p.e.: el uso de vivienda en las zonas de equipamiento).

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

B.-Usos admisibles.

Se denomina uso admisible al que, sin ser predominante en una zona o parcela, se admite su implantación por ser compatible con el uso predominante.

Además, en las diferentes zonas de uso global, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en el capítulo primero del presente título tercero, se considerarán admisibles los denominados usos de servicio básicos. Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definen como tales en el artículo siguiente. Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación rodada y peatonal.
- Aparcamiento.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario.
- Infraestructuras de servicios.

La consideración de un uso como admisible en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares en las mismas condiciones expuestas para los usos propiciados.

C.-Usos prohibidos.

Se denomina uso prohibido al que no se autoriza en una zona o parcela, por considerarse incompatible con el uso predominante.

2.- Condiciones aplicables a los usos autorizados.

2.1) La caracterización de un uso urbanístico como propiciado o admisible no excluye la exigencia de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades deberán cumplimentar además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente Plan General, los requerimientos exigidos en la normativa sectorial vigente.

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

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

3.- Usos no previstos.

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

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

Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos.

1) Usos residenciales.

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda. Con carácter general, se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

1.1) Usos auxiliares.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.

Asimismo, tendrán esa condición, el uso de garaje, o guarda de vehículos, en todas sus categorías; las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc.); y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda; pero, en estos casos, su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento.

1.2) Usos asimilados.

Los usos industriales de 1.^a categoría, las pensiones (hasta doce camas en total) y las oficinas y despachos profesionales, si la superficie útil destinada a los mismos no supera la cifra de 100 m²(u) (superficie útil) se considerarán como usos asimilados al de vivienda.

El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada, será considerado como uso asimilado al de

vivienda, siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencias de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues, etc.

2) Usos de Actividades Económicas: Subcategoría de Usos industriales.

2.1) Se consideran como tales las siguientes actividades:

Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.

Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.

Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.

Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.

Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.

Las agencias de transporte por carretera, y, las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automóvil.

Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.

Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta. Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable (estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera) en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste. Estas instalaciones podrán ser ubicadas en suelo no urbanizable si por las características de su actividad así fuera necesario.

Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.

En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios (depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.), garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares, así como la vivienda del guarda o vigilante, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el "planeamiento".

Las actividades industriales que incluyan funciones de carácter comercial o terciario en general, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales o parcelas de uso característico industrial, como una actividad única, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

2.2) Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general:

.- Categoría 1.^a

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada —maquinaria con potencia inferior a 10 Kw—, carentes por completo de molestias y peligrosidad según legislación vigente en la materia. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u). El nivel sonoro exterior admitido será de 40 dB(A) durante el día y 30 dB(A) durante la noche. Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

.- Categoría 2.^a

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes —producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.—, utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV., disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²(u) —superficie útil— y, utilizar una superficie menor de 250 m²(u) —superficie útil—.

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas, automóviles —en ningún caso los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados, o maquinaria automóvil— con menos de 250 m²(u) —superficie útil—.

Dentro de los talleres de reparación de vehículos se distingue la modalidad de talleres de reparación rápida, constituida por aquellos talleres con menos de 100 m²(u) de superficie utilizada y hasta dos (2) operarios, para los que, en determinadas situaciones se establecen regulaciones específicas.

Los usos industriales de 2.^a categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos.

.- Categoría 3.^a

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

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

Los usos industriales de categoría "3.^a" se implantarán --salvo en los casos que expresamente se señalan a continuación, así como en las Normas Particulares de las Áreas correspondientes-- exclusivamente, en zonas de uso industrial.

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

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

.- Categoría 4.^a

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

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

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

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

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse —esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado— la vivienda del guarda de la instalación —una (1) vivienda por cada parcela—.

.- Categoría 5.^a

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

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

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse —esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado— la vivienda del guarda de la instalación —una (1) vivienda por cada parcela—.

2.3) Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada, se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada:

.- Molestias:

- Producción de ruido (Exterior del local propio y vecino más afectado).
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.
- Nocividad e insalubridad:
 - Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
 - Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
 - Manipulación de materias tóxicas.
 - Producción de radiaciones.
 - Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Peligrosidad:
 - Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
 - Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
 - Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

Se entiende por potencia instalada en una actividad, a la suma en "CV." de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación.

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

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

3) Usos de Actividades Económicas: Subcategoría de Usos Industrial Especial

3.1) Se establecen las siguientes modalidades de usos industrial especial:

- Usos terciarios
- Usos industriales relacionados con la investigación y desarrollo
- Polígonos de empresas dedicadas a nuevas tecnologías, comerciales, etc

4) Usos Terciarios.

4.1) Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

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

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

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

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplieren los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como

aparthoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda, y, como tal, como uso residencial.

4.3) Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo –al por mayor o al por menor–, los negocios de hostelería –bares, cafeterías, pubs y restaurantes– y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías –recogida y entrega de prendas– y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter –auxiliares de los usos comerciales– en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1.ª:

Pequeño comercio de hasta 25,00 m²(u) de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos —aceras, jardines y áreas peatonales y otros—, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos —en régimen de concesión administrativa—, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

Categoría 2.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 25,00 m²(u) y menos de 300 m²(u) —superficie útil—, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

Categoría 3.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 300 m²(u) y menos de 750 m²(u) —superficie útil—, para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en

locales con acceso directo e independiente, —en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales— desde la vía pública.

Categoría 4.^a:

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) —superficie útil— y tengan menos de 2.000 m²(t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado", o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación de aparcamiento.

Categoría 5.^a:

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m²(t). Su implantación deberá estar autorizada expresamente en la Norma Particular correspondiente. Deberán disponerse obligatoriamente en su interior los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga y descarga necesarios.

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

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción que se trate de una actividad clasificada.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerarán como una actividad única, las agrupaciones de comercios funcionalmente integradas, como galerías o centros comerciales; y, los usos comerciales que incluyan

actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de la regulación a ellas aplicable.

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

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

4.5) Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario.

Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados —gimnasios, piscinas, y otros—, y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

4.6) Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

4.7) Los usos terciarios diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

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

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

Así, se excluyen del mismo, el alojamiento en cabañas, bungaloes, o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

Artículo 10.- Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación en suelo no urbanizable.

1.- Se categorizan así una serie de usos y actividades propiciados, permitidos y prohibidos, diferenciando siempre el uso "per se" y la conveniencia de su desarrollo sobre la unidad ambiental a que se refiera.

● Usos y actividades propiciados

Son los usos y actividades acordes con la vocación de la unidad ambiental considerada. Obviamente la filosofía de este documento es propiciar la incentivación de estos usos y la implementación de las medidas que se consideren necesarias para ello.

● Usos y actividades permitidos

Son aquellos que sin ser vocacionales pueden permitirse sobre algunas unidades ambientales de ordenación mediante algún grado de control.

En función de este grado de control se deben establecer usos y actividades permitidos sin limitaciones, usos y actividades permitidos con autorización expresa, usos y actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental, usos y actividades reguladas por otras normativas sectoriales, y usos y actividades sujetos a informe ambiental municipal.

a.- Sin limitaciones

Aun no siendo actividades o usos propiciados, si tienen un carácter de compatibilidad con el medio.

b.- Con autorización expresa

Sólo son aceptables en ciertas condiciones y sujetos a autorización, licencia o permiso expreso emitidos por el órgano administrativo competente.

c.- Regulados por normativas sectoriales

Sólo son aceptables siguiendo la regulación que para ello establece la normativa sectorial oportuna.

d.- Sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental

Sólo son aceptables en las condiciones que determine un proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, bien individualizada, bien simplificada o bien conjunta, según las determinaciones recogidas en la Ley 3/1998 de 27 de Febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco.

e.- Sujetos a Informe Ambiental municipal

Sólo son aceptables según determine el informe ambiental vinculante emitido por el Ayuntamiento de Elgoibar en función de la regulación que de forma específica establece la normativa del presente PGOU.

● Usos y actividades prohibidos

Se trata de usos incompatibles con la valoración potencial determinadas áreas de ordenación. En el caso de darse estos usos se producirían unos impactos intolerables sobre los valores ecológicos, culturales, productivos, paisajísticos, o se incentivarían procesos no deseados.

La filosofía de redacción de este PGOU pretende limitar en lo posible estos usos e implementar las medidas que se consideren necesarias para ello.

● Usos y actividades no deseables

El uso no es deseable en la categoría de ordenación, solo sería admisible en el caso de venir avalado por otros instrumentos de ordenación de rango superior: Planes Territoriales Parciales u otros PTS en el ámbito de sus competencias. En el caso de proyectos que por su naturaleza no se encuentren recogidos en dichos instrumentos será necesario un protocolo similar al de la Evaluación de Impacto Ambiental, salvo en el caso de que dichos

proyectos deban ser recogidos y/o conlleven alguna modificación del presente PGOU, en cuyo caso, además de las regulaciones establecidas en la correspondiente EIA, para su aprobación definitiva precisarán de un informe previo y vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 11.- Contenido mínimo del informe ambiental municipal

Es objeto de este capítulo el establecer el contenido mínimo de este “Informe Ambiental Municipal”.

Con carácter general, el IAM contendrá al menos los siguientes capítulos:

— **Ámbito de actuación y descripción de los objetivos del planeamiento para la ordenación y desarrollo del Área de Intervención Urbanística**

- 1.1.— Descripción del ámbito de actuación y alcance temporal del plan.
- 1.2.— Exposición de los objetivos del plan, con mención expresa a los objetivos de índole ambiental.
- 1.3.— Resumen de las propuestas o actuaciones contenidas en la Ordenación y/o desarrollo del plan.
- 1.5.— Resumen de las determinaciones que tienen por objeto la consideración, integración y desarrollo de las directrices y criterios procedentes del planeamiento general.

^ **Análisis, diagnóstico y valoración ambiental del ámbito afectado por el plan**

2.1.— Identificación de las variables de la componente ambiental que puedan verse afectadas por la ordenación y/o desarrollo del plan, tales como la biodiversidad, flora, fauna, gea, suelo, agua, aire, factores climáticos, riesgos naturales y tecnológicos, patrimonio cultural, salud pública, el paisaje, etc., así como la interrelación entre todos esos factores.

2.2.— Identificación de los recursos ambientales valiosos del entorno. Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.

Se tendrán especialmente en cuenta los espacios que constituyen hábitats prioritarios o áreas de distribución de especies de flora y fauna de especial interés tanto a nivel comunitario como a nivel del País Vasco, las zonas húmedas y, en general, las zonas ambientalmente sensibles.

2.3.— Valoración de los diferentes aspectos de la calidad del medio en función de criterios legales y/o de calidad, diversidad, madurez, rareza, naturalidad, representatividad, fragilidad, estabilidad, estructura de la vegetación, productividad, importancia para la vida silvestre, etc.

v **Identificación y valoración de impactos de las diferentes actuaciones del plan**

3.1.— Identificación y valoración de los posibles efectos de las actuaciones del plan, que pueden ser fuente de impactos ambientales, mediante el estudio de las interacciones entre las distintas actuaciones propuestas en el plan y los elementos específicos del medio afectado. En concreto se detallarán:

- Pérdida de recursos naturalísticos, por afección directa, indirecta o perturbación de ecosistemas, hábitats y especies valiosos.
- Afección a las zonas ambientalmente sensibles definidas en el artículo 51 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y en especial a espacios naturales protegidos, a zonas pertenecientes a la Red Natura 2000, a zonas de distribución de especies de flora y fauna silvestre amenazada, a corredores ecológicos, a humedales de importancia, etc., teniendo en cuenta siempre los objetivos de protección que se establezcan para dichas zonas.
- Afecciones sobre recursos estético-culturales o paisajísticos, teniendo en cuenta la existencia de paisajes valiosos desde el punto de vista de la integración de sus componentes naturales y de usos, su composición estética y atmósfera emocional que se deriva de los mismos.
- Afecciones sobre recursos renovables y no renovables, derivados de propuestas de consumo o actuaciones que supongan una alteración de su calidad.
- Generación de residuos e incremento de la contaminación.
- Incidencia directa o indirecta sobre la salud humana y las condiciones de sosiego y sobre la calidad del medio ambiente urbano (paisaje, patrimonio, espacios libres, accesibilidad, etc.).
- Pérdida de la productividad ecológica y agraria, dependiendo fundamentalmente de la capacidad de uso del medio edáfico y del grado de afección a las explotaciones agrarias.
- Pérdida del patrimonio cultural.

⇔ **Propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias**

4.1.– Definición de medidas para evitar o reducir el coste ambiental de las propuestas con incidencia negativa y para maximizar los beneficios de aquellas otras con efectos ambientales positivos. Estas pueden ser de varios tipos:

- 4.1.1.– Medidas protectoras y correctoras referentes a los impactos más significativos cuyo objeto será reducir su probabilidad de ocurrencia, así como para evitar la exposición de elementos valiosos o vulnerables y de la población humana a impactos significativos.
- 4.1.2.– Medidas protectoras que se dirijan a conservar recursos naturales estratégicos amenazados directamente por las propuestas del plan (hábitats, especies, paisaje, recursos hídricos, masas de agua, zonas húmedas, patrimonio geológico, etc).
- 4.1.3.– Medidas para mejorar el paisaje urbano, la movilidad y accesibilidad, para integrar los nuevos crecimientos urbanos en el paisaje, para el mantenimiento de los usos tradicionales del suelo rústico y la estructura agraria, para la adaptación de las infraestructuras y construcciones al ambiente rural y al paisaje, etc.
- 4.1.4.– Medidas compensatorias orientadas a generar nuevos recursos que pretendan paliar la afección ambiental prevista.
- 4.1.5.– Descripción del conjunto de indicadores para realizar el seguimiento del grado de cumplimiento y efectividad de todas las medidas citadas anteriormente.

⇐ **Documentación gráfica**

5.1.– Determinaciones estructurales del plan y, en especial, de aquellas actuaciones que pueden dar lugar a impactos y que puedan ser localizadas en el territorio.

5.2.– Análisis ambiental del territorio en diferentes capas temáticas.

5.3.– Cartografía conteniendo los ámbitos y recursos del territorio de especial interés ambiental.

5.4.– Localización espacial de los principales impactos detectados.

5.5.– Cartografía reflejando las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que puedan ser localizadas en el territorio.

Artículo 12.- Usos susceptibles de ser implantados en suelo no urbanizable

Se consideran en este epígrafe aquellos usos susceptibles de ser implantados en el Suelo No Urbanizable.

Se establecen las siguientes categorías:

- Usos de carácter conservacionista y regenerador.
- Usos de carácter recreativo turístico.
- Usos de carácter productivo primario agrícola.
- Usos de carácter productivo primario ganadero.
- Usos de carácter productivo primario forestal.
- Usos de carácter edificatorio.
- Usos de carácter industrial.
- Usos de carácter infraestructural y de equipamiento.

1)- Usos de carácter conservacionista y regenerador.

- Usos encaminados a la protección integral

Usos y actividades dirigidos al mantenimiento de las características diferenciales de cada unidad ambiental, sin práctica intervención antrópica o siendo esta de carácter parcial y prioritariamente científico cultural. Estos usos son vocacionales en las áreas susceptibles de recibir una protección especial.

- Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental

Labores encaminadas a reconducir una unidad ambiental deteriorada a su situación primigenia o hacia otro estado de equilibrio supuestamente más valioso. Obviamente

dependerán en su formulación, del criterio prioritario definitorio de la Unidad Ambiental.

Se incluyen en estas labores las cortas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, cierres de regeneración, remodelación de taludes siempre que éstos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística, hidrosiembras, podas selectivas, etc.

● Actividades Científico - Culturales

Se trata de actividades vinculadas al uso del medio para investigación científica, difusión cultural, educación ambiental etc, sin que en ningún caso supongan modificaciones del medio donde se desarrollan.

Las infraestructuras y/equipamientos que en su caso pudiesen derivar del ejercicio de estas actividades se considerarán al margen de la capacidad de acogida de las propias actividades científico-culturales.

● Tratamientos silvoculturales

Actividades encaminadas a la conservación y cuidado de las masas vegetales incidiendo en aquellas que incrementen su valoración potencial y disminuyan factores de peligrosidad y riesgo.

Incluye todas las actividades (excepto el pastoreo) que tienen como objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, no objeto del cultivo agrario ni situados en suelo urbano. En general, las actividades forestales se distinguen de otras por el carácter renovable del principal producto obtenido, la madera, por los prolongados turnos de las especies vegetales objeto de tratamiento y por las implicaciones medioambientales que pueden tener dichas actividades: daños o beneficios en otros terrenos situados aguas abajo, sostenimiento de vida animal, beneficios de carácter recreativo (paseo, recogida de productos secundarios, caza y pesca), etc.

Por todo ello, las masas forestales cumplen, en grado variable, distintas funciones protectoras y productivas.

Estas actividades forestales pueden ser muy diversas a lo largo del ciclo de un arbolado, abarcando las necesarias para la instalación de la propia masa, para la sanidad, protección, aprovechamiento y mejora del arbolado o para la renovación del vuelo forestal.

Entre estas se incluyen: a) Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal (Labores realizadas sobre el suelo forestal como acotado, laboreo, fertilización, enmiendas, desbroces y eliminación de restos vegetales, etc.; labores realizadas sobre el vuelo forestal: plantación, siembra, cortas de regeneración, recogida de semillas seleccionada, etc. b) Prácticas de gestión y mejora de la masa forestal (aplicación de productos fitosanitarios, podas, cortas de mejora, construcción de la red de saca, inventario de la masa forestal, etc.; c) Prácticas de saca o extracción de productos de la masa forestal (tala, clasificación de productos, arrastre hasta la red viaria, etc.); d) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal (almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos); e) Infraestructuras (Vías forestales e instalaciones anexas como barreras y pasos de agua, parques o depósitos de procesado y apilado de madera, instalaciones de vigilancia de incendios, áreas y fajas cortafuegos, cierres y vallas, e instalaciones dedicadas al alojamiento del personal dedicado al cuidado de las masas forestales de titularidad pública.

Se consideran incluidas en este uso la siembra, plantación y/o gestión de especies arbóreas, autóctonas seleccionadas prioritariamente por criterios ecológicos. Es posible el aprovechamiento económico de estos recursos siempre que se realice de forma ordenada y supeditándose a la conservación de la naturaleza y a la corrección de fenómenos erosivos.

El uso residencial no se considera como uso auxiliar de una explotación forestal, salvo en el caso de viviendas forestales adscritas a la vigilancia de las masas forestales de titularidad pública.

En todos los casos la permisividad de este uso estará sujeta a lo así determinado en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y normas adicionales emanadas de la Administración competente.

- Seguimiento y control de poblaciones

Actividades de investigación necesarias para el conocimiento de las especies animales y vegetales presentes en el territorio municipal de cara a la gestión de las mismas, con la aplicación de los métodos que garanticen el mantenimiento del equilibrio ecológico de los ecosistemas.

- Regeneración paisajística

Entendiendo por tal el conjunto de prácticas dirigidas bien a la restauración de un espacio afectado por cualquier tipo de impacto pretérito, o bien para evitar la generación de un

efecto ambiental negativo nuevo, con el fin de dotar al entorno de mayores características de naturalidad o confort estético.

2) Usos de carácter recreativo-turístico.

- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza

Actividad de disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico. Implica el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como son pequeñas obras (pasos sobre arroyos, balización de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. En general, en este uso se excluyen tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de la red viaria.

La regulación de este uso está contemplada, en su mayor parte, en el Decreto 79/1996 de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se incluye en esta categoría el cicloturismo, considerado como actividad deportiva restringida en su uso a caminos, carreteras y pistas existentes.

- Recreo intensivo. Áreas recreativas

Disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas.

Se trata de las denominadas Áreas Recreativas, que pueden constar de pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, crematorio de basuras, etc. Se incluyen asimismo los Parques Rurales definidos como espacios libres por el planeamiento general municipal en suelo no urbanizable.

No se consideran dentro de este uso los campings, campos de golf, ni cualquier otra actividad recreativa que implique la construcción de edificios o grandes instalaciones.

- Actividades náuticas

Actividades deportivas o no, que necesitan para su desarrollo el medio acuático de los cauces de Elgoibar.

Se incluyen las propulsadas por medios naturales, quedando exceptuadas explícitamente las que implican tracciones mecánicas y a motor.

- Actividades cinegéticas y piscícolas

Considerada como la práctica de estas actividades dentro de la reglamentación que la regula. No se incluye dentro de esta actividad la pesca subacuática.

Las regulaciones de la práctica de la caza se derivarán de la Ley de Caza 1/1970, de 4 de Abril; el Decreto 124/1990, de 2 de mayo, por el que se regula el procedimiento para la obtención del requisito de aptitud para el ejercicio de la caza; la Orden de 6 de junio de 1991, del Consejero de Agricultura y Pesca, por la que se dictan normas que regulan las pruebas de acreditación de la aptitud para el ejercicio de la caza; el decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la CAPV; el Decreto 227/1996, de 24 de septiembre, de modificación del Decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos hábiles y condiciones generales de caza en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Las regulaciones de la práctica de la pesca deportiva se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación. Especialmente será de aplicación el Decreto 216/1997, de 7 de octubre, por el que se regula la licencia de pesca fluvial de la CAPV, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos y condiciones generales de la pesca en aguas continentales del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio.

- Recolección total o parcial de especies catalogadas

Recolección manual sistemática de especies animales o vegetales o fragmentos de las mismas con fin científico, o de coleccionismo.

- Actividades deportivas a motor

Actividades deportivas o no, que necesitan para su desarrollo el empleo de tracción a motor (motocross, trial, vehículos todo-terreno, 4x4, triciclos y cuatriciclos motorizados, etc).

En todo caso se respetarán las determinaciones del Decreto Foral 29/1990 de 2 de mayo, por el que se regula la circulación de vehículos a motor en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y de Utilidad Pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

3) Usos de carácter productivo primario agrícola

Incluye las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos herbáceos y cultivos leñosos, horticultura, floricultura, cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos): preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo labores y prácticas culturales, operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío, junto con las obras de infraestructura rural necesarias para mejoras de la agricultura en general.

En este concepto se incluyen tanto las actividades agrícolas al aire libre como las que se realizan bajo cubierta (cultivos protegidos).

- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales

Entendiendo como tal a la recolección manual de plantas aromáticas, miel, plantas medicinales, hongos y setas.

- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola

Entre las que se consideran las siguientes: Extracción de agua para el riego; mantenimiento de la cubierta vegetal; abonado y fertilización; plantación de árboles frutales, talas y podas; uso de productos fitosanitarios; roturaciones-laboreo permanente u ocasional y drenajes o desecación a través del relleno o extracción de agua (siempre que no se trate de una zona húmeda de relevancia ecológica).

- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola

a) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas

Se entiende como tal las siguientes: Almacenamiento y conservación de útiles y productos; secado, extracción y clasificación de productos agrícolas; obras e instalaciones para agricultura de regadío (incluidas balsas de riego); terrazas: construcción de bancales, siempre que estos se realicen para evitar o minimizar procesos erosivos, y que no se afecte a zonas cubiertas por vegetación natural; playas de recogida de productos agrícolas.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos agrícolas

Entre las que se incluyen: Producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; Lagares de elaboración de sidra y bodegas para producción de vino y txakoli.

c) Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agrícola

Se consideran actividades complementarias, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas: Transformación y venta directa de los productos de la explotación; degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación; talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.); actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.). Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento.

d) Actividades agrícolas de carácter especial

Se incluyen en esta categoría los invernaderos entendiendo como tales al conjunto de prácticas de cultivo y de preparación de tierras, destinadas a la producción de productos agrícolas, bajo la protección de estructuras de plástico o de cualquier otro material, independientemente de su grado de permanencia en el medio sobre el que se implanta.

Los invernaderos incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas intensivos (hortícolas, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo.

Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles.

Además se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

Se incluyen también en esta categoría las instalaciones viverísticas de producción forestal, agrícola, plantas ornamentales y flores, consideradas en pequeñas parcelas, y con fines exclusivos de producción de especies con fines de reintroducción de las mismas.

También se incorporan como actividades agrícolas especiales la truficultura o cultivo de la trufa negra usando planta micorrizada; a la Lumbricultura/lombricultura, o cultivo de lombriz roja californiana para aprovechamiento de excedentes y generación de humus de lombriz o vermicompost; y al cultivos de hongos fundamentalmente sobre residuos de agroindustria, industria forestal, papelera, y de la crianza de animales.

- Agricultura ecológica

Entendida como un sistema agrario cuyo objetivo fundamental es la obtención de alimentos de máxima calidad respetando el medio ambiente y conservando la fertilidad de la tierra, mediante la utilización de los recursos naturales, excluyendo el empleo de productos químicos de síntesis y procurando un desarrollo agrario sostenible.

- Agroaldeas

Se consideran como tales a los “polígonos” de parcelas agrícolas de cultivo intensivo profesional, con dotaciones de servicios comunes a todas las parcelas y generalmente de titularidad y promoción pública.

4) Usos de carácter productivo primario ganadero

Se consideran como ganaderas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Comprende también la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.

- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera

Se consideran como tales el manejo de los cultivos forrajeros, praderas y pastizales: Desbroces, aplicación de fitosanitarios, arado de tierra y siembra de especies pratenses, abonados, recolecciones y siega manual o mecanizada, y ensilados.

- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera

a) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas

Se incluyen en las mismas: Establos; salas de ordeño y locales para conservación de leche; estercoleros y depósitos de purines; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas grano, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica); refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y relacionadas con la actividad del pastoreo trashumante o transterminante); cierres y vallados (de acuerdo con la legislación sobre el régimen del suelo); abrevaderos y sus captaciones; comederos (construcciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación); instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).

b) Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos ganaderos

Entre las que se encuentran: Queserías y demás productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados; y envasado de la miel y otros productos apícolas.

c) Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación ganadera

Se consideran actividades complementarias, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas: Transformación y venta directa de los productos de la explotación; degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación; talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.); actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.). Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento.

d) Actividades ganaderas especiales

Entre las que se incluyen: Colmenares; explotaciones ganaderas alternativas (para la implantación de explotaciones ganaderas alternativas se tendrá en cuenta la normativa que les afecte por estar consideradas como núcleos zoológicos); granjas cinegéticas (la

regulación y clasificación de las granjas cinegéticas será la indicada en la Orden Ministerial de 24 de Enero de 1974, sobre ordenación zootécnico-sanitaria de las granjas cinegéticas y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de Julio de 1975); y piscifactorías.

- Aprovechamiento ganadero de montes

Considerado como tal el pasto en libertad de cabañas o ejemplares ganaderos sueltos en superficies abiertas forestales, de matorrales o de herbáceas naturales.

La regulación de esta actividad se apoyará en el Decreto Foral 34/1989 de 6 de junio, por el que regula el aprovechamiento ganadero en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y en los montes declarados de utilidad pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y en el Decreto Foral 28/1990 de 2 de mayo, sobre ganado cabrío abandonado en montes y otros espacios abiertos.

5) Usos de carácter productivo primario forestal

Incluye todas las actividades (excepto el pastoreo) que tienen como objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, no objeto del cultivo agrario ni situados en suelo urbano. En general, las actividades forestales se distinguen de otras por el carácter renovable del principal producto obtenido, la madera, por los prolongados turnos de las especies vegetales objeto de tratamiento y por las implicaciones medioambientales que pueden tener dichas actividades: daños o beneficios en otros terrenos situados aguas abajo, sostenimiento de vida animal, beneficios de carácter recreativo (paseo, recogida de productos secundarios, caza y pesca), etc.

Por todo ello, las masas forestales cumplen, en grado variable, distintas funciones protectoras y productivas. Estas actividades forestales pueden ser muy diversas a lo largo del ciclo de un arbolado, abarcando las necesarias para la instalación de la propia masa, para la sanidad, protección, aprovechamiento y mejora del arbolado o para la renovación del vuelo forestal.

La regulación del uso forestal se regirá por la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y normas adicionales emanadas de la administración competente en el ámbito de aplicación del PTS Agroforestal.

El uso residencial no se considera como uso auxiliar de una explotación forestal, salvo en el caso de viviendas forestales adscritas a la vigilancia de las masas forestales de titularidad pública.

- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal

Se entienden incluidos en esta categoría los usos y actividades siguientes:

Fase de establecimiento de la masa forestal: Labores realizadas sobre el suelo forestal: acotado, laboreo, fertilización, enmiendas, desbroces y eliminación de restos vegetales, etc.; labores realizadas sobre el vuelo forestal: plantación, siembra, cortas de regeneración, recogida de semillas seleccionada, etc.

Fase de gestión y mejora de la masa forestal: aplicación de productos fitosanitarios, podas, cortas de mejora, construcción de la red de saca, inventario de la masa forestal, etc.

Fase de saca o extracción de productos de la masa forestal: tala, clasificación de productos, arrastre hasta la red viaria, etc.

- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal

Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal: Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.

Infraestructuras: Vías forestales e instalaciones anexas como barreras, pasos de agua, etc.; parques o depósitos de procesado y apilado de madera; instalaciones de vigilancia de incendios; áreas y fajas cortafuegos; puntos de agua; cierres y vallas

Usos auxiliares a la explotaciones: “Casas Forestales”, construcciones que tradicionalmente se han venido empleando como almacenes para útiles relacionados con la explotación de las masas forestales públicas, y en contadas ocasiones como alojamiento para el personal dedicado al cuidado de estas masas.

Actividades forestales especiales: Acotamiento de zonas de recogida de setas.

6) Usos edificatorios

- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes

Se trata de los desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos o rurales ya existentes, cualquiera que sea su entidad, incluso formas de poblamiento típicas del País Vasco caracterizadas por un número reducido de construcciones de índole rústica.

Constituyen mayoritariamente los usos necesarios para la expansión de las áreas urbanas que necesariamente deben producirse fuera de éstas y en su continuidad (usos residenciales, de actividades económicas, de equipamientos y de espacios libres de carácter urbano).

Su implantación se supedita en todo caso a las determinaciones, ya del planeamiento territorial parcial ya a las correspondientes al planeamiento general municipal.

De forma particular este uso recoge los crecimientos de los núcleos rurales existentes en el territorio. Se entiende por núcleo rural aquel ámbito que, además de constituir una agrupación de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter, así se califique por el planeamiento municipal. Este tipo de implantaciones se regulará conforme a las determinaciones de LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, por la que se regula el concepto de núcleos rurales y sus posibilidades de desarrollo.

- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes

Se trata de actuaciones urbanísticas de carácter residencial, industrial o de servicios que pueden incorporar todo el conjunto de equipamientos, dotaciones y usos complementarios correspondientes a su propio carácter y que se desarrollan en áreas desligadas de zonas urbanas o industriales preexistentes o suponen un aprovechamiento urbanístico superior al del elemento en que se apoyan.

Su implantación se supedita en todo caso a las determinaciones del planeamiento territorial parcial y/o a las correspondientes al planeamiento general municipal.

- Edificaciones de utilidad pública e interés social

Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

Se considerarán las siguientes modalidades:

- a) Núcleos zoológicos: Establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al DECRETO 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos, y Orden de 16 de enero de 2008, del Consejero de Agricultura, Pesca y Alimentación, de desarrollo del Decreto de núcleos zoológicos, sobre autorización, registro y control de núcleos zoológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo rural (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.). Las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas, pese a ser consideradas como núcleo zoológico en la legislación vigente, se integran dentro del uso ganadero.
- b) Equipamientos deportivos: Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello (Campos de golf, campos de fútbol u otros deportes similares, pistas y circuitos de trial y todo terreno, campos preparados para deportes de aventuras, etc.).
- c) Equipamientos socioculturales: Comprende los equipamientos para actividades de promoción cultural o creación artística (museos, centros de interpretación, información o acogida de visitantes, etc.).
- d) Equipamientos recreativos: Comprende los parques de atracciones, parques temáticos y otras edificaciones con uso recreativo, como refugios, etc.
- e) Usos terciarios: Comprende Hostelería, Alojamientos turísticos, albergues y camping.

La implantación de usos terciarios se adaptará a la normativa vigente en la materia o normas del mismo rango que las sustituyan.

En el caso de alojamientos turísticos, se circunscribirán a las modalidades permitidas por el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural y por el su modificación a través del Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales; así como por la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo, y la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley de Ordenación del Turismo.

La implantación de albergues será acorde a lo indicado en el Decreto 406/1994, de 18 de octubre, sobre ordenación de albergues e instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos infantiles y juveniles.

La implantación de camping se circunscribirá a las modalidades permitidas por el Decreto 41/1981 de 16 de marzo, sobre ordenación de camping en el País Vasco, modificado por el Decreto 178/1989 de 27 de julio y con las condiciones de uso y número de plazas indicadas en dichos Decretos.

f) Equipamientos sanitarios: Comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, balnearios y similares.

g) Equipamientos religiosos: Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, etc.

h) Equipamientos de servicios públicos: Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades (bomberos, policía, cementerios, mercados, etc.) desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública y que por sus características funcionales pueden ser incompatibles para su implantación en zonas destinadas preferentemente a otros usos.

i) Huertas de Ocio: Se consideran aquí los complejos hortícolas generalmente localizados en el extrarradio de los núcleos urbanos, divididos en parcelas de pequeñas dimensiones y con una serie de infraestructuras comunes. Estos complejos son básicamente concebidos como una forma de recreo de la población urbana. Su gestión y propiedad puede ser pública o privada.

- **Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria**

Se incluyen las edificaciones constituidas por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia del agricultor o ganadero y su familia, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

Dicho uso se considera como auxiliar de otros y tan sólo se autorizará cuando así se haya establecido en este documento para el uso principal.

- **Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria**

Se trata de las construcciones de vivienda aislada de nueva planta no vinculadas a explotación agraria. Con carácter general se prohíbe la implantación en nuevas edificaciones, tal y como se determina en las D.O.T., salvo la excepcionalidad dispuesta por la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo de la CAPV en caso de caseríos y edificaciones residenciales que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor, debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debido a la implantación de sistemas generales.

- Edificaciones vinculadas al turismo rural

Edificaciones permanentes de nueva planta o procedentes de la restauración y/o cambio de uso de edificaciones tradicionales, dedicadas al alojamiento y/o restauración de turismo rural, turismo verde, etc...

La implantación de la actividad de Agroturismo en una explotación agraria está regulada por el Decreto 128/1996, de 28 de Mayo, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de Septiembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

En ella se exige la previa certificación del Departamento Foral competente en materia de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio así como la obligación de mantener la explotación agraria mientras se ejerza la actividad de agroturismo. En dicha normativa se especifican las condiciones que deben cumplir dichos establecimientos en cuanto a modalidades de alojamiento, número de habitaciones, dimensiones de las mismas, etc.

- Restauración y recuperación del patrimonio

Actividades encaminadas a la conservación, cuidado y restauración del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico del municipio incidiendo en aquellas que incrementen su valoración potencial y disminuyan factores de peligrosidad y riesgo. Se considera también como patrimonio arquitectónico los elementos constructivos tradicionales como vallas, muros, cercas, bordas, refugios, cementerios históricos, etc. independientemente de su datación cronológica y su valoración histórica.

7) Usos de carácter industrial

- Industrias agrarias

Comprende a la industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria. Entre ellas destacan: Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación; industrias forestales de primera transformación (aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, etc.); industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación.

Se incluyen las construcciones de nueva planta o procedentes de restauración cuyo uso exclusivo o asociado es el industrial. Quedan fuera del carácter industrial las actividades artesanales.

- Actividades extractivas

Se entiende como tal el conjunto de prácticas de cualquier tipo destinadas a la extracción, transformación, almacenaje o recolección de minerales, fósiles, arenas, arcillas, gravas, limos o roca compacta, de cualquier volumen o extensión superficial.

Se incluyen las construcciones de nueva planta o procedentes de restauración con fines de apoyo para las actividades descritas destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

- Industrias o almacenamientos peligrosos

Almacenamiento y tratamiento de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

8) Usos de carácter infraestructural y de equipamientos

- Vías de transporte

- a) Nuevos viarios

Entendiendo como tal al conjunto de obras de comunicación y transporte de nueva construcción (independientemente de su naturaleza, carácter de permanencia o

temporalidad y de su titularidad). Incluye Autopistas, Autovías, Carreteras y Ferrocarriles, junto con sus instalaciones complementarias.

b) Mejora del viario existente, y nuevos viarios de servicio

Entendiendo como tal al conjunto de labores de restauración del viario existente (independientemente de su naturaleza, carácter de permanencia o temporalidad y de su titularidad).

c) Instalaciones auxiliares de viarios

Como usos auxiliares de los viarios se consideran las áreas de conservación y explotación, las estaciones de suministro de combustible, las áreas de aparcamiento y descanso, las áreas de servicios, los puestos de socorro, las básculas de pesaje, las áreas de limpieza y desinfección para camiones de transporte de ganado, etc., excluyéndose básicamente para este uso la implantación de edificaciones, que se limitarán a dar respuesta a las condiciones de funcionalidad señaladas.

- Caminos rurales

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

Las condiciones de uso se ajustarán a los criterios establecidos en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A

Incluye un conjunto amplio de instalaciones que ocupan grandes superficies como son: Parking de estacionamiento de vehículos al aire libre (no considerados como uso asociado a áreas recreativas), plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua, centrales productoras de energía eléctrica, plantas de generación de energía a partir de biomasa, estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros², centrales de captación o producción de gas, plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico, y otras asimilables a las anteriores en cuanto a ocupación de superficie.

- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B

Incluye un conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

- Líneas aéreas

Tendidos aéreos, soportados por postes, torres o similares, destinados a la conducción de electricidad, o telecomunicaciones. Se incluyen las instalaciones asociadas que puedan conllevar.

- Líneas subterráneas

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

- Parques eólicos

Incluye aerogeneradores para producción eléctrica con el fin de verter energía a la red de distribución. En general, se trata de instalaciones de varios megavatios.

Los elementos principales que componen un Parque eólico son los siguientes: aerogeneradores, canalizaciones eléctricas dentro del Parque, subestación eléctrica y la línea eléctrica para su conexión a la red. Además se necesita realizar una pequeña obra civil de cimentación sobre la que se instalan los aerogeneradores.

- Parques y huertos solares

La diferencia entre parque solar y huerta solar depende del tamaño y su carácter industrial o agrario. Un parque solar es una central solar y se refiere a una instalación de gran tamaño, compuesta por varias plantas solares que requieren una sala de control centralizada y transformadores de alta tensión.

Una huerta solar, huerto solar o campo solar es un recinto o espacio en el que pequeñas instalaciones fotovoltaicas de diferentes titulares comparten infraestructuras y servicios, con

la intención de producir energía a pequeña escala para venderla a la red eléctrica. Tradicionalmente el concepto de “Huerta/o solar” tiene su origen en el carácter agrícola porque las instalaciones se localizan sobre suelo no urbanizable de huertas, campos, pastos o viñedos y, metafóricamente pretenden cultivar el sol para producir energía.

- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres

Nuevas áreas e infraestructuras destinadas al enterramiento humano y/o animal.

- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

- Depósitos

Instalaciones permanentes o provisionales destinadas al almacenamiento de productos de cualquier naturaleza y usos diversos. Quedan excluidos los depósitos que puedan contener sustancias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

- Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces

Obras de ingeniería antrópica destinadas a encerrar un cauce o una corriente o darle dirección por él, o modificar el trazado natural de alguno de los ya existentes, sean continuos o esporádicos.

- Señalización terrestre

Señalización de tipo informativo referente al municipio y/o sus servicios, bien de carácter público o privado, a excepción de la vinculada a señalización vial. En ningún caso incluye señalización de carácter publicitario integrada dentro del suelo urbano.

- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Cualquier actividad que suponga un cambio de uso del suelo o la desaparición de la cubierta vegetal (arbustiva, o arbórea), edáfica o geológica, superior a 5 Has.

Artículo 13.- Definición de los superíndices definidos en la matriz de ordenación del suelo no urbanizable

1.- Se procede a definir los superíndices definidos en la Matriz de Ordenación del SNU siendo éstos los siguientes:

▲^A El procedimiento de Informe Ambiental Municipal queda regulado en el correspondiente artículo de la normativa del Suelo No Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar.

◆^B La regulación de usos del Futuro Parque Rural de Karakate se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Ordenación, que se establezca a tal efecto. Mientras no se redacte el mencionado Plan, la asignación de usos y actividades estará sujeta a las determinaciones de las unidades ambientales de ordenación que en la actualidad se integran dentro del área propuesta.

🍏 Uso regulado en función de las determinaciones establecidas en el Documento de aprobación inicial del Plan Sectorial Agroforestal.

C En todo caso, la permisividad de este uso estará sujeta a lo así determinado en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y a las normas adicionales de la administración competente.

D Su regulación General se contempla en el Decreto 79/1996 de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. En esta unidad se limita el uso a la autorización en las áreas habilitadas a tal efecto, y al desarrollo de actividades científico-culturales. En el caso del cicloturismo se restringe el uso a caminos, carreteras y pistas existentes.

E El potencial desarrollo de ciertas actividades náuticas en los cauces municipales, sólo será admisible cuando se trate de actividades no motorizadas. En los tramos en que los cauces, limiten con áreas de protección especial, no será admisible ningún tipo de uso en las márgenes, salvo el estrictamente desarrollado en el interior del cauce.

F1 Su regulación General se contempla en la Ley de Caza 1/1970, de 4 de Abril; el Decreto 124/1990, de 2 de mayo, por el que se regula el procedimiento para la obtención del requisito de aptitud para el ejercicio de la caza; la Orden de 6 de junio de 1991, del Consejero de Agricultura y Pesca, por la que se dictan normas que regulan las pruebas de acreditación de la aptitud para el ejercicio de la caza; el decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la CAPV; el Decreto 227/1996, de 24 de septiembre, de modificación del

Decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos hábiles y condiciones generales de caza en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

F2 Las regulaciones de la práctica de la pesca deportiva se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación. Especialmente será de aplicación el Decreto 216/1997, de 7 de octubre, por el que se regula la licencia de pesca fluvial de la CAPV, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos y condiciones generales de la pesca en aguas continentales del Territorio Histórico de Gipuzkoa. En ningún caso queda autorizada la pesca subacuática.

G La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de las actividades motorizadas que se realicen campo a través, excepto en los circuitos especialmente habilitados para ello que cuenten con la autorización del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Así mismo estará prohibida la circulación fuera de pistas, caminos y carreteras de toda clase de vehículos, excepto para las labores extractivas de madera de los montes. Además se respetarán las determinaciones del Decreto Foral 29/1990 por el que se regula la circulación de vehículos a motor en los montes patrimoniales de la diputación y de Utilidad Pública.

H Su regulación General se contempla en el Decreto Foral 34/1989 de 6 de junio, por el que regula el aprovechamiento ganadero en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y en los montes declarados de utilidad pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y en el Decreto Foral 28/1990 de 2 de mayo, sobre ganado cabrío abandonado en montes y otros espacios abiertos.

i Se permitirá exclusivamente el desarrollo de las actuales concesiones y hasta la finalización de las mismas, siempre condicionados a la preceptiva restauración ambiental.

J Deberá ajustarse en tamaños cromía y materiales a la naturaleza de la categoría de ordenación sobre la que se implanta, de acuerdo con la normativa sectorial establecida a tal efecto, o la que determine los órganos administrativos competentes.

K Actividades que, sin estar comprendidas en alguno de los apartados anteriores, supongan una transformación del tipo de aprovechamientos del suelo y una eliminación de la cubierta arbustiva o arbórea y se realicen en superficies entre 5 y 50 Ha..

L Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas de criterios de seguridad en las áreas a restaurar.

M La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de la destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura y exposición para el comercio o naturalización no autorizada de especies de animales o plantas catalogadas como raras o de interés especial, así como la de propágulos y restos.

N La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece que el aprovechamiento con fines comerciales de hongos, frutos silvestres, leñas, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas será regulado por los órganos forales competentes. También se establece que el aprovechamiento con fines de autoconsumo de hongos, frutos silvestres, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas no requerirá autorización administrativa. No obstante, la Administración foral, para cada aprovechamiento, podrá determinar las cantidades consideradas de uso personal.

Ñ La prohibición de este uso se establece por cuestiones de sanidad pública, hasta una vez sea garantizada la salubridad de los suelos mediante el correspondiente procedimiento de descontaminación. Realizados los trabajos de descontaminación, para la asignación de usos será preceptiva la emisión de un informe ambiental municipal, según los contenidos establecidos para esta figura en el presente PGOU.

Oa En el caso de las granjas cinegéticas, la regulación de este uso cumplirá las determinaciones establecidas en la Orden Ministerial de 24 de Enero de 1974, sobre ordenación zootécnico-sanitaria de las granjas cinegéticas y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de Julio de 1975.

Ob Por su parte la cría intensiva de peces estará sometida a evaluación individualizada de impacto ambiental.

P Sometida a Evaluación individualizada de Impacto Ambiental las primeras repoblaciones, cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Q Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas del régimen de propiedad de la explotación productiva primaria.

R La implantación de la actividad de Agroturismo en una explotación agraria está regulada por el Decreto 128/1996, de 28 de Mayo, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de Septiembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

S La regulación de este uso queda establecida en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

T La autorización de este uso se someterá al procedimiento de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental cuando tengan una potencia superior a 100KW.

U Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces que supongan la actuación sobre al menos 250 mts. de longitud del cauce en estado natural.

V Se trata de actividades asimiladas a un determinado uso para las que es necesario establecer ciertas matizaciones de cara a su implementación en una determinada categoría.

W Autorización sujeta a la las determinaciones ambientales que pudieran suponer las instalaciones asociadas, y el manejo y gestión de productos de abastecimiento y gestión de residuos.

X En el caso de las áreas de distribución del visón europeo, se cumplirán las determinaciones de su Plan de Gestión (OF. 12-05-2004). Para el resto de las especies se deberán considerar las determinaciones expresadas por el órgano ambiental competente de la DFG, tras la preceptiva consulta.

Y En el caso de que los usos vengan avalados por un PTP, PTS o por su Interés General o Utilidad Pública, los usos prohibidos podrán admitirse previo análisis exhaustivo de alternativas, evaluación de su afección y la consideración de medidas compensatorias.

2.- Además de los usos y actividades recogidas en la matriz, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conjunta, individualizada y simplificada, todos los supuestos recogidos en Ley 3/1998, de 27 de febrero, de protección general del Medio Ambiente del País Vasco, y en la normativa sectorial vigente.

3.- Con carácter general para todos los usos y actividades potenciales reflejados en esta matriz, se entienden como limitaciones las derivadas del régimen de propiedad del suelo.

Artículo 14.- Contenido de usos de comunicaciones.

1.- Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada.

- Uso de aparcamiento.
- Uso de garaje.
- Uso de circulación peatonal (aceras).
- Uso ferroviario.

2.- Uso de circulación rodada.

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

3.- Uso de aparcamiento.

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado. Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se diferencian dos categorías en función de la superficie del local ocupado:

- Categoría "1ª": < 400 m²(t).
- Categoría "2ª": > 400 m²(t).

4.-Uso garaje.

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

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

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

Artículo 15.- Contenido de usos de espacios libres.

1.- El uso de espacios libres es el propio de los espacios de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc., en los que se excluyen —salvo excepciones singulares— tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de las red de comunicaciones —carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares—.

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

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

2.- Uso de espacios libres urbanos.

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación —plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques—; el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras; o, el de los que no resultan edificables por su carácter residual.

A su vez, se consideran como usos auxiliares de los anteriores los de mantenimiento de la jardinería —guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares— y servicio a los usuarios —aseos públicos y otros similares—, necesarios.

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

3.- Uso de elementos territoriales.

El uso de elementos territoriales es el de los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter sobre la incidencia de la actividad humana, como el propio de los cauces fluviales, las cumbres y zonas de alta montaña, las zonas de interés naturalístico y otros, no sujetos a una actividad productiva u otro tipo de utilización humana relevantes.

Artículo 16.- Contenido de usos de equipamiento comunitario

1.- Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas sin fines de lucro por entidades públicas o privadas.

En ese sentido, el Ayuntamiento podrá calificar una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario, previa valoración del carácter fundamentalmente asistencial, de servicio público, y no lucrativo, de la misma.

En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, o, en su caso, residencial.

2.- Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- Uso de equipamiento docente.
- Uso de equipamiento deportivo.
- Uso de equipamiento institucional.
- Uso de equipamiento sanitario.
- Uso de equipamiento asistencial.
- Uso de equipamiento sociocultural.
- Uso de equipamiento recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.
- Uso de equipamiento de servicios públicos.

3.- Uso de equipamiento docente.

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

4.-Uso de equipamiento deportivo.

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

5.- Uso de equipamiento institucional.

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las comisarias de policía y las oficinas de Correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.

6.-Uso de equipamiento sanitario.

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

7.- Uso de equipamiento asistencial.

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

8.- Uso de equipamiento sociocultural.

El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, con carácter no lucrativo.

9.- Uso de equipamiento recreativo.

El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

10.-Uso de equipamiento religioso.

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

11.- Uso de equipamiento de servicios públicos.

El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros —así como los usos auxiliares correspondientes—, desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

Los usos de equipamiento comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento para las zonas de uso global cuyos usos predominantes sean residenciales, industriales o terciarios, se considerarán con carácter general en todas las zonas citadas —aún cuando las mismas no sean objeto de planeamiento parcial— como usos de servicio básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

Artículo 17.- Contenido de usos de infraestructuras de servicios.

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

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

2.- Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua

El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras; las grandes arterias de abastecimiento; y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

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

El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración, y, las redes de saneamiento, formadas por colectores

de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros.

4.- El uso de infraestructuras de suministro eléctrico

El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución y los centros de transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público.

5.- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización

El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, los faros y otros similares, así como los "usos auxiliares" correspondientes, y las redes correspondientes.

5.-El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles

El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de usos los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo —gas oil o fuel oil— y los de gases licuados.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

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

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados, auxiliares de otros usos deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

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

Artículo 18.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de la calificación global.

1.- Criterios generales.

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

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

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

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

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

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, 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 objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%.

Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que sean aquéllas y ésta.

Las citadas razones objetivas podrán estar relacionadas con circunstancias vinculadas a la acomodación o adaptación de las citadas previsiones a la realidad física, a una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados, o a cualesquiera otras razones que a ese respecto se estimen de interés.

La conveniencia y la racionalidad tanto de dichos ajustes como de las razones justificativas de las mismas serán previamente evaluadas por los correspondientes servicios municipales.

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

3.- Ajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable.

Complementariamente a lo expuesto en el anterior apartado, en base a razones objetivas de interés general que, en su caso, 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 las zonas globales, incluidos sistemas generales, diferenciadas y delimitadas por dicho Plan dentro del ámbito objeto del citado planeamiento pormenorizado.

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

Las decisiones que adopte el planeamiento pormenorizado en materia de ordenación y trazado de infraestructuras generales de comunicación y servicios urbanos en los casos en los que, en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, dichas infraestructuras sean previstas en condiciones que permitan y/o remitan su definitiva y precisa ordenación / regulación en aquél planeamiento pormenorizado, serán consideradas como previsiones que éste podrá determinar sin sujeción a las condiciones de ajuste expuestas en los párrafos anteriores.

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

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

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

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

Las citadas salvedades inciden en terrenos integrados bien en zonas globales de protección especial o de protección de cauces fluviales, bien en ámbitos afectados por alguno de los condicionantes superpuestos a la ordenación mencionados en los artículos 59 y siguientes de este mismo documento. En esos casos, la viabilidad o inviabilidad de ese tipo de afecciones será analizada en el contexto del régimen regulador de las citadas zonas y condicionantes, procediéndose a su autorización tan sólo en el supuesto de justificarse que aquéllas son compatibles con el correspondiente régimen de protección y/o tratamiento de los terrenos afectados.

B.- Con esas mismas salvedades, las afecciones de los elementos de los sistemas generales de comunicación e infraestructuras de servicios urbanos en terrenos integrados en otras zonas globales del suelo no urbanizable podrán exceder del citado 5% siempre que las mismas sean debidamente evaluadas y justificadas en el correspondiente planeamiento especial a promover con ese fin.

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

5.- Régimen de tratamiento y/o de consolidación de edificaciones preexistentes no acordes con el régimen general de la zona global en la que se integren.

A.- Las Normas Particulares de los diversos Ámbitos Urbanísticos y Unidades Ambiental de Ordenación (U.A.O) delimitados en este Plan General podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y respondan al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan.

B.- De igual manera, en los casos en los que así se indique en este mismo Plan General, podrán entenderse consolidadas plantas de edificación existentes por encima de los parámetros

generales reguladores de la forma de la edificación (número de plantas y altura) establecidos en este Plan en tanto en cuanto se proceda bien a la sustitución de la edificación, bien a la ejecución de obras de reforma integral de la misma siempre que, en este último caso, el coste económico de las obras proyectadas sea superior al 60% del valor de la edificación.

En todo caso, la autorización de los correspondientes usos en aquellas plantas de edificación se entenderá vinculada a la cumplimentación del conjunto de condiciones establecidos con carácter general para su implantación (habitabilidad, etc.).

6.- Régimen general de determinación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación de carácter estructural. Tolerancias en la determinación del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas.

A.- Con carácter general, los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) de carácter estructural son los establecidos:

- Con ese rango y naturaleza en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, tratándose de edificaciones autorizadas en los suelos urbano y urbanizable.
- En este mismo documento, tratándose de edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

B.- Con las salvedades que se mencionan en el siguiente apartado D, complementariamente a lo expuesto en el apartado anterior, con carácter excepcional y previa justificación de su idoneidad, el planeamiento pormenorizado podrá autorizar un número de plantas y una altura de edificación superiores a las previstas por este Plan General, con carácter estructural, en las distintas zonas globales, con el fin de singularizar la composición arquitectónica de determinadas edificaciones, y, a través de ella, la imagen urbana del correspondiente ámbito.

Con carácter general, el incremento autorizado con ese fin, en las condiciones y con la salvedad que se exponen a continuación, será equivalente al 15% de la superficie ocupada y/o ocupable por la edificación.

El ámbito territorial de referencia de esa singularización urbana y arquitectónica podrá estar conformado bien por la totalidad de una zona global, bien por una parcela pormenorizada, bien por un conjunto de parcelas. En todos esos casos, la superficie ocupada en planta por las construcciones o partes de las mismas que superen los parámetros generales autorizados a ese respecto en cada supuesto no podrán sobrepasar, en su conjunto, el 15% de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante en la totalidad del correspondiente ámbito de referencia. Ese porcentaje podrá ser superior al citado en aquellos supuestos en los que así se

establezca, previa la debida justificación de su idoneidad y conveniencia, en las Normas Particulares de este Plan General.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá rechazar la ordenación propuesta de acuerdo con esos criterios siempre que la considere inadecuada, y obligar al cumplimiento estricto de los de los parámetros reguladores de la altura y el número de plantas de edificación establecidos con carácter general en este Plan.

C.- Los criterios excepcionales y/o de tolerancia expuestos en el anterior apartado B no serán de aplicación en:

- Las parcelas pormenorizadas de tipologías “Residencial de casco antiguo”
- Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

CAPITULO SEGUNDO: Régimen general de determinación de la edificabilidad física y urbanística.

Artículo 19.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.

1.- Criterios generales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H.- La edificabilidad física asignada a las zonas globales y a las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales constituye, con carácter general y a todos los efectos, una determinación propia de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

I.- La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la asociada a cuatro plantas de edificación, construidas de conformidad con los criterios expuestos en este documento, con la extensión que en cada caso se estime adecuada. Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, aquella edificabilidad y este número de plantas podrán ser reajustados al alza mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado.

2.- Edificabilidad urbanística.

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

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

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

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

C.- También será considerada como tal edificabilidad urbanística la vinculada a usos y/o edificaciones de titularidad privada y/o patrimonial autorizados, en su caso y previa la debida desafectación de los mismos, en el subsuelo de las subzonas mencionadas en el apartado anterior.

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

3.- La edificabilidad bajo rasante.

A.- La edificabilidad urbanística prevista bajo rasante en los suelos urbanos y urbanizables es la resultante de la aplicación conjunta de los siguientes criterios:

a) Con carácter general, la edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante no computará ni se limitará a excepción de los casos en los que se estime necesario y así se refleje en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, a través de su zonificación pormenorizada y las fichas de cada ámbito o parcela.

b) Con carácter general, la edificabilidad bajo rasante autorizada en las parcelas carentes de ficha urbanística es la asociada a cuatro plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo de este documento.

c) Tratándose de edificaciones o conjunto catalogados, los parámetros anteriores se entenderán reajustados en la medida en que su mantenimiento y preservación en las debidas condiciones lo justifique.

d) La edificabilidad urbanística resultante de la aplicación de los parámetros mencionados en los apartados anteriores será considerada a todos los efectos como la edificabilidad máxima autorizada con carácter general en los correspondientes ámbitos o parcelas, sin que en ningún caso tenga carácter definitivo ni normativo.

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

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

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

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

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

B.- La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la resultante de los criterios expuestos en el anterior apartado “1.1” de este mismo artículo.

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

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

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

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

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

Tratándose de parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, se entenderá a todos los efectos que la edificabilidad física asociada tanto al régimen urbanístico estructural como al régimen urbanístico pormenorizado de las mismas es la resultante de las condiciones

reguladoras del correspondiente régimen de catalogación, y no de las asociadas a, en su caso, el régimen general de edificación de la correspondiente zona global.

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

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

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

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

A.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general de las zonas globales y/o Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.

B.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas (sub)zonas pormenorizadas o parcelas resultantes bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

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

Artículo 20.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

Computarán con carácter general como edificabilidad física de una edificación los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados, mediante cualquier tipo de material, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1,80 m. de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.

- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de $\varphi < 1.50$ m.
- Los huecos de ascensores.
- La superficie ocupada por las escaleras incluyendo sus planos inclinados o curvos que las configuren.
- Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc.), así como los porches (cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público), computarán en el 50% de su superficie.
- Los retranqueos respecto de la línea de fachada establecida que tengan, además del suelo y techo, tres de sus cuatro lados cerrados, computarán al 100%, aún cuando estén abiertos en su frente. Tendrán este mismo tratamiento tanto los vuelos cerrados en su totalidad como aquellos otros que reúnan las condiciones de cierre antes mencionadas para los retranqueos.
- Aún cuando cumplan las condiciones anteriores, los espacios situados bajocubierta que no conformen una planta de edificación diferenciada como tal e integrada en el perfil autorizado (planta "b"), computarán exclusivamente en el supuesto de que, de conformidad con los criterios expuestos, se destinen a usos principales (característicos y admisibles en la parcela, exceptuados los auxiliares), tanto vinculados a los previstos en la planta inferior como autónomos y diferenciados en sí mismos.

Esos espacios computarán en todo caso, de conformidad con los criterios establecidos en este artículo, en el supuesto de que dichos espacios conformen una planta de edificación diferenciada como tal e integrada en el perfil autorizado (planta "b").

Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de $\varphi > 1.50$ m.
- Los porches de uso público, sean de titularidad pública o privada (sujetos en este caso a servidumbre de uso público).
- Los altillos autorizados.
- Las coberturas que deban colocarse en las zonas de ubicación de las bocas de suministro de las estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible para la protección tanto de esas instalaciones como de los usuarios de las mismas, siempre que se limiten a cumplir esa función.

En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará la prevista sobre y bajo la rasante de la parcela.

Título tercero: La calificación global y la pormenorizada

CAPITULO PRIMERO: Sistematización y regulación material y formal de la calificación global.

Artículo 21. Formulación del régimen de Calificación Global

El ámbito ordenado por el presente Plan General queda sometido al régimen de Calificación Global establecido en:

El presente capítulo y en el apartado "III.1- Calificación Global" de las "Normas Particulares de las Áreas y Sectores", ambos del documento "B. Normas Urbanísticas".

Los planos "E.I.3. Estructura General Propuesta. Calificación y Sistemas Generales", "E.I.5- Zonificación Global del Suelo Urbano", Zonificación Global del Suelo No Urbanizable del documento "E Planos".

Artículo 22. Sistematización de la Calificación Global

a) La Calificación Global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global:

A. Zonas Residenciales.

A.10 Residencial de Casco Antiguo

A.20 Residencial de Edificación Abierta

A.30 Residencial de Bajo Desarrollo

B. Zonas de Actividades Económicas.

B.10 Uso Industrial

B.20 Uso Industrial Especial

C. Zonas Rurales.

- C.1.- Especial Protección.
- C.2.- Monte forestal
- C.3.- Mejora Ambiental.
- C.4.- Agroganadera y Campiña. Subcategoría Paisaje rural de transición
- C.5.- Agroganadera y Campiña. Subcategoría Uso Agrario estratégico
- C.6.- Protección de aguas superficiales
- C.7.- Parque rural de Karakate
- C.8.- Condicionante Superpuesto.

D. Zonas de Uso Terciario.

D.10 Parcelas Terciarias.

E. Sistema General de Comunicaciones (S.G.).

E.10 Sistema General Viario (S.G.V.).

E.20 Sistema General Ferroviario (S.G.F.).

E.30 Sistema General Bidegorris (S.G.B.).

F. Sistema General de Espacios Libres (S.G.).

F.10 Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.).

F.20 Sistema General de Cauces Fluviales (S.G.C.F.).

G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario (S.G.)

H.00 Sistema General de Infraestructuras de Servicios (S.G.).

I.00 Reservas municipales de suelo.

b) El régimen general de edificación y uso de las diversas zonas de uso global es el definido por:

Las determinaciones establecidas para cada una de esas zonas en el artículo siguiente.

Las determinaciones de calificación global establecidas en el epígrafe "II.1" de las "Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística".

Artículo 23.- Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global

(Con carácter general ha de entenderse que, siempre que la definición de una determinación se remite a la correspondiente Norma Particular del Área, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el epígrafe "II. Régimen Urbanístico General" de la Norma, con rango de planeamiento general).

a) "A. ZONAS RESIDENCIALES".

.- Régimen de Edificación.

Zonas destinadas a edificaciones residenciales: asentamientos residenciales antiguos, ensanches, en disposición abierta, adosada o aislada, que podrán contar en su caso con espacios no edificados anejos.

El régimen de edificación de dichas zonas será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Norma Particular del Área

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en el Título VII de esta Norma Urbanística y, complementariamente, en los capítulos "3.1" y "3.2" de estas "Normas Urbanísticas" y en el apartado " III.1-Régimen Urbanístico Estructural :Calificación global " de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

.- Régimen de uso.

Usos propiciados:

Usos residenciales.

Usos admisibles:

Los autorizados con carácter general en las parcelas "a", en las condiciones que se establecen en el capítulo tercero del presente título, salvo definición expresa de la Norma Particular del Área.

Usos terciarios: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen de manera específica a esos usos.

Garaje al servicio del uso propiciado de la parcela.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos propiciados.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

b) "B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS"

1. Zonas con presencia de desarrollos edificatorios con un uso de actividades económicas en las modalidades de industrial y terciario.

2. En los sectores de suelo urbanizable cuyo uso propiciado sea actividades económicas se deberá recoger el estándar de obligado cumplimiento recogido en el artículo 11 del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales. Así, los instrumentos de ordenación pormenorizada deberán contemplar con carácter vinculante las siguientes cuantías y porcentajes:

a) Aprovechamiento Edificatorio Máximo de un Sector: un máximo del 50% para la Superficie Total de Ocupación en Planta y un máximo del 70% para la Superficie Total de Techo Edificable, respecto a la Superficie Neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del Sector una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del Sector.

b) Dotación Mínima de Edificación para Servicios de Interés Público y Social de un Sector: un mínimo del 3% de la Superficie Total de Techo Edificable se destinará a Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc...), con titularidad pública o privada.

c) Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector :1 plaza por cada 100 m² de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.

d) Reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.

b.10) Usos Industriales:

.- Régimen de Edificación.

Zonas destinadas a edificaciones industriales: usos industriales, o de actividades económicas en general.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación y el uso se definen en el Título VII de estas Normas Urbanísticas y en el apartado " III.1-Régimen Urbanístico Estructural :Calificación global " de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

.- Régimen de uso.

Usos propiciados:

Industria, en sus categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a

Usos admisibles:

Los autorizados con carácter general en las parcelas "b.1", en las condiciones que se establecen en el artículo 7 y siguientes de estas "Normas Urbanísticas".

Viviendas autónomas: exclusivamente en edificios existentes y destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

Usos terciarios: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen específicamente a esos usos.

Garaje.

Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos propiciados.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

b.20) Uso industrial especial:

.- Régimen de Edificación.

Zonas destinadas a edificaciones de uso predominante terciario, o de actividades económicas en general, como unidades funcional y jurídicamente diferenciadas.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación y el uso se definen complementariamente en el capítulo 7 y siguientes de estas Normas Urbanísticas y en el apartado " III.1-Régimen Urbanístico Estructural :Calificación global " de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

.- Régimen de uso.

Usos propiciados:

Usos terciarios.

Usos admisibles:

Los autorizados con carácter general en las parcelas "b.20", en las condiciones que se establecen en el artículo 7 y siguientes de estas "Normas Urbanísticas".

Viviendas autónomas: exclusivamente en edificios existentes y destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

Usos industriales: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen específicamente a esos usos.

Garaje o aparcamiento.

Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos propiciados.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C) “C. ZONAS RURALES”

1.- Para la regulación de usos de las zonas rurales, además de la determinación contenida en el presente artículo se deberá de tener en cuenta la matriz de ordenación del suelo no urbanizable (incluida en el punto 3 del apartado C del artículo 23, del presente documento) y la definición de los superíndice definidos en el artículo 13.

2.- Zonas rurales que en atención a su naturaleza rústica se diferencian, según el grado de protección, las siguientes subzonas:

● Especial Protección (Ep)

1.- Definición.

Constituyen zonas de protección aquellas áreas que presentan valores relevantes de carácter natural y científico y una muy elevada fragilidad por la presencia de manifestaciones florísticas, faunísticas y/o culturales que han sido el motivo para proponer sobre ellas una categoría de protección especial, lo que determina las amplias restricciones de su uso.

2.- Uso Vocacional.

Protección estricta y mantenimiento del equilibrio ecológico, ambiental y/o patrimonial.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con la categoría de Especial Protección establecida en las DOT. Incorpora los espacios incluidos en el “listado abierto de áreas y espacios de interés naturalístico”, y todos aquellos espacios valiosos desde los puntos de vista ecológico, cultural, paisajístico, etc.

El PTS Agroforestal no considera esta categoría de ordenación.

4.- Desarrollo Territorial.

En esta categoría de ordenación se incluye el área de interés naturalístico “Karakate-Irukurutzeta-Agerre Buru”.

De la misma manera se clasifican dentro esta categoría de Especial Protección las formaciones vegetales de mayor interés como son las masas forestales autóctonas (geoserias climácicas y formaciones paraclimácicas, series edafoclimácicas riparias y rupícolas); y los hábitats de interés comunitario de carácter prioritarios. Estas formaciones comprenden:

- *Hayedos acidófilos atlánticos con sotobosque de Ilex y a veces Taxus (Quercion robori-petraeae o ilici)*. Por tratarse de series climácicas, y formaciones escasamente presentes en el municipio.
- *Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior*. Por tratarse de un hábitat prioritario, así como una serie edafoclimácica de alto valor ecológico y de gran importancia para los ecosistemas fluviales y la prevención de riesgos de inundaciones y avenidas fluviales.
- *Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifoli* Por tratarse de series en una etapa climácica de su sucesión ecológica, claramente en regresión en toda la zona.
- *Formaciones herbosas con Nardus, con numerosas especies, sobre sustratos siseos de zonas montañosas*. Por tratarse de un hábitat prioritario.

5.- Régimen de usos.

Usos y actividades propiciados

- Usos encaminados a la Protección Integral
- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Actividades Científico-Culturales
- Seguimiento y control de poblaciones
- Restauración y recuperación de patrimonio

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Tratamientos silvoculturales
- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Aprovechamiento ganadero de montes
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Líneas aéreas



- Líneas subterráneas
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades permitidos sujetos a informe ambiental municipal

- Regeneración paisajística
- Caminos rurales

Usos y actividades prohibidos

- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Actividades deportivas a motor
- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Agricultura ecológica
- Agroaldeas
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Industrias agrarias
- Actividades extractivas
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Parques y huertos solares
- Parques eólicos
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos
- Depósitos

Usos y actividades no deseables solo admisibles avalados por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo

- Edificación de utilidad pública e interés social

- Zonas de Mejora Ambiental (Ma)

1.- Definición.

Se integran dentro de la categoría de Mejora Ambiental aquellas zonas, que producto de procesos de degradación, han perdido buena parte de su potencial ecológico, y en las que es preciso acometer labores de restauración ambiental con el fin de conseguir incrementos de la calidad de las mismas.

2.- Uso Vocacional.

Labores de restauración ambiental.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con la categoría homónima establecida en las DOT y en el PTS Agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Comprende aquellas zonas cuyo valor ambiental primigenio ha sido alterado, y cuyo objetivo es la reversión hacia estadios ecológicos de mayor valor, mediante la decisiva intervención en las mismas.

Se engloban en esta categoría las series subseriales no incluidas en la categoría de especial protección así como las zonas de vegetación ruderal y nitrófila.

5.- Régimen de usos.

Usos y actividades propiciados

- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Seguimiento y control de poblaciones
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal

Usos y actividades permitidos sin limitaciones

- Actividades Científico-Culturales

Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Regeneración paisajística
- Restauración y recuperación de patrimonio

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Actividades deportivas a motor
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Aprovechamiento ganadero de montes
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Caminos rurales
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Parques y huertos solares
- Parques eólicos
- Depósitos
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades permitidos sujetos a informe ambiental municipal

- Agricultura ecológica

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Agroaldeas
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Industrias agrarias

- Actividades extractivas
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres

Usos y actividades no deseables solo admisibles avalados por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo

- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos

● Zonas de Monte Forestal (Mf)

1.- Definición.

Se trata de aquellas áreas que aún pudiendo poseer un valor ecológico potencial, no incluyen ecosistemas de alto valor naturalístico, siendo sin embargo significativo su valor derivado del manejo forestal.

Incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye las plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino radiata.

2.- Uso Vocacional.

Labores ligadas al sector productivo primario de carácter tradicional sin que superen la capacidad de acogida del medio.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con parte de la categoría Forestal establecida en las DOT, y con la Supracategoría Monte, Categoría Forestal establecida en el PTS Agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Comprende las Unidades Ambientales inventariadas por su productividad forestal.

5.- Régimen de usos.

Usos y actividades propiciados

- Tratamientos silvoculturales
- Seguimiento y control de poblaciones
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal

Usos y actividades permitidos sin limitaciones

- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Actividades Científico-Culturales

Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Regeneración paisajística
- Restauración y recuperación de patrimonio
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Actividades deportivas a motor
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Caminos rurales
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Parques y huertos solares
- Parques eólicos
- Depósitos
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades permitidos sujetos a informe ambiental municipal

- Agricultura ecológica

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Agroaldeas
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Actividades extractivas

Usos y actividades no deseables solo admisibles avalados por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo

- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Industrias agrarias
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos

● Zona Agroganadera y Campiña.

El objetivo fundamental para este suelo no urbanizable es el de preservación del territorio para evitar su incorporación a áreas urbanas, regulando al efecto la actividad agrícola y ganadera que se considera como prioritaria y predominante. Se distinguen, a su vez, las dos subcategorías siguientes:

- Subcategoría Paisaje rural de transición (ACpr)

1.- Definición.

Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

2.- Uso Vocacional.

Labores ligadas al sector productivo primario de carácter tradicional sin que superen la capacidad de acogida del medio.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con parte de la categoría Agroganadera y Campiña establecida en las DOT, y con la Categoría Agroganadera y Campiña, subcategoría Paisaje rural de transición, establecida en el PTS Agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Comprende las Unidades Ambientales confortantes de paisajes agroganaderos y de campiña.

5.- Régimen de usos.

Usos y actividades propiciados

- Seguimiento y control de poblaciones
- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Agricultura ecológica
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera

Usos y actividades permitidos sin limitaciones

- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Actividades Científico-Culturales

Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Regeneración paisajística
- Agroaldeas
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal
- Restauración y recuperación de patrimonio
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas



- Actividades deportivas a motor
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Industrias agrarias
- Caminos rurales
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Parques y huertos solares
- Parques eólicos
- Depósitos
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Actividades extractivas

Usos y actividades no deseables solo admisibles avalados por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo

- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos

- Subcategoría Uso Agrario estratégico. (ACae)

1.- Definición.

Incluye zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarias. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

2.- Uso Vocacional.

Labores ligadas al sector productivo primario de carácter tradicional sin que superen la capacidad de acogida del medio, y en las que su mantenimiento y preservación se consideran prioritarios.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con parte de la categoría Agroganadera y Campiña establecida en las DOT, y con la Categoría Agroganadera y Campiña, subcategoría Agroganadera de Alto Valor Estratégico, establecida en el PTS Agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Comprende las Unidades Ambientales confortantes de paisajes agroganaderos y de campiña entre los que se incluyen en atención a su alta productividad Suelos de Clase Agrológica I, II ó III, y suelos aluviales, profundos, en pendientes inferiores al 12%.

5.- Régimen de usos.

Usos y actividades propiciados

- Seguimiento y control de poblaciones
- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Agricultura ecológica

Usos y actividades permitidos sin limitaciones

- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental

- Actividades Científico-Culturales

Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Regeneración paisajística
- Agroaldeas
- Restauración y recuperación de patrimonio

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Actividades deportivas a motor
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Caminos rurales
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Parques y huertos solares
- Parques eólicos
- Depósitos
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Actividades extractivas
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres

Usos y actividades no deseables solo admisibles avalados por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo

- Construcciones ligadas a la explotación agrícola

- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Industrias agrarias
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos

- Zonas de protección de aguas superficiales. (Pas)

1.- Definición.

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

2.- Uso Vocacional.

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

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponde con la categoría homónima establecida en las DOT, y en el PTS Agroforestal

4.- Desarrollo Territorial.

Básicamente se corresponden con los cauces del Deba, Regata de Urruzuno, Regata de San Lorentzo y la Regata de San Miguel; aunque se extiende a la totalidad de la red hidrográfica y su zona de protección.

5.- Régimen de usos.

Usos y actividades propiciados

- Usos encaminados a la Protección Integral



- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Actividades Científico-Culturales
- Seguimiento y control de poblaciones

Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal
- Restauración y recuperación de patrimonio

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Tratamientos silvoculturales
- Actividades náuticas
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades permitidos sujetos a informe ambiental municipal

- Regeneración paisajística

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Industrias agrarias
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Depósitos

- Parque rural de KARAKATE (Prk)

1.- Definición.

Se trata de un área en la que de forma explícita el PGOU de Elgoibar propone la creación de una figura de protección bajo la categoría de Parque Rural, correspondiente a la zona de Karakate en el sur del municipio.

2.- Uso Vocacional.

El criterio de actuación en este parque además de la protección y mantenimiento del equilibrio de la zona, será su uso como activo natural del municipio. Si bien se ha categorizado como Unidad de Ordenación, cuya regulación específica se establecerá mediante el correspondiente Plan Especial; hasta la realización del mismo la limitación de usos y actividades se establecerá atendiendo a Unidades de Ordenación que lo conforman.

4.- Desarrollo Territorial.

Este espacio abarca la zona alta del cordal Karakate (Muneta)-Irukurutzeta, más su prolongación hacia el sur en Agirre-buru, cuyas cotas oscilan entre 700 y 900 m.

La propuesta de parque integra el Área de Interés Naturalístico de Karakate- Irukurutzeta-Agerre buru; la estación megalítica de Elosua Plazentzia con numerosos túmulos y dólmenes; el Paisaje Singular y sobresaliente de Karakate-Irukurutzeta-Agerre buru; el área de enlace Karakate-Irukurutzeta-Agerre buru; y parte de los corredores de enlace Izarraitz_Aizkorri-Aratz e Izarraitz_Arno. Finalmente también acoge un área de interés naturalístico para el visón europeo.


Además de todas estas figuras de protección naturales la zona de Karakate presenta importantes y valiosas formaciones de hayedos acidófilos cuyo valor tanto ecológico como paisajístico y naturalístico es indiscutible.

5.- Régimen de usos.

Los usos y actividades serán regulados en el P.E.O. del Parque Rural de Karakate, según la zonificación que sea establecida en el Plan Especial de Ordenación. Con carácter transitorio serán de aplicación las regulaciones de uso de las Unidades Ambientales de Ordenación subyacentes.

3.- Matrices de regulación de usos en el Suelo No Urbanizable

Ordenación del Suelo No Urbanizable

<p>Matriz de Capacidad de Acogida PGOU Elgoibar</p>  <p>Usos y actividades</p> <p>Propiciados ●</p> <p>Permitidos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sin limitaciones ■ - Con autorización expresa □ - Regulados por normativa sectorial ◯ - Sujetos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ► - Sujetos a procedimiento de Informe Ambiental Municipal ▲^A <p>Prohibidos ●</p> <p><i>No deseable solo admisible avalado por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo ●</i></p> <p>Improcedentes ✓</p> <p>Regulados en el P.E.O. del Parque rural de Karakate ◆^B (Según la Zonificación que sea establecida en el Plan Especial de Ordenación)</p>	USOS Y ACTIVIDADES POTENCIALES I																						
	De carácter conservacionista y regenerador						De carácter recreativo-turístico						Productivo primario										
	Usos encaminados a la Protección Integral	Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental	Actividades Científico-Culturales	Tratamientos silviculturales	Seguimiento y control de poblaciones	Regeneración paisajística	Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza	Recreo intensivo. Áreas recreativas	Actividades náuticas	Actividades cinegéticas y piscícolas	Recolección total o parcial de especies catalogadas	Actividades deportivas a motor	Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales	Prácticas relacionadas con la explotación agrícola	Construcciones ligadas a la explotación agrícola	Agricultura ecológica	Agroideas	Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera	Construcciones ligadas a la explotación ganadera	Aprovechamiento ganadero de montes	Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal	Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal	
Zonas de Especial Protección	●	●	●	◯ ^C	●	▲ ^A	◯ ^D	●	✓	◯ ^{F1}	● ^M	● ^G	◯ ^N	●	●	●	●	●	●	◯ ^H	●	●	
Zonas de Mejora Ambiental	✓	●	■	✓	●	□	◯ ^{DL}	►	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	●	●	▲ ^A	●	◯	●	◯ ^H	●	●	
Zonas de Monte Forestal	✓	■	■	●	●	□	◯ ^{DQ}	►	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	►	●	▲ ^A	●	◯	●	◯ ^H	●	●	
Zona Agroganadera y Campiña. Subcategoría Paisaje rural de transición	✓	■	■	✓	●	□	◯ ^{DQ}	►	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	●	►	●	◯ ^V	●	◯	►	✓	►	◯ ^V
Zona Agroganadera y Campiña. Subcategoría Uso Agrario estratégico	✓	■	■	✓	●	□	◯ ^{DQ}	►	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	●	◯ ^V	●	◯ ^V	◯	●	✓	●	► ^P	◯ ^V
Parque Rural de Karakate	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B
Zonas de Protección de aguas sup.	●	●	●	◯ ^C	●	▲ ^A	✓	✓	◯ ^E	◯ ^{F2}	● ^M	✓	✓	✓	●	✓	✓	◯	●	✓	●	◯ ^V	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS																							
Áreas de interés arqueológico	●	●	●	◯ ^C	■	▲ ^A	◯ ^D	▲ ^A	✓	◯ ^{F1}	● ^M	● ^G	◯ ^N	◯ ^V	▲ ^A	◯ ^V	●	●	●	◯ ^H	▲ ^A	◯ ^V	
Áreas de distribución de especies faunísticas protegidas	●	●	●	◯ ^{CX}	●	▲ ^{AX}	◯ ^{DX}	▲ ^{AX}	◯ ^X	◯ ^{F1F2X}	● ^M	◯ ^{GX}	◯ ^N	◯ ^V	◯ ^V	◯ ^V	◯ ^V	◯	◯ ^V	◯ ^H	◯ ^V	◯ ^V	
Zonas inundables	■	●	■	◯ ^C	■	▲ ^A	◯ ^{DL}	▲ ^A	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	◯ ^V	▲ ^A	◯ ^V	●	◯	▲ ^A	◯ ^H	◯ ^V	◯ ^V	
Suelos potencialmente contaminados	✓	●	■	● ^N	■	● ^N	◯ ^D	● ^N	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N
Puntos de interés geológico	●	●	●	◯ ^C	■	▲ ^A	◯ ^D	▲ ^A	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	◯ ^V	◯ ^V	◯ ^V	●	◯	▲ ^A	◯ ^H	◯ ^V	◯ ^V	
Áreas con peligro de erosión	✓	●	■	◯ ^C	■	▲ ^A	◯ ^{DL}	▲ ^A	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	◯ ^V	▲ ^A	▲ ^A	▲ ^A	◯	▲ ^A	◯ ^H	▲ ^A	◯ ^V	

▲^A El procedimiento de Informe Ambiental Municipal queda regulado en el correspondiente artículo de la normativa del Suelo No Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar.

◆^B La regulación de usos del Futuro Parque Rural de Karakate se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Ordenación, que se establezca a tal efecto. Mientras no se redacte el mencionado Plan, la asignación de usos y actividades estará sujeta a las determinaciones de las unidades ambientales de ordenación que en la actualidad se integran dentro del área propuesta.

🌿 Uso regulado en función de las determinaciones establecidas en el Documento de aprobación inicial del Plan Sectorial Agroforestal y Ganadero.

C En todo caso, la permisividad de este uso estará sujeta a lo así determinado en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y a las normas adicionales de la administración competente.

D Su regulación General se contempla en el Decreto 79/1996 de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. En esta unidad se limita el uso a la autorización en las áreas habilitadas a tal efecto, y al desarrollo de actividades científico-culturales. En el caso del cicloturismo se restringe el uso a caminos, carreteras y pistas existentes.

E El potencial desarrollo de ciertas actividades náuticas en los cauces municipales, sólo será admisible cuando se trate de actividades no motorizadas. En los tramos en que los cauces, limiten con áreas de protección especial, no será admisible ningún tipo de uso en las márgenes, salvo el estrictamente desarrollado en el interior del cauce.

F1 Su regulación General se contempla en la Ley de Caza 1/1970, de 4 de Abril; el Decreto 124/1990, de 2 de mayo, por el que se regula el procedimiento para la obtención del requisito de aptitud para el ejercicio de la caza; la Orden de 6 de junio de 1991, del Consejero de Agricultura y Pesca, por la que se dictan normas que regulan las pruebas de acreditación de la aptitud para el ejercicio de la caza; el decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la CAPV; el Decreto 227/1996, de 24 de septiembre, de modificación del Decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos hábiles y condiciones generales de caza en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

F2 Las regulaciones de la práctica de la pesca deportiva se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación. Especialmente será de aplicación el Decreto 216/1997, de 7 de octubre, por el que se regula la licencia de pesca fluvial de la CAPV, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos y condiciones generales de la pesca en aguas continentales del Territorio Histórico de Gipuzkoa. En ningún caso queda autorizada la pesca subacuática.

G La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de las actividades motorizadas que se realicen campo a través, excepto en los circuitos especialmente habilitados para ello que cuenten con la autorización del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Así mismo estará prohibida la circulación fuera de pistas, caminos y carreteras de toda clase de vehículos, excepto para las labores extractivas de madera de los montes. Además se respetarán las determinaciones del Decreto Foral 29/1990 por el que se regula la circulación de vehículos a motor en los montes patrimoniales de la diputación y de Utilidad Pública.

H Su regulación General se contempla en el Decreto Foral 34/1989 de 6 de junio, por el que regula el aprovechamiento ganadero en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y en los montes declarados de utilidad pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y en el Decreto Foral 28/1990 de 2 de mayo, sobre ganado cabrío abandonado en montes y otros espacios abiertos.

I Se permitirá exclusivamente el desarrollo de las actuales concesiones y hasta la finalización de las mismas, siempre condicionados a la preceptiva restauración ambiental.

J Deberá ajustarse en tamaños cromía y materiales a la naturaleza de la categoría de ordenación sobre la que se implanta, de acuerdo con la normativa sectorial establecida a tal efecto, o la que determine los órganos administrativos competentes.

K Actividades que, sin estar comprendidas en alguno de los apartados anteriores, supongan una transformación del tipo de aprovechamientos del suelo y una eliminación de la cubierta arbustiva o arbórea y se realicen en superficies entre 5 y 50 Ha..

L Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas de criterios de seguridad en las áreas a restaurar.

M La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de la destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura y exposición para el comercio o naturalización no autorizada de especies de animales o plantas catalogadas como raras o de interés especial, así como la de propágulos y restos.

N La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece que el aprovechamiento con fines comerciales de hongos, frutos silvestres, leñas, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas será regulado por los órganos forales competentes. También se establece que el aprovechamiento con fines de autoconsumo de hongos, frutos silvestres, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas no requerirá autorización administrativa. No obstante, la Administración foral, para cada aprovechamiento, podrá determinar las cantidades consideradas de uso personal.

Ñ La prohibición de este uso se establece por cuestiones de sanidad pública, hasta una vez sea garantizada la salubridad de los suelos mediante el correspondiente procedimiento de descontaminación. Realizados los trabajos de descontaminación, para la asignación de usos será preceptiva la emisión de un informe ambiental municipal, según los contenidos establecidos para esta figura en el presente PGOU.

Oa En el caso de las granjas cinegéticas, la regulación de este uso cumplirá las determinaciones establecidas en la Orden Ministerial de 24 de Enero de 1974, sobre ordenación zootécnico-sanitaria de las granjas cinegéticas y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de Julio de 1975.

Ob Por su parte la cría intensiva de peces estará sometida a evaluación individualizada de impacto ambiental.

P Sometida a Evaluación individualizada de Impacto Ambiental las primeras repoblaciones, cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Q Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas del régimen de propiedad de la explotación productiva primaria.

R La implantación de la actividad de Agroturismo en una explotación agraria está regulada por el Decreto 128/1996, de 28 de Mayo, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de Septiembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

S La regulación de este uso queda establecida en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

T La autorización de este uso se someterá al procedimiento de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental cuando tengan una potencia superior a 100KW.

U Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces que supongan la actuación sobre al menos 250 mts. de longitud del cauce en estado natural.

V Se trata de actividades asimiladas a un determinado uso para las que es necesario establecer ciertas matizaciones de cara a su implementación en una determinada categoría.


W Autorización sujeta a la las determinaciones ambientales que pudieran suponer las instalaciones asociadas, y el manejo y gestión de productos de abastecimiento y gestión de residuos.

X En el caso de las áreas de distribución del visón europeo, se cumplirán las determinaciones de su Plan de Gestión (OF. 12-05-2004). Para el resto de las especies se deberán considerar las determinaciones expresadas por el órgano ambiental competente de la DFG, tras la preceptiva consulta.

Y En el caso de que los usos vengan avalados por un PTP, PTS o por su Interés General o Utilidad Pública, los usos prohibidos podrán admitirse previo análisis exhaustivo de alternativas, evaluación de su afección y la consideración de medidas compensatorias.

• Además de los usos y actividades recogidas en la presente matriz, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conjunta, individualizada y simplificada, todos los supuestos recogidos en Ley 3/1998, de 27 de febrero, de protección general del Medio Ambiente del País Vasco, y en la normativa sectorial vigente.

Ordenación del Suelo No Urbanizable

<p>Matriz de Capacidad de Acogida PGOU Elgoibar</p>  <p>Usos y actividades</p> <p><i>Propiciados</i> M</p> <p><i>Permitidos</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sin limitaciones ■ - Con autorización expresa □ - Regulados por normativa sectorial ○ - Sujetos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ► - Sujetos a procedimiento de Informe Ambiental Municipal ▲^A <p><i>Prohibidos</i> M</p> <p>No deseable solo admisible avalado por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo M</p> <p><i>Improcedentes</i> T</p> <p>Regulados en el P.E.O. del Parque rural de Karakate ◆^B (Según la Zonificación que sea establecida en el Plan Especial de Ordenación)</p>	USOS Y ACTIVIDADES POTENCIALES II																							
	Usos edificatorios							Industrial			Infraestructural y de equipamientos													
	Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes	Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes	Edificación de utilidad pública e interés social	Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria	Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria	Edificaciones vinculadas al turismo rural	Restauración y recuperación de patrimonio	Industrias agrarias	Actividades extractivas	Industrias o almacenamientos peligrosos	Vías de transporte	Caminos rurales	Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A	Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B	Lineas aéreas	Lineas subterráneas	Parques y huertos solares	Parques eólicos	Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres	Escombreras y vertederos de residuos sólidos	Depósitos	Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces	Señalización terrestre	Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores
Zonas de Especial Protección	M	M	M	M	M	M	M	M	M	○	▲ ^A	M	M	►	►	M	M	M	M	M	T	○	► ^K	
Zonas de Mejora Ambiental	►	M	M	M	M	○ ^R	□	M	M	○	►	M	►	►	►	►	► ^T	M	M	►	T	○	► ^K	
Zonas Monte Forestal	M	M	M	M	M	○ ^R	□	M	M	○	►	M	►	►	►	►	► ^T	□	M	►	T	○	► ^K	
Zona Agroganadera y Campiña. Subcategoría Paisaje rural de transición	►	M	M	►	M	○ ^R	□	►	M	○	►	►	►	►	►	►	► ^T	□	M	►	T	○	► ^K	
Zona Agroganadera y Campiña. Subcategoría Uso Agrario estratégico	M	M	M	►	M	○ ^R	□	M	M	○	►	M	►	►	►	►	► ^T	M	M	►	T	○	► ^K	
Parque Rural de Karakate	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	
Zonas de Protección de aguas sup.	T	T	T	M	T	T	□	M	M	T	○	T	T	►	►	T	T	T	T	M	► ^U	○	► ^K	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS																								
Áreas de interés arqueológico	M	M	►	M	M	M	M	M	M	○	▲ ^A	M	M	M	M	M	M	M	M	M	T	○	► ^K	
Áreas de distribución de especies faunísticas protegidas	► ^X	M	○ ^X	○ ^X	M	○ ^R	□	► ^X	M	○	○ ^S	► ^X	►	►	►	►	M	□ ^X	►	►	○	► ^U	○	► ^K
Zonas inundables	►	M	►	►	M	○ ^R	□	M	M	○	▲ ^A	M	►	►	►	M	M	M	M	M	► ^U	○	► ^K	
Suelos potencialmente contaminados	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	○	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	M ^N	
Puntos de interés geológico	►	M	►	►	M	○ ^R	□	►	M	○	▲ ^A	►	M	M	M	►	► ^T	M	►	►	T	○	► ^K	
Áreas con peligro de erosión	►	M	►	►	M	○ ^R	□	►	M	○	▲ ^A	►	►	►	►	►	► ^T	M	M	►	T	○	► ^K	

▲^A El procedimiento de Informe Ambiental Municipal queda regulado en el correspondiente artículo de la normativa del Suelo No Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar.

◆^B La regulación de usos del Futuro Parque Rural de Karakate se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Ordenación, que se establezca a tal efecto. Mientras no se redacte el mencionado Plan, la asignación de usos y actividades estará sujeta a las determinaciones de las unidades ambientales de ordenación que en la actualidad se integran dentro del área propuesta.

🌿 Uso regulado en función de las determinaciones establecidas en el Documento de aprobación inicial del Plan Sectorial Agroforestal y Ganadero.

C En todo caso, la permisividad de este uso estará sujeta a lo así determinado en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y a las normas adicionales de la administración competente.

D Su regulación General se contempla en el Decreto 79/1996 de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. En esta unidad se limita el uso a la autorización en las áreas habilitadas a tal efecto, y al desarrollo de actividades científico-culturales. En el caso del cicloturismo se restringe el uso a caminos, carreteras y pistas existentes.

E El potencial desarrollo de ciertas actividades náuticas en los cauces municipales, sólo será admisible cuando se trate de actividades no motorizadas. En los tramos en que los cauces, limiten con áreas de protección especial, no será admisible ningún tipo de uso en las márgenes, salvo el estrictamente desarrollado en el interior del cauce.

F1 Su regulación General se contempla en la Ley de Caza 1/1970, de 4 de Abril; el Decreto 124/1990, de 2 de mayo, por el que se regula el procedimiento para la obtención del requisito de aptitud para el ejercicio de la caza; la Orden de 6 de junio de 1991, del Consejero de Agricultura y Pesca, por la que se dictan normas que regulan las pruebas de acreditación de la aptitud para el ejercicio de la caza; el decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la CAPV; el Decreto 227/1996, de 24 de septiembre, de modificación del Decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos hábiles y condiciones generales de caza en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

F2 Las regulaciones de la práctica de la pesca deportiva se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación. Especialmente será de aplicación el Decreto 216/1997, de 7 de octubre, por el que se regula la licencia de pesca fluvial de la CAPV, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos y condiciones generales de la pesca en aguas continentales del Territorio Histórico de Gipuzkoa. En ningún caso queda autorizada la pesca subacuática.

G La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de las actividades motorizadas que se realicen campo a través, excepto en los circuitos especialmente habilitados para ello que cuenten con la autorización del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Así mismo estará prohibida la circulación fuera de pistas, caminos y carreteras de toda clase de vehículos, excepto para las labores extractivas de madera de los montes.

Además se respetarán las determinaciones del Decreto Foral 29/1990 por el que se regula la circulación de vehículos a motor en los montes patrimoniales de la diputación y de Utilidad Pública.

H Su regulación General se contempla en el Decreto Foral 34/1989 de 6 de junio, por el que regula el aprovechamiento ganadero en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y en los montes declarados de utilidad pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y en el Decreto Foral 28/1990 de 2 de mayo, sobre ganado cabrío abandonado en montes y otros espacios abiertos.

i Se permitirá exclusivamente el desarrollo de las actuales concesiones y hasta la finalización de las mismas, siempre condicionados a la preceptiva restauración ambiental.

J Deberá ajustarse en tamaños cromía y materiales a la naturaleza de la categoría de ordenación sobre la que se implanta, de acuerdo con la normativa sectorial establecida a tal efecto, o la que determine los órganos administrativos competentes.

K Actividades que, sin estar comprendidas en alguno de los apartados anteriores, supongan una transformación del tipo de aprovechamientos del suelo y una eliminación de la cubierta arbustiva o arbórea y se realicen en superficies entre 5 y 50 Ha..

L Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas de criterios de seguridad en las áreas a restaurar.

M La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de la destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura y exposición para el comercio o naturalización no autorizada de especies de animales o plantas catalogadas como raras o de interés especial, así como la de propágulos y restos.

N La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece que el aprovechamiento con fines comerciales de hongos, frutos silvestres, leñas, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas será regulado por los órganos forales competentes. También se establece que el aprovechamiento con fines de autoconsumo de hongos, frutos silvestres, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas no requerirá autorización administrativa. No obstante, la Administración foral, para cada aprovechamiento, podrá determinar las cantidades consideradas de uso personal.

Ñ La prohibición de este uso se establece por cuestiones de sanidad pública, hasta una vez sea garantizada la salubridad de los suelos mediante el correspondiente procedimiento de descontaminación. Realizados los trabajos de descontaminación, para la asignación de usos será preceptiva la emisión de un informe ambiental municipal, según los contenidos establecidos para esta figura en el presente PGOU.

Oa En el caso de las granjas cinegéticas, la regulación de este uso cumplirá las determinaciones establecidas en la Orden Ministerial de 24 de Enero de 1974, sobre ordenación zootécnico-sanitaria de las granjas cinegéticas y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de Julio de 1975.

Ob Por su parte la cría intensiva de peces estará sometida a evaluación individualizada de impacto ambiental.

P Sometida a Evaluación individualizada de Impacto Ambiental las primeras repoblaciones, cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Q Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas del régimen de propiedad de la explotación productiva primaria.

R La implantación de la actividad de Agroturismo en una explotación agraria está regulada por el Decreto 128/1996, de 28 de Mayo, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de Septiembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

S La regulación de este uso queda establecida en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

T La autorización de este uso se someterá al procedimiento de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental cuando tengan una potencia superior a 100KW.

U Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces que supongan la actuación sobre al menos 250 mts. de longitud del cauce en estado natural.

V Se trata de actividades asimiladas a un determinado uso para las que es necesario establecer ciertas matizaciones de cara a su implementación en una determinada categoría.

W Autorización sujeta a la las determinaciones ambientales que pudieran suponer las instalaciones asociadas, y el manejo y gestión de productos de abastecimiento y gestión de residuos.

X En el caso de las áreas de distribución del visón europeo, se cumplirán las determinaciones de su Plan de Gestión (OF. 12-05-2004). Para el resto de las especies se deberán considerar las determinaciones expresadas por el órgano ambiental competente de la DFG, tras la preceptiva consulta.

Y En el caso de que los usos vengan avalados por un PTP, PTS o por su Interés General o Utilidad Pública, los usos prohibidos podrán admitirse previo análisis exhaustivo de alternativas, evaluación de su afección y la consideración de medidas compensatorias.

• Además de los usos y actividades recogidas en la presente matriz, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conjunta, individualizada y simplificada, todos los supuestos recogidos en Ley 3/1998, de 27 de febrero, de protección general del Medio Ambiente del País Vasco, y en la normativa sectorial vigente.

D) “ZONA D. ZONAS DE USO TERCIARIO”

D.10. Parcelas terciarias

.- Régimen de edificación.

El régimen edificatorio propio de las parcelas “d.10-Uso terciario” características de esta zona, establecido en este mismo documento, así como las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en su epígrafe “III”.

.- Régimen de uso.

Usos propiciados:

Terciarios

Usos admisibles:

Vivienda: exclusivamente como auxiliar de los usos terciarios autorizados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

Industria: exclusivamente para las categorías 1ª y 2ª

Equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

Infraestructuras de servicios

Aparcamiento

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

E) “ZONA E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES”

“E.10. Sistema General Viario (S.G.V.)”.

.- Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la red viaria general.

No se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las redes viarias.

.- Régimen de uso.

Usos propiciados:

Circulación rodada y peatonal. Aparcamiento público.

Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos propiciados —paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares—. Infraestructuras de servicios. Exclusivamente bajo rasante.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

“E.20. Sistema General Ferroviario (S.G.F.)”.

- Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de vías ferroviarias.

Zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

.- Régimen de uso.

Usos propiciados

Ferrovionario.

Usos admisibles:

Usos auxiliares de los ferroviarios.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

F) "ZONA F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES".

"F.10 Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.)".

.- Régimen de edificación.

Espacios de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc.

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

.- Régimen de uso.

Usos propiciados:

Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

Usos admisibles:

Usos comerciales de 1.^a categoría —kioscos, etc.—, con carácter temporal o provisional.
Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

.- Régimen de dominio:

Titularidad pública.

"F. 20 Sistema General de Cauces Fluviales (S.G.C.F)".

.- Régimen de edificación.

Espacios ocupados por cauces fluviales.

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

.- Régimen de uso.

Usos propiciados: Elementos territoriales (Cauces fluviales).

Usos admisibles: los autorizados por la legislación sectorial vigente.

Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

G) "ZONA G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO".

.- Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Particular correspondiente, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

.- Régimen de uso.

Usos propiciados:

Equipamiento comunitario.

En las modalidades establecidas, en su caso, sea de forma genérica o específica, en la "Norma Particular" correspondiente.

Usos admisibles:

Vivienda: como uso auxiliar del equipamiento —1 viv.—.

Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

.- Régimen de dominio:

Titularidad pública.

H) "ZONA H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G)".

Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter general bien sobre la rasante de los terrenos, bien o además de bajo su rasante o/y por encima del propio suelo, sin incidir en éste.

Régimen de edificación:

Se autoriza la construcción de las edificaciones precisas para atender al tipo de servicio urbano del que se trate en cada caso.

Con carácter general, las edificaciones e instalaciones a construir responderán al régimen de edificación singularizado establecido en cada caso en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, se estará en cada caso al régimen de edificación e implantación establecido bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en otro tipo de instrumentos y proyectos previstos y regulados en la legislación vigente en la materia, incluidas las Ordenanzas municipales.

.- Régimen de uso:

Uso propiciado: Uso de infraestructuras de servicios.

Usos autorizados: Usos de infraestructuras de servicios, así como los restantes compatibles con los objetivos propios de esta zona.

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

.- Régimen jurídico:

Esta zona tendrá la condición de zona de dominio y uso público. Precisamente por ello, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas

infraestructuras, así como los propios terrenos integrados en la zona, serán de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.

Sin perjuicio de que 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.

I) "ZONA I. RESERVAS MUNICIPALES DE SUELO

Zonas de suelo no urbanizable no sujeto a especial protección y en suelo urbanizable no sectorizado, determinadas como reservas municipales de suelo para su adquisición con destino al patrimonio público de suelo dentro del plazo máximo de ocho años contados desde la delimitación.

Régimen de edificación:

No se autorizará ningún tipo de construcción ni edificación, consolidándose las existentes.

.- Régimen de uso:

Uso propiciado: los propios del suelo no urbanizable

Usos autorizados:.

Usos prohibidos: aquellos que conlleven un incremento de la valoración.

.- Régimen jurídico:

Las reservas municipales de suelo se regulan por lo establecido en los artículos 119 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, siendo los efectos de dicha delimitación la siguientes:

- a) La sujeción de los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones en ella comprendidos a los derechos municipales de tanteo y retracto y regulados en este título, quedando prohibida la inscripción registral de cualquier acto de transmisión sin acreditar la comunicación al ayuntamiento prevista en el artículo 126.
- b) La declaración de la utilidad pública a efectos de su expropiación forzosa.

CAPITULO SEGUNDO. Calificación pormenorizada

Artículo 24. Criterios de usos de suelo en función de su grado de inundabilidad

1.- LAS ACTUACIONES ESTRUCTURALES DE DEFENSA CONTRA INUNDACIONES

- Las obras de defensa contra inundaciones se limitarán a los tramos fluviales o estuarinos que afecten a áreas urbanas, bien residenciales o de actividades económicas, o infraestructuras de interés estratégico preexistentes a la entrada en vigor de este plan.

Estas obras de defensa se proyectarán para proteger de las crecidas de hasta 100 años de periodo de retorno, y deberán diseñarse bajo el principio adicional de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riego existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

- No se entiende necesario, en principio, ejecutar defensas para la protección de edificaciones existentes que estén sometidas actualmente a la inundación de periodo de retorno de más de 100 años de periodo de retorno.
- En cualquier caso, entre las medidas de defensa deberá considerarse la remoción o disminución, dentro de lo posible, de los obstáculos artificiales presentes en los cursos y sus márgenes.

2.- LA POSIBLE REUBICACIÓN DE USOS

- Como primera aproximación a la resolución del riesgo, se procurará favorecer la reubicación de las construcciones existentes en las franjas sometidas a riesgo de inundación (en especial las de riesgo elevado), siempre que sea social, patrimonial y económicamente pertinente, justificado y viable. Para ello se podrán disponer planes con las valoraciones que permitan abordar las indemnizaciones y reversión del uso del terreno afectado. Las valoraciones económicas se justificarán en razón del riesgo existente, la recuperación del capital natural, la afección medioambiental y el beneficio esperado.

En el caso de que la reubicación de construcciones no sea viable, se adoptarán otras soluciones de tipo estructural o no estructural (como planes de contingencia, directrices de actuación ante avenidas...) para minimizar el riesgo.

3.- SOBRE LA APLICACIÓN DE ESTAS NORMAS

- Estos “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” realiza una clasificación de los terrenos en función de dos variables: el grado de peligrosidad por inundación a partir de los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y el de transformación urbanística experimentado. Este último de acuerdo con lo recogido en el artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Este régimen de usos del suelo, en el caso de que se ejecuten medidas de defensa, se aplicará sobre la situación de inundabilidad resultante de las eventuales actuaciones. En tanto éstas no se ejecuten, los “Criterios de Uso del Suelo en Función de su Grado de Inundabilidad” se aplicará sobre la situación previa.

4. ÁREAS INUNDADAS POR AVENIDAS CON PERIODO DE RETORNO DE 10 AÑOS

Son ámbitos estrechamente relacionados con el sistema fluvial que presentan una probabilidad anual de ocurrencia superior al 10%.

4.1.- Áreas en situación de suelo rural (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En esta franja de terreno deberá excluirse cualquier uso urbanístico que no esté estrictamente ligado al mantenimiento y disfrute del ecosistema fluvial y de su capacidad hidráulica. Las actuaciones en las riberas estarán encaminadas a obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan.

Se evitarán los paralelismos, es decir, el trazado longitudinal de las infraestructuras canalizadas en esta franja, pues el entorno inmediato al río, y éste mismo, rechazando su consideración a modo de galería de servicios, deben ser considerados como un espacio a respetar, vital para el desarrollo del corredor ribereño a efectos de controlar la erosión, la contaminación y la degradación del estado ecológico del ecosistema fluvial.

Únicamente, y siempre minimizando su impacto, podrán ubicarse cruces de infraestructuras lineales así como infraestructuras de abastecimiento y saneamiento siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se demuestre que no existe un trazado viable y de menor impacto ecológico fuera de la línea de la avenida de periodo de retorno de 10 años.
- Que no se afecte y degrade el ecosistema fluvial del corredor ribereño.

- Que no se ocasione una sobrelevación de la lámina de agua.

Podrían darse usos relacionados con el medio, como conservación del ecosistema fluvial y ripario, de su capacidad hidráulica, drenaje sostenible, labores de vigilancia y salvamento.

En estas áreas podrían darse usos tales como la agricultura, la ganadería y el forestal siempre y cuando no se afecte y degrade el ecosistema fluvial del corredor ribereño y se excluya cualquier edificación, infraestructura e instalación agropecuaria asociada a los mismos.

También podrían darse actividades de recreo, ocio y deporte, siempre que no supongan una alteración del terreno o de las riberas ni la realización de construcciones sobre el mismo. Se deberán prever, en su caso, medidas necesarias para la seguridad pública que no interfieran en los flujos que se producen en las llanuras de inundación ni comprometan el estado de las riberas y de los cauces.

4.2.- Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

a. No serán autorizables garajes y sótanos.

b. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente cuando la obsolescencia del desarrollo urbano actual aconseje su renovación, y sólo en los casos en los que se cumplan los dos supuestos de excepcionalidad que se refieren a continuación:

* Que se trate de suelos ya clasificados como urbanos en la actualidad, y siempre que se justifique, por fuertes limitaciones para ubicar futuros desarrollos en zonas no inundables por la morfología de su territorio, la no disponibilidad de otros terrenos.

* Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación y fauna) como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.

c. En el caso de que se llegaran a autorizar tales actuaciones, habrá de tenerse en cuenta la situación de grave riesgo existente y establecer un grado suficiente de seguridad durante el desarrollo de la actuación, así como a lo largo de la vida de la misma, no afectando desfavorablemente a la inundabilidad del entorno. Para ello, será necesario que, antes de proceder a los desarrollos, se elabore un estudio hidráulico de detalle que determine la situación de riesgo real y permita definir medidas de seguridad. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el punto V de este documento.

d. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo anterior.

e. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de personas y bienes que permanezcan en estas zonas deben diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

5.-. ÁREAS INUNDADAS CON AVENIDAS DE PERIODO DE RETORNO COMPRENDIDO ENTRE 10 Y 100 AÑOS

Se trata de áreas con un alto riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 1,0% y el 10%.

5.1 Áreas en situación de suelo rural (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas zonas no son admisibles los usos edificatorios residencial, comercial e industrial ni las infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con los cauces, con la excepción de las de saneamiento y abastecimiento. Dichas zonas deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales.

Pueden ser adecuadas para recreo, deporte que no requiera instalaciones edificadas, zonas verdes que realcen sus valores naturales, para fines de preservación del territorio y cruce de infraestructuras lineales. Deben existir, en todo caso, procedimientos adecuados de emergencia, aviso y evacuación.

Las construcciones aisladas existentes en estas áreas deben ser del todo excepcionales y limitadas a construcciones históricas y a infraestructuras estrictamente justificadas que no puedan ubicarse en otro lugar. En el caso de las construcciones históricas éstas no podrán tener un uso residencial y su rehabilitación o ampliación únicamente podrá ser autorizada cuando no ocasionen afecciones al régimen de corrientes en avenidas ni agraven la inundabilidad del sitio y de su entorno.

No es admisible, en ningún caso, llevar a cabo nuevos encauzamientos con el exclusivo objeto de aminorar la inundabilidad de estas áreas.

5.2 Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

a. Con carácter general, si bien no deben practicarse, en el caso de que se construyan garajes y/o sótanos, se deberán impermeabilizar con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones hasta dicha cota.

b. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente. Ha de tenerse en cuenta la situación de riesgo existente y garantizar que las construcciones se lleven a cabo con un diseño apropiado y que las nuevas construcciones no incrementen el riesgo actual existente ni en el propio sitio ni en el entorno.

Las autorizaciones deberán prever medidas para la preservación de bienes y personas ante el riesgo de inundación. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el anejo a este documento.

c. Estas actuaciones deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica.

En cualquier caso, la ubicación de esos aprovechamientos urbanísticos permisibles se deberá desarrollar a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años, para lo que se exigirá un estudio hidráulico y ambiental de detalle que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

d. Para la ubicación de los nuevos equipamientos públicos, la autoridad municipal evitará estas áreas de riesgo elevado de inundación, muy especialmente si involucran a personas con movilidad reducida (niños, ancianos, enfermos, etc.) o a servicios cruciales en caso de emergencia.

e. Como excepción al punto anterior, se consideran adecuados los parques fluviales en el entorno de los ríos, calificados como zonas verdes, que realcen sus valores naturales, y provistos siempre de medios de aviso y alarma del riesgo de inundación y de facilidades para la evacuación de personas (rampas para personas discapacitadas, etc.)

f. En el caso de que existan servicios de emergencia deberá garantizarse en todo momento los accesos a los mismos.

g. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de las personas y bienes que se ubiquen en estas zonas deberán diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

6.- ÁREAS COMPRENDIDAS ENTRE LAS LÍNEAS DE AVENIDA DE 100 Y 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

Se trata de áreas con bajo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 0,2% y el 1%.

6.1 Áreas en situación de suelo rural (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas es recomendable adoptar usos compatibles con su condición natural de inundabilidad, aunque se podrán autorizar nuevas actuaciones urbanísticas. En esos casos se seguirán los siguientes criterios:

a. Sería permisible un amplio rango de aprovechamientos urbanísticos, salvo las infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, bomberos o servicios públicos similares.

b. No obstante, la ubicación de esos aprovechamientos urbanísticos permisibles se deberá desarrollar a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años, para lo que se exigirá un estudio hidráulico y ambiental de detalle que defina y

justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

6.2 Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas los usos existentes se podrán conservar, si bien se recomienda adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo, cuya tendencia sea la de reducir el nivel de daños y anular la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario.

Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se aportará un estudio hidráulico que justifique la mejora introducida y la disminución de daños o anulación de la vulnerabilidad.

7.- ÁREAS QUE QUEDAN FUERA DE LA MANCHA DE LA AVENIDA DE 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO

Se trata de ámbitos con pequeño o nulo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia inferior al 0,2%.

7.1 Áreas en situación de suelo rural (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

No se establecen restricciones de uso salvo asegurar que como consecuencia de la actuación resulte irrelevante o se compense el eventual aumento de escorrentía respecto del valor existente en su situación natural o, al menos, de la situación preexistente. Se procurará introducir diseños de drenaje sostenible en la urbanización.

Estas áreas son las idóneas para el establecimiento de las infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, bomberos, seguridad pública o depósitos de emergencia, en los cuales debe asegurarse precisamente su accesibilidad en situaciones de emergencia como de hecho lo constituyen las inundaciones importantes.

7.2 Áreas en situación de suelo urbanizado (según art. 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

Se procurará en aquellos casos que resulte factible introducir diseños de drenaje sostenible en la renovación de urbanizaciones tendentes a favorecer la infiltración y el retardo del acceso de caudales a los cauces.

8.- MEDIDAS DE ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN QUE HAYA DE UBICARSE EN ÁREAS INUNDABLES

- a) Las edificaciones que se sitúen en áreas inundables deberán contar con un seguro obligatorio que cubra los potenciales daños que puedan sufrir. Los establecimientos comerciales deberán contar con un protocolo de evacuación para saber cómo actuar en caso de inundación y con seguros cuya cobertura cubra los daños que pudieran ocasionar las inundaciones.
- b) Elaborar planes de contingencia y directrices de actuación ante avenidas, cuando sea preciso para garantizar la seguridad de ámbitos en los que se produzca la presencia notable, temporal o permanente, de personas.
- c) Evitar el uso residencial en la planta baja.
- d) Disponer las nuevas edificaciones de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado, evitando, en todo caso, su disposición transversal.
- e) Eliminar los sótanos. Si esto no es posible, deben impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones. En todo caso, deben evitarse los usos residenciales, industriales y comerciales a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle, salvo almacenaje o depósito de bienes o sustancias que no puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración.
- f) Aplicar medidas estructurales de defensa de las edificaciones, calculando cimentaciones, forjados, estructuras y cerramientos capaces de soportar impactos, empujes y la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la cota de la avenida de retorno de 500 años.
- g) Minimizar la superficie cerrada de la planta baja, reduciendo su número de aberturas y dotando con cierres estancos a puertas y ventanas, disponiendo sobre pilares la planta inmediatamente superior.
- h) Disponer accesos a las plantas altas, tejados o azoteas, especialmente en casas bajas.
- i) Dotar de válvulas antiretorno a los desagües de las viviendas. Instalar bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación, no conectadas a la red de alcantarillado, alimentadas mediante grupo electrógeno.

j) Anclar los elementos flotantes, tales como depósitos de gas o agua, que no puedan ubicarse en emplazamientos exentos de riesgo

SECCIÓN PRIMERA:

Artículo 25. Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada

a) El régimen jurídico-urbanístico de las diversas subzonas de uso pormenorizado diferenciadas en el artículo siguiente es el que resulta de la aplicación de todas y cada una de las determinaciones siguientes:

- o Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el capítulo tercero del título tercero.
- o Ordenanzas Regulatoras contenidas en el "Título VII. Ordenanzas Regulatoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables" de este mismo Documento.
- o En el caso de las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano, las determinaciones establecidas concretamente en el epígrafe "IV. Régimen Urbanístico Pormenorizado" de las correspondientes Normas Particulares, o, en su caso, las que establezca el planeamiento de desarrollo.
- o En el caso de las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbanizable, las determinaciones que establezca el planeamiento de desarrollo a formular.

b) El planeamiento de desarrollo que, ya sea por mandato de este Plan General o, por decisión opcional posterior, se formule tanto en el Suelo Urbanizable, como, en su caso, en el Suelo Urbano, deberá adecuarse en todo caso a las determinaciones mencionadas en los apartados "1.a" y "1.b" anteriores.

Artículo 26. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

a) La calificación pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas de uso pormenorizado. Los tipos de subzonas de uso pormenorizado reseñados, se desarrollan de acuerdo con variantes, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

a. Parcelas Residenciales.

- a.10 Parcelas de Asentamientos Residenciales Antiguos.
- a.20 Parcelas Residenciales de Edificación Abierta.
- a.30.1 Parcelas Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo.
- a.30.2 Residencial Adosada de Bajo Desarrollo.

a.40 Parcelas Residenciales de Edificación Aislada.

b. Parcelas de Actividades Económicas.

b.10 Parcelas Industriales.

b.20 Parcelas Industriales especiales

d. Parcelas de Uso Terciario.

d.10 Parcelas Terciarias.

e. Sistema de Comunicaciones (S.G./S.L.).

e.10 Redes de Comunicación Viaria, Rodada, Ciclista y Peatonal (S.G./S.L.).

e.20 Red de Comunicación Ferroviaria (S.G.).

f. Espacios Libres (S.G./S.L.).

f.10.1 Espacios Libres Urbanos (S.G.).

f.10.2 Espacios Libres Comunes (S.L.).

f.20 Cauces Fluviales (S.G./S.L.).

g. Parcelas de Equipamiento Comunitario (S.G./S.L.).

g.00 Parcelas de Equipamiento Comunitario (S.G./S.L.).

h. Parcelas de Infraestructuras de Servicios (S.G./S.L.).

h.00 Parcelas de Infraestructuras de Servicios (S.G./S.L.).

b) El planeamiento de desarrollo podrá definir nuevas variantes de subzonas de uso pormenorizado establecidas en función de la asignación a las mismas de condiciones particulares de edificación y uso.

Artículo 27. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

(Con carácter general se entenderá que las determinaciones que se remiten a las Normas Particulares deberán establecerse en su caso de manera expresa en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" de las mismas, asignándoseles rango de "planeamiento general")

Cuando las mismas se remiten al "planeamiento" o a la "ordenación" "pormenorizados" podrán definirse en el apartado "IV. Régimen Urbanístico Pormenorizado" de las Normas Particulares, o, en su caso, en el "planeamiento pormenorizado", asignándoseles ese rango normativo.

1. "a.10. Parcelas residencial de asentamientos antiguos".

- 1) Régimen de Edificación.

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales antiguos a preservar, en atención a su singularidad, e interés histórico, cultural o urbanístico.

En ellas, se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo, se han de conservar los elementos de edificación y urbanización considerados de valor relevante.

Dichos objetivos no excluyen la posibilidad de la sustitución de elementos o construcciones, la ocupación o colmatación de parcelas inedicadas o subedicadas. En estos casos, las nuevas construcciones deberán respetar la pautas tipológicas fundamentales de las edificaciones y elementos construidos originarios existentes en la zona.

El régimen de edificación será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Norma Particular del Area.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Sin perjuicio de los reajustes y complementos que, en su caso, se establezcan en la Norma Particular del Area y en el planeamiento de desarrollo, será de aplicación el régimen de uso establecido para las parcelas "a.20", prohibiéndose, eso sí, con la sola excepción de los de categoría 1.^a, la implantación de usos industriales.

2. "a.20. Parcelas residencial de edificación abierta".

.- 1) Régimen de edificación.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo, en tal caso, contar con acceso independiente del de las viviendas desde los espacios públicos.

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

Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones, tanto existentes como nuevas, serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular.

Con carácter general, y sin perjuicio de que bien la correspondiente Norma Particular, bien el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el perfil edificatorio bajo rasante será de dos (2) plantas.

Los espacios que, en su caso y en las nuevas edificaciones, se autoricen por encima del perfil máximo establecido sobre rasante se destinarán, con carácter general a usos auxiliares —trasteros— de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores, constituyendo, necesariamente, una unidad registral indivisible con dichas viviendas o locales.

Excepcionalmente, podrán destinarse a usos residenciales vinculados a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir asimismo una unidad registral indivisible.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela —retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc.— serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

La regulación, en el marco descrito en los apartados anteriores, de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se efectuará bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la "Norma Particular" correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza

tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.

Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este Plan General.

.- 2) Régimen de uso y dominio:

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la sección 2.^a del Capítulo 3.2 de estas "Normas Urbanísticas".

Usos propiciados:

Residenciales: en los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior: accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.

Usos admisibles:

Terciarios: en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales —"1.^a" y "2.^a" categorías; usos hosteleros de categoría superior—, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente Plan General.

Industriales.

"1.^a" categoría: como usos asimilados al de vivienda.

"2.^a" categoría: exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.

Garaje.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

Usos prohibidos:

Industriales: En sus modalidades no autorizadas.

Terciarios: En sus modalidades no autorizadas.

Equipamiento comunitario: En sus modalidades incompatibles con los usos residenciales.

Régimen de dominio:

Dominio privado, con las limitaciones de uso público que expresamente se establezca en el planeamiento pormenorizado.

3. "a.30.1. Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo".

.- 1) Régimen de edificación.

a) Edificación configurada por bloques exentos constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de ocho (8) viviendas por núcleo de acceso y planta; y veinte (20) viviendas por bloque.

b) Los bloques sobre rasante de una misma parcela podrán agruparse bajo rasante configurando una edificación única. No se establecen limitaciones al número de bloques por parcela, autorizándose la constitución de comunidades con un número mayor de viviendas que el reseñado sobre una parcela única, con espacios de servicio de uso común.

c) El número de plantas bajo rasante será de dos (2), remitiéndose a la Norma Particular y al planeamiento pormenorizado la determinación del perfil de edificación para los nuevos desarrollos –perfil máximo III/II, admitiéndose en elementos singulares el perfil IV/II–, consolidándose en su configuración actual los perfiles existentes.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la de ocupación en planta de las construcciones bajo rasante, se formulará a través de las ordenanzas generales de parcela, o alternativamente mediante una ordenanza particularizada para cada parcela, que será definida por el planeamiento pormenorizado correspondiente.

.- 2) Régimen de uso y dominio:

Usos propiciados.

Vivienda: En los espacios no edificados sobre rasante se autorizará la implantación de usos auxiliares: Acceso rodado y aparcamiento; depósitos de gases licuados; instalaciones deportivas; jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo.

Usos admisibles.

Residencia Colectiva: Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela.

Industrial: De 1ª categoría, en planta baja, como uso asimilado al de vivienda.

Terciario: Usos hoteleros, usos de hostelería –restaurantes exclusivamente–, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos.

Garaje: En planta baja y bajo rasante.

Equipamiento comunitario: En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindante con el uso característico.

Usos prohibidos:

Los no autorizados expresamente.

Régimen de dominio:

Dominio privado.

4. "a.30.2. Residencial adosada de Bajo Desarrollo".

.- 1) Régimen de edificación.

Edificación configurada por módulos de edificación de una (1) vivienda adosadas lateralmente formando conjuntos de un máximo de ocho (8) módulos. Estos dispondrán de acceso individualizado y jardines o espacios no edificados sobre rasante de uso privativo de cada uno de ellos, en ambas fachadas principales.

Se autorizará, –sin limitación en cuanto al número de viviendas–, la agrupación en una sola parcela de varios conjuntos de edificación que dispongan de construcciones bajo rasante y espacios y elementos de servicio de uso común a la totalidad de las viviendas de la parcela.

Sin perjuicio de que la Norma Particular establezca condiciones más restrictivas o consolide edificaciones que lo superen, el perfil de edificación máximo será de II(b)/II.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la de ocupación en planta de las construcciones bajo rasante, se formulará a través de las ordenanzas generales de parcela, o, alternativamente, de una ordenanza particularizada para cada parcela, que será definida por el planeamiento pormenorizado correspondiente.

.- 2) Régimen de uso y dominio:

Será de aplicación el mismo régimen establecido para las parcelas «a.30.1».

5. "a.40 Parcelas residenciales de edificación aislada".

.- 1) Régimen de edificación.

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología aislada y alojar, exclusivamente, una o dos unidades de vivienda.

El perfil de edificación será de II(b)/I.

El planeamiento pormenorizado podrá definir parcelas independientes destinadas exclusivamente a usos auxiliares al de vivienda –edificables o no–, como parte de conjuntos de parcelas.

La regulación de la forma de la edificación se formulará a través de ordenanzas de parcela.

.- 2) Régimen de uso y dominio:

Será de aplicación el mismo régimen establecido para las parcelas «a.30.1».

6. "b.10. Parcelas de Actividades Económicas: parcelas industriales".

.- 1) Régimen de edificación.

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

En todo caso, tanto a los efectos de la parcelación como a los de la división de las construcciones –incluida su división horizontal– y de su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en las condiciones generales para este tipo de parcelas y la Norma Particular correspondiente.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados –la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos– y del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas.

Sin perjuicio de que la Norma Particular establezca condiciones más restrictivas o se consoliden edificaciones que lo superen, el perfil de edificación máximo será de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante, admitiéndose elementos singulares por encima de este perfil.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela –retiro, ocupación de la misma, etc– serán las establecidas en la Norma Particular correspondiente.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos por la legislación vigente y este Plan General.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Industriales.

Usos admisibles:

Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

Terciario:

Comerciales.

Oficinas.

Hoteleros: Cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

Hosteleros.

Recreativos.

Garaje.

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

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Régimen de dominio:

Dominio privado.

7. “b.20. Parcelas de Actividades Económicas: parcelas industriales especiales”.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones que combinan usos industriales y terciarios, así como polígonos de empresas y centros de investigación.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Polígonos terciarios/industriales/investigación.

Usos admisibles:

Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar del uso industrial/terciario que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

Terciario:

Comerciales.

Oficinas.

Hoteleros: Cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

Hosteleros.

Garaje.

Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Régimen de dominio:

Dominio privado.

8. "d.10. Parcelas de Uso Terciario".

.- 1) Régimen de edificación.

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

Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este Plan General.

2. En los sectores de suelo urbanizable cuyo uso propiciado sea actividades económicas se deberá recoger el estándar de obligado cumplimiento recogido en el artículo 11 del PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES. Así, los instrumentos de ordenación pormenorizada deberán concretar qué parcelas edificatorias acogen el volumen edificatorio para dar cumplimiento a esta determinación vinculante del planeamiento territorial.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Terciarios.

Usos admisibles:

Vivienda: exclusivamente como auxiliar de los usos terciarios autorizados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

Industria: exclusivamente para las categorías 1ª y 2ª

Garaje.

Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos terciarios.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Régimen de dominio:

Dominio privado.

9. "e.1.2. Redes de Comunicación Viaria, Rodada, Ciclista y Peatonal (S.G. y S.L.)."

.- 1) Régimen de edificación:

Excluida la edificación con excepción de las construcciones aisladas destinadas a los usos auxiliares de las autopistas y autovías.

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

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General.

La red de bidegorris en ningún caso deberá suponer obstáculos físicos para avenidas de período de retorno de 100 años, por lo que no deben alterar el relieve sobre el que se dispongan.

Excluida la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante autorizadas y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y, en las aceras, de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

Las aceras y carriles-bici que sirvan asimismo de acceso rodado –habitual o de emergencia– a las edificaciones deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General.

.- 2) Régimen de uso y dominio:

Usos propiciados:

Autopistas, autovías y carreteras: Circulación Rodada

Vías urbanas: Circulación rodada.

Aceras: Circulación peatonal.

Carriles-bici: Circulación en bicicleta.

Usos admisibles:

Autopistas, autovías y carreteras: los autorizados por la legislación sectorial aplicable, áreas de conservación y explotación, estaciones de servicio de combustible, áreas de aparcamiento y descanso, básculas de pesaje, puestos de socorro y otros.

Vías urbanas: Circulación peatonal.

Aceras: Circulación rodada y aparcamiento: En viales de uso compartido o de coexistencia peatones/vehículos, en situación de preferencia para la circulación peatonal y en bicicleta.

Terciarios: Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa.

Garaje: Exclusivamente bajo rasante.

Equipamiento comunitario: Sobre rasante, como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal. Bajo rasante podrán implantarse en construcciones no provisionales.

Centros de infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

Usos auxiliares de las vías urbanas: Paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Usos prohibidos:

Todos los no autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio:

Dominio público. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa.

10. "e.20. Redes de Comunicación Ferroviaria".

.- 1) Régimen de edificación:

Construcciones vinculadas a usos ferroviarios, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Estaciones: Edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Ferroviario.

Usos admisibles:

Usos auxiliares del ferroviario, conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Régimen de dominio:

Titularidad pública.

11. "f.10.1 Espacios Libres Urbanos (S.G. y S.L.)".

.- 1) Régimen de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados –parques o jardines– o, mayoritariamente pavimentados – áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales– en las que se excluye, en principio, la edificación, que se admitirá exclusivamente en los siguientes casos:

Construcciones sobre rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones perfil de la edificación de una planta (1 planta). Ocupación parcela 5%.

Construcciones bajo rasante, perfil de la edificación hasta tres plantas (3) destinadas a los usos autorizados en esas condiciones definidas de forma expresa por el planeamiento pormenorizado, o en su caso en el correspondiente estudio de detalle. Ocupación parcela 100%.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Uso de espacios libres urbanos. En los casos que la legislación urbanística lo determina, el planeamiento pormenorizado deberá definir la modalidad específica de uso asignado –parque, jardines, áreas de juego o áreas peatonales–.

Usos admisibles:

Terciarios: Usos comerciales de 1.^a categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en instalaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa.

Garajes: Exclusivamente bajo rasante.

Equipamiento comunitario: a) Construcciones sobre rasante, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones perfil de la edificación de una planta (1 planta). Ocupación parcela 5%. B) Construcciones bajo rasante, perfil de la edificación hasta tres plantas (3) destinadas a los usos autorizados en esas condiciones definidas de forma expresa por el planeamiento pormenorizado, o en su caso en el correspondiente estudio de detalle. Ocupación parcela 100%. C) En los parques y jardines, deberá mantenerse, en todo caso la posibilidad de plantación de arbolado de gran porte. E) Si dicha implantación no está definida de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un estudio de detalle.

Centros de infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

Usos auxiliares de las vías urbanas: Paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Régimen de dominio:

Titularidad pública.

12. "f.10.2. Espacios Libres Comunes".

.- 1) Régimen de edificación.

a) Espacios ajardinados, arbolados o pavimentados de carácter residual o de escasa entidad – taludes, espacios no propicios para la estancia y disfrute– o de protección de construcciones o infraestructuras. Estos espacios no podrán computar con el carácter de espacios libres en el planeamiento pormenorizado, por su carácter de residuales o no plenamente utilizables como espacios libres.

b) Construcciones sobre rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones perfil de la edificación de una planta (1 planta). Ocupación parcela 5%.
Construcciones bajo rasante, perfil de la edificación hasta tres plantas (3) destinadas a los usos autorizados en esas condiciones definidas de forma expresa por el planeamiento pormenorizado, o en su caso, en el correspondiente estudio de detalle. Ocupación parcela 100%.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Espacios libres urbanos: De carácter residual o de protección de construcciones o infraestructuras.

Circulación peatonal.

Carril-bici.

Usos admisibles:

Terciarios: Usos comerciales de 1.^a categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en instalaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa.

Circulación rodada y aparcamiento: En situación de preferencia para la circulación peatonal.

Garajes: Exclusivamente bajo rasante.

Equipamiento comunitario: a) Construcciones sobre rasante, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones perfil de la edificación de una planta (1 planta). Ocupación parcela 5%. B) Construcciones bajo rasante, perfil de la edificación hasta tres plantas (3) destinadas a los usos autorizados en esas condiciones definidas de forma expresa por el planeamiento pormenorizado,

o en su caso en el correspondiente estudio de detalle. Ocupación parcela 100%. C) En los parques y jardines, deberá mantenerse, en todo caso la posibilidad de plantación de arbolado de gran porte. E) Si dicha implantación no está definida de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un estudio de detalle.

Usos prohibidos:

Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio.

Dominio público.

13. "f.20. Cauces fluviales".

.- 1) Régimen de edificación.

- a) Zonas conformadas por cauces de agua en suelos urbanos y urbanizables.
- b) Su régimen jurídico vendrá establecido por la legislación sectorial y por el planeamiento de ordenación territorial específicamente aprobado para ellos (en concreto, Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica).
- c) El autorizado por la legislación sectorial citada en el apartado b) anterior.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Espacios libres urbanos: De carácter residual o de protección de construcciones o infraestructuras.

Circulación peatonal.

Carril-bici.

Usos admisibles:

Terciarios: Usos comerciales de 1.^a categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en instalaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa.

Circulación rodada y aparcamiento: En situación de preferencia para la circulación peatonal.

Garajes: Exclusivamente bajo rasante.

Equipamiento comunitario: Sobre rasante, como usos provisionales, en implantaciones de carácter temporal. Bajo rasante, podrán implantarse en construcciones no provisionales.

Usos prohibidos:

Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio.

Dominio público.

14. "g.00. Parcelas de Equipamiento Comunitario".

.- 1) Régimen de Edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso, en función de las condiciones de uso específicas asignadas, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo a formular.

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

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Usos de equipamiento comunitario. Equipamiento comunitario. Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos característicos de una parcela, podrán implantarse en ellas otras modalidades de equipamiento diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos de utilidad pública o interés social. En el primero de los casos se solicitará informe al respecto a otros organismos o instituciones –públicos o privados– competentes por razón de la materia, si los hubiere.

Usos admisibles:

Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento —una (1) vivienda—.

Usos terciarios: en las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.
Garaje.

Usos prohibidos:

Todos los no autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio:

El régimen general de dominio —público o privado— y las condiciones de titularidad serán los establecidos por las Normas Particulares o planeamiento pormenorizado; los cuales deberán cumplimentar, en todo caso las exigencias mínimas de incorporación al dominio público de las parcelas de carácter dotacional exigidas por la legislación urbanística vigente.

Estas se adscribirán en cada caso a la administración competente para la implantación del uso del que se trate, y cuando éste no se hubiese establecido por el planeamiento pormenorizado, al Ayuntamiento; transmitiéndose posteriormente su titularidad a la administración correspondiente, en el momento en que el Pleno Municipal asigne a la parcela un uso específico.

La eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas adscritas al dominio público, se realizará en régimen de cesión o concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

15. “h.00. Parcelas de infraestructuras de servicios (S.G. y S.L.)”

.- 1) Régimen de Edificación.

Edificación regulada por las condiciones generales que en cada caso defina la legislación sectorial aplicable, y por las condiciones particulares que establezcan las Normas Particulares y, en su caso, el planeamiento pormenorizado correspondiente.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Centros de redes de servicios: En la modalidad que establezcan las Normas Particulares y, en su caso, el planeamiento pormenorizado correspondiente.

Usos prohibidos:

Todos los demás.

Régimen de dominio:

El régimen general de dominio –público o privado– y las condiciones de titularidad de la parcela serán los establecidos por las Normas Particulares o planeamiento pormenorizado; en función del uso específico asignado y de los establecidos en la legislación sectorial aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA. Otras condiciones materiales de calificación pormenorizada.

Artículo 28.- Criterios generales de ordenación de la red de sistemas locales.

1.- La ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales, y, en ese contexto, la cumplimentación de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación vigente, incluidos los planteados en materia de aparcamiento y vegetación, responderá a, entre otros, los siguientes criterios:

A.- Se consideran de aplicación los estándares regulados en el artículo 79 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la mencionada Ley

B.- Tratándose de suelos urbanos no consolidados, y sin perjuicio de lo que, en su momento, establezca el reglamento al que se hace referencia en el artículo “79.1” de la citada Ley, así como de lo establecido en el siguiente apartado “D”, se considerará que el ámbito territorial de referencia a los efectos de la materialización y cumplimentación de los estándares de dotaciones locales asociados a los desarrollos urbanos planteados en esos suelos está conformado, en principio y con carácter general, por el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados por este Plan General, en las partes clasificadas y categorizadas como tal suelo urbano no consolidado.

Excepcionalmente, ese ámbito territorial de referencia podrá considerarse extendido a terrenos situados en Ámbitos Urbanísticos no integrados en dicho ámbito, siempre que se justifique con

el debido rigor que las nuevas dotaciones públicas locales a implantar también prestarán servicio a esos otros terrenos por, entre otras, razones de cercanía o colindancia física entre unos y otros.

Eso sí, esos criterios generales han de entenderse complementados y/o matizados con, entre otros, los que se exponen a continuación:

- En principio, también con carácter general, las nuevas dotaciones locales han de ser ubicadas dentro del ámbito y/o subámbito urbanístico directamente afectado en cada caso por los desarrollos planteados.
- Alternativamente, siempre que se justifique su necesidad y conveniencia, dichas dotaciones pueden ser ubicadas fuera del ámbito y/o subámbito directamente afectado por el desarrollo planteado, debiendo ser implantadas, eso sí, lo más cerca posible del mismo.
- Deben considerarse integrados en el ámbito de planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, el conjunto de los terrenos afectados por las previsiones de ordenación de las indicadas dotaciones, con independencia de su continuidad o discontinuidad espacial (ese conjunto ha de ser identificado como área, en el sentido y con el alcance dados a ese término en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).
- Las obligaciones de ejecución y abono de las consiguientes cargas de urbanización por parte de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en los citados desarrollos urbanos han de tener asimismo esa misma proyección y/o extensión territorial.
- La efectiva y precisa identificación y delimitación del ámbito territorial de referencia a los indicados efectos será efectuada de forma bien diferenciada bien complementaria:
 - En el propio planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, siempre que su formulación resulte y/o se entienda necesaria.
 - En el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en los ámbitos de actuación integrada.
 - En los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas.
 - En los proyectos de obras de urbanización o, incluso, en los proyectos de edificación de los desarrollos planteados en suelo urbano objeto de actuaciones de dotación.

C.- Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, y con las salvedades expuestas en, entre otros, el siguiente apartado "D", el ámbito a considerar con dicho fin es, en principio, el sector correspondiente, excluidos o no, según sea el caso, los sistemas generales incluidos en el sector.

Deberán ser objeto de la debida y expresa consideración a ese respecto los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones legales vigentes, incluido el vigente Plan

Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

D.- Sin perjuicio de su ordenación y ejecución de conformidad con los criterios anteriores, así como de las clasificación de los terrenos afectados, en todos aquellos supuestos en los que, dentro de un mismo ámbito y/o subámbito delimitado en este Plan General y que deba ser objeto de un único planeamiento pormenorizado (plan especial o plan parcial), coexistan zonas globales residenciales y de actividades económicas, cada una de esas zonas constituirá el ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de las exigencias asociadas a la cumplimentación de los estándares mínimos de la red de sistemas locales.

E.- La materialización y cumplimentación del estándar previsto en materia de vegetación se adecuará a esos mismos criterios, además de a los dos que se indican a continuación. Por un lado, la previsión de implantación de la citada vegetación podrá incidir tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos.

Por otro, tratándose de terrenos públicos, la vegetación podrá implantarse en terrenos integrados tanto en la red de sistemas locales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.) como generales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.).

2.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, el estándar de equipamiento privado de la red de sistemas locales del municipio previsto en la legislación urbanística vigente podrá ser cumplido en parcelas pormenorizadas bien de tipología “b.20 Uso terciario” o “g. Equipamiento comunitario” (de titularidad privada o carácter patrimonial), bien de cualquier otra tipología lucrativa, siempre que las mismas puedan acoger usos que dicha legislación considera como tal equipamiento (comerciales, culturales, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos, etc.).

A esos efectos, con independencia de su destino total o parcial a los mismos, se computará como tal estándar la edificabilidad de esas parcelas que se destine específicamente a los citados usos, siempre que la misma y no el suelo sea el parámetro de referencia del estándar.

Artículo 29.- Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas.

Salvo en los supuestos en los que las disposiciones legales vigentes en la materia establezcan otro tipo de criterios, la calificación pormenorizada de unos determinados terrenos para su destino a la construcción de viviendas y anejos de las mismas sujetos a cualquier régimen de protección pública se extenderá:

A.- A la totalidad de los terrenos de la correspondiente parcela residencial, en los supuestos en los que la totalidad de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al indicado régimen.

B.- A la parte específica de los terrenos de la parcela vinculada a las viviendas y anejos sujetos a dicho régimen, en los supuestos en los que tan sólo una determinada parte de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al citado régimen.

En ese contexto, siempre que las previsiones contenidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en otras disposiciones, incluidas Ordenanzas formuladas en desarrollo de los planes anteriores, conlleven la vinculación de una determinada parte de la edificación / edificabilidad existente o proyectada en una parcela al citado régimen de protección pública, se considerará que dichas previsiones conllevan la calificación urbanística, con ese fin, de la parte o porcentaje de los terrenos de la parcela vinculada a esa parte de la edificación.

SECCIÓN TERCERA: Condiciones formales de determinación de la calificación pormenorizada.

Artículo 30.- Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada.

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

A.- El régimen general de edificación, uso y dominio de las diversas subzonas pormenorizadas expuesto en este Título.

B.- Las determinaciones del apartado “1. Calificación pormenorizada” del epígrafe “IV. Régimen urbanístico pormenorizado” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, incluidas en el documento “B.2” de este Plan General.

C.- Las previsiones incluidas en los planos “3 Zonificación pormenorizada” de las citadas Normas Particulares.

D.- Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General

2.- El conjunto de las previsiones reguladoras del régimen general de calificación pormenorizada expuestas en este Título tienen el rango y la naturaleza normativos resultantes de la consideración conjunta de los siguientes criterios:

A.- Con carácter general, la regulación unitaria y coordinada de los referidos régimen y previsiones tiene el rango y la naturaleza propios de la ordenación estructural.

B.- A su vez, las previsiones específicas reguladoras del citado régimen general, incluidas las expuestas en este Título, tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada. Precisamente por ello, el reajuste de esas previsiones podrá acometerse mediante la formulación de un expediente adecuado para modificar dicha ordenación.

C.- En atención al carácter estructural de la regulación unitaria y global de ese régimen, todo reajuste o complementación de las previsiones que lo conforman deberá ser debidamente evaluado y justificado en el contexto global de dicho régimen, con el consiguiente análisis de la repercusión de los citados reajustes en el mismo.

D.- Los planes especiales y parciales a promover en desarrollo de este Plan General en los correspondiente Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos a los efectos de la determinación de su específica ordenación pormenorizada, deberán adecuar sus previsiones al citado régimen general de calificación pormenorizada de las correspondientes subzonas.

E.- En el contexto de la adecuada consideración global del citado régimen general, mediante la formulación del correspondiente expediente de planeamiento pormenorizado podrán definirse nuevas variantes de subzonas pormenorizadas en función de la asignación a las mismas de un régimen particular de edificación y uso.

3.- Como criterio general y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso y debidamente justificadas, se consideren oportunas, en los supuestos de finalización de la actividad justificativa de la calificación urbanística de una determinada parcela de titularidad privada como de tipología “g.00 Equipamiento comunitario” se procederá a su recalificación como parcela urbanística de tipología “b.20 Uso terciario”.

Artículo 31.- 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 correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del mismo, y en todos ellos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas en el mismo.

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación -para la totalidad o parte del ámbito- de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización.

2.- Ámbitos de ordenación pormenorizada consolidada.

En los ámbitos en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en el mismo.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General incluya dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que la misma no es sino un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención del mismo de modificar dicha ordenación.

3.- Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida.

En todos aquellos ámbitos en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

4.- Formulación de planes especiales

A.- En los ámbitos clasificados como suelo urbano, así como en aquellos otros que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularan y/o podrán formularse los planes especiales que, con el fin de definir, modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Sin perjuicio de los márgenes de reconsideración de la misma establecidos en el anterior artículo, esos planes especiales deberán ajustarse a la ordenación estructural establecida en este Plan General.

B.- El ámbito de los planes especiales podrá corresponderse o no con el de los Ámbitos Urbanísticos afectados en cada caso. En el supuesto de que no se corresponda, deberá razonarse suficientemente dicha opción, justificarse debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas en este Plan General, y precisarse su incidencia en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos afectados.

Deberán cumplimentar, en todo caso, los requisitos dotacionales que en cada supuesto se establezcan en la correspondiente Norma Particular de este Plan General.

C.- Se integrarán en el ámbito de dichos planes especiales la totalidad de los terrenos que resulten afectados y/o necesarios para la ordenación, a los efectos del cumplimiento de los correspondientes estándares legales, del conjunto de las dotaciones de la red de sistemas locales asociadas a los desarrollos urbanos planteados, incluidos los relacionados con los aparcamientos y la vegetación.

La delimitación, con ese fin, del citado ámbito se adecuará a los criterios expuestos en el anterior artículo de este documento.

En ese sentido, el ámbito de los planes especiales planteados con ese fin en este Plan General se entenderá conformado por, además del expresamente delimitado en el mismo, todos los restantes terrenos que resulten necesarios para la ordenación de las citadas dotaciones locales.

Delimitado de acuerdo con esos parámetros, el ámbito objeto de dichos planes especiales podrá ser continuo o discontinuo.

D.- Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de los ámbitos afectados, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público -espacios libres, sistema viario, o parcelas de

equipamiento comunitario-, no incrementen la edificabilidad urbanística asignada al ámbito afectado, y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los planes especiales que se planteen con esos fines podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico estructural establecidas.

Artículo 32.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.

1.- En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en el mismo, con la salvedad de los reajustes que, en su caso y de forma expresa, se planteen en aquél.

2.- La determinación de la ordenación pormenorizada de los restantes Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento pormenorizado –planeamiento parcial y, en su caso, especial-, con las salvedades que a ese respecto se establezcan en su caso en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

Esas salvedades podrán afectar a ámbitos o a partes de los mismos destinados a usos dotacionales públicos integrados en la red de sistemas generales de la ciudad (viario, ferroviario e incluso, en determinados supuestos, espacios libres) en los que, en atención a sus condiciones y características, dicho planeamiento pormenorizado se estime innecesario.

3.- Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste de la misma establecidos en el anterior artículo de este documento, dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.

Artículo 33.- Formulación de estudios de detalle.

1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

- Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

- Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquéllas se adecuen a los requisitos señalados en los párrafos anteriores.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios -generales y locales- podrán ser reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

3.- Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas no estén definidas en el contexto

de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

4.- También será preceptiva su formulación cuando se pretendan reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

5.- No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este Plan General establece la obligación de formulación de planeamiento parcial o especial de forma previa a la ejecución de la ordenación, sin que este requisito se haya cumplimentado.

Artículo 34.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

1.- Planes especiales y parciales.

A.- Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de este Plan General, además de ajustarse a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito afectado por los mismos con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los necesarios elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese conveniente, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones necesarias para la aplicación de los mecanismos de ejecución urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

B.- Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán definir y exponer, entre otros extremos:

- Las cotas y rasantes de la nueva urbanización resultante de la ordenación proyectada, referidas a los terrenos públicos y privados, así como las de implantación de las nuevas edificaciones previstas, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación mediante los proyectos de urbanización a formular. Dichas cotas y rasantes serán definidas mediante, entre otros extremos, las adecuadas coordenadas digitalizadas.
- Las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas, (alineaciones, etc.).
- Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas. En todo caso, en los supuestos en los que se estime adecuado, la determinación de esos criterios podrá ser remitida al correspondiente programa de actuación urbanizadora, siempre que la formulación de éste resulte necesaria.
- Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente, de la problemática existente, en su caso, en materia de realojo y/o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o precisión en la fase de ejecución de dicha ordenación.
- Las medidas de preservación, corrección, eliminación, y, en su caso, compensación, de los espacios y/o elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y afectados por el desarrollo urbanístico planteado en cada caso.

Para ello, dichos planes incluirán, por un lado, la correspondiente y precisa información referida a la situación actual de dichos elementos y/o espacios, por otro, la también precisa identificación de las medidas de preservación / corrección / eliminación de los mismos, y, por último y en su caso, la determinación de las concretas medidas de compensación, incluida la identificación y delimitación de los terrenos en los que deban materializarse éstas.

Se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

- Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

C.- En el supuesto de que los citados planes especiales y parciales incorporen el correspondiente programa de actuación urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada afectados por los mismos, se incluirán en ellos las determinaciones y documentos propios de dicho programa.

En ese caso, las previsiones y documentos propios de, por un lado, los citados planes, y, por otro, los mencionados programas serán objeto de exposición y tratamiento diferenciados.

2.- Estudios de detalle.

A.- Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezca en cada caso este Plan o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas adscribirán la edificabilidad urbanística prevista en dicho planeamiento a las distintas parcelas edificables resultantes, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente Plan.

B.- Las cotas y rasantes tanto de urbanización como de edificación que, en su caso, deban ser determinadas en los estudios de detalle, serán definidas mediante la incorporación a los mismos de las correspondientes y adecuadas coordenadas digitalizadas.

CAPÍTULO TERCERO.: Régimen general de edificación y uso de las edificaciones autorizadas en las parcelas edificables.

SECCIÓN PRIMERA. Criterios generales.

Artículo 35.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.

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

- Alineación de parcela: Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.
- Alineación de edificación: Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.
- Retiro: Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos y los

aleros. Tendrá como referencia la edificación existente y/o prevista tanto sobre como bajo rasante, sin perjuicio de que respondan a un mismo parámetro, o a parámetros diferenciados.

- Superficie de fachada: Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.
- Retranqueo: Es la distancia entre, por un lado, la superficie de fachada propiamente dicha y, por otro, cualquier punto de la fachada remetido de dicha superficie.
- Medianera: Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.
- Altura de edificación: Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo de este documento.
- Altura de fachada de una planta. Es la parte de la altura de edificación comprendida entre, por un lado, el piso o suelo (forjado en estructura) de una determinada planta de referencia, y, por otro, el piso o suelo de la planta inmediatamente superior.
- Altura libre de un espacio cubierto: Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.
- Número de plantas de la edificación o perfil edificatorio: Número de plantas de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.
- Pendiente de cubierta: Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.
- Perfil de cubierta: Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, delimitada por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.
- Planta sótano: Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo rasante, encontrándose totalmente enterrada o semienterrada; se considerará semienterrada siempre que aflore por debajo de 1,20 m. medidos desde la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral.
- Planta semisótano: Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja ni como entresuelo. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más de sus fachadas aflore sobre la rasante del terreno con una altura superior a 1,20 metros, sin considerar a esos efectos las que formen medianera con las edificaciones colindantes.
- Planta baja. Planta de edificación cuyo suelo está situado en su totalidad sobre la rasante del terreno o a menos de 1,20 metros por debajo de ésta en todas sus fachadas. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.
- Entresuelo. Planta de edificación situada sobre un semisótano.
- Planta alta: Planta de edificación situada por encima de la planta baja o de un entresuelo, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.

- Ático: Planta alta que, con la sola excepción del bajocubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de la fachada o fachadas del resto de la edificación.
- Planta bajocubierta: Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso, con una altura de fachada inferior a 1,20 m en cualquiera de sus fachadas.
- Fachada: Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre exterior de la edificación.
- Vuelos: Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la correspondiente fachada.

- Aleros: Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.
- Patios: Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- Altillo o entreplanta: Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas de la edificación.

Artículo 36.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación

1.- Con carácter general, y sin perjuicio de su tratamiento a los efectos de la determinación de la edificabilidad y de su destino a unos y otros usos, se consideran como plantas sobre rasante el entresuelo, las plantas baja y altas, así como los áticos.

2.- La planta bajocubierta será considerada como planta de edificación diferenciada cuando responda a soluciones amansardadas -pendiente superior al 40%-, disponga de huecos -buhardillas- que sobresalgan de la envolvente de la cubierta autorizada, o cuando éstos se sitúen en posición vertical -apertura de terrazas, áticos retranqueados o cualquier otra solución similar-.

Siempre que en el planeamiento se proponga expresamente la ordenación de dicha planta, la misma deberá ser prevista y autorizada de forma expresa y diferenciada en la regulación del perfil de edificación (planta "b").

3.- A los efectos de la definición del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico de este Plan General en el que esté situada la misma, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

4.- Dicho planeamiento identificará y determinará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

A.- Tratándose de los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, el citado número de plantas será identificado de forma expresa y precisa mediante parámetros numéricos y gráficos referidos a la edificación sobre y bajo rasante.

B.- Tratándose de desarrollos urbanísticos existentes y consolidados, dicha previsión será determinada bien mediante los citados parámetros numéricos y gráficos, bien de forma indirecta mediante la consolidación de las edificaciones existentes con su número de plantas.

Además, tratándose de edificaciones de tipología “a.20 Residencial de Edificación Abierta”, será determinada de forma indirecta mediante parámetros reguladores de la misma en atención al orden o anchura del espacio público al que de frente, sin descartar que en determinados supuestos pueda serlo mediante los indicados parámetros numéricos o gráficos.

C.- En el supuesto de que se autorice adicionalmente la ejecución de una planta de ático retranqueado en fachada, la misma será identificada de forma expresa y diferenciada

D.- Por su parte, la planta bajocubierta será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación en los casos en los que se cumplan las condiciones mencionadas en el anterior apartado 2.

Salvo que se determinen unas ordenanzas específicas, el número de plantas de los desarrollos mencionados en el anterior apartado “A” será identificado con números romanos, indicándose el número de plantas sobre rasante y el número de plantas bajo rasante autorizados, por este orden, separados por una barra (Ejemplo: III/I).

En ese mismo contexto, en tanto se aprueben dichas Ordenanzas, siempre que se prevea su construcción, la citada planta de ático será identificada con la letra (a). A su vez, siempre que la planta bajocubierta tenga el tratamiento diferenciado e independiente mencionado en el anterior apartado “D”, será identificada con la letra (bc).

Artículo 37.- Criterios para la medición de la altura de edificación.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior –si la construcción carece de aleros– el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se disponga de forma específica otro criterio.

En el caso de que se recoja una disposición de falso alero, de manera que el edificio se recoja con otro plano de fachada vertical por encima de ese alero, como es el caso de las cubiertas a dos aguas, se computará como referencia superior, el gallur de ese plano de fachada vertical “en prolongación”, y no el de la falsa cornisa o falso alero.

Artículo 38.- Condiciones de edificación de carácter general.

1.- Construcciones bajo rasante.

Con carácter general, y, sin perjuicio de los reajustes que, en su caso y tanto al alza como a la baja, puedan establecer las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos o el planeamiento pormenorizado, se autoriza la construcción, en las condiciones expuestas en el anterior artículo de este documento, de cuatro (4) plantas de sótano destinadas a, preferentemente, usos auxiliares, en las construcciones que se realicen en el área urbana (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) del término municipal.

A los efectos del cómputo de ese número de plantas no serán objeto de consideración las plantas de semisótano que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, se destinen bien en este Plan General bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, a usos residenciales, de actividades económicas y equipamentales. Si serán objeto de cómputo las plantas de semisótano que se destinen a usos de aparcamiento, trastero, etc., sea con carácter auxiliar de los usos ubicados sobre rasante, sea con carácter autónomo.

La altura libre mínima de esas plantas será de 2,50 metros, con las salvedades que, debidamente justificadas, puedan establecer a ese respecto las Ordenanzas urbanísticas municipales.

2.- Altura libre mínima de las plantas altas.

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes y consolidadas 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. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta. Tampoco será de aplicación en los supuestos en los que en atención al grado de catalogación asignado bien a la edificación bien al conjunto en el que se integre la misma, ello no resultara compatible.

3.- Tratamiento de la cubierta.

- Con carácter general, la pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones residenciales será del 40%.
- En las edificaciones destinadas tanto a actividades económicas como a equipamiento, la pendiente máxima de cubierta será del 40%.
- En las construcciones que agoten el número de plantas y la altura de edificación autorizados, por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio (incluidas las que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, resulten necesarias bien para la accesibilidad a la edificación, bien con cualesquiera otros fines) y lucernarios, así como, cuando se autoricen expresamente, buhardillas y torreones.
- La habilitación y el tratamiento de esos torreones se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios generales:
 - Desde la perspectiva tanto de su destino urbanístico como de su cómputo o no a los efectos de la edificabilidad resultante, podrán ser bien meramente ornamentales, bien aprovechables y/o computables, siempre que, en este caso, reúnan las condiciones establecidas para dichos aprovechamiento y/o cómputo.
 - En el supuesto de tratarse de torreones aprovechables y/o computables que, por estar catalogados, deban ser preservados, la edificabilidad autorizada en la edificación en la que se ubiquen se entenderá conformada por la suma de, por un lado, los parámetros generales reguladores de la misma y, por otro, la asociada a dichos torreones.
 - En el supuesto de tratarse de torreones aprovechables y/o computables no catalogados, la edificabilidad autorizada en la edificación en la que se ubiquen y/o pretendan colocar se entenderá conformada por la resultante de los parámetros generales reguladores de la misma. Precisamente por ello, siempre que se pretendan habilitar dichos torreones, la edificabilidad asociada a los mismos deberá ser detrída de alguna otra parte de la edificación.

4.- Rasantes de la edificación y de la urbanización.

A.- En los suelos urbanos ejecutados y consolidados se considerarán asimismo consolidadas las rasantes de la edificación y de la urbanización existente.

Esas rasantes servirán de referencia para la regulación de la implantación de la urbanización y de las edificaciones en las intervenciones de sustitución de las mismas.

B.- Tanto en el suelo urbano objeto de nuevos desarrollos urbanísticos, incluidos los resultantes de los procesos de reforma urbana, como en el suelo urbanizable, las rasantes de la urbanización y de la edificación deberán ser fijadas en el planeamiento urbanístico que defina su ordenación pormenorizada, incluido este mismo Plan, mediante la utilización de las adecuadas coordenadas digitalizadas. Dicho planeamiento podrá prever su más precisa determinación en los correspondientes proyectos de urbanización, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el mismo.

Esas rasantes se extenderán tanto a los terrenos públicos y privados resultantes de la nueva ordenación, como a las edificaciones proyectadas en los mismos.

SECCIÓN SEGUNDA.: Condiciones de uso de las edificaciones residenciales

Artículo 39.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales (Parcelas "a")

1.- Criterios generales.

A.- En atención a su propia naturaleza y carácter, las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.

B.- La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

C.- Tratándose de parcelas residenciales destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

2.- Condiciones generales de implantación de los usos autorizados.

2.1.-Parcelas “a.10 Residencial de casco antiguo”, y “a.20 Residencial de edificación abierta”.

A.-Vivienda y usos asimilados a la misma.

Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante, incluido entresuelo.

Excepcionalmente, también se autoriza su habilitación en plantas de semisótano. Dicha excepcionalidad se entenderá condicionada a la cumplimentación de, entre otros, todos los requisitos siguientes:

- Contar con, en la totalidad de, por lo menos, una de sus fachadas de edificación, una altura sobre rasante suficiente para que la vivienda tener una altura libre mínima de 2,50 m., situada toda ella por encima de la rasante del espacio público o privado al que de frente esa fachada.
- Cumplir la totalidad de las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo para la implantación de dicho uso.
- Preverse de forma expresa la implantación del referido uso en la citada planta en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.
- Cumplir las condiciones establecidas en el artículo 96 de este documento, para la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones residenciales (condiciones materiales; régimen jurídico; obligaciones de cesión; etc.).

B.-Usos auxiliares de la vivienda, con excepción del aparcamiento.

Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, que, siempre que resulte posible y las disposiciones legales vigentes en la materia lo permitan, se situarán en planta baja o bajo rasante.

C.-Aparcamiento.

a) Aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles, motos, etc.). Se autoriza su implantación, con carácter general, en las plantas bajo rasante. Asimismo, en las parcelas de

tipología “a.20 Residencial de edificación abierta” se autoriza su implantación en planta baja, salvo en los supuestos en los que se prohíba el mismo bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

En todo caso, la apertura del correspondiente acceso a dicha planta (como máximo, un acceso por parcela), así como la formalización de los correspondientes vados, estará condicionada a, entre otros extremos, la disposición del mínimo de plazas de garaje que se determine.

No se autoriza dicho uso en las plantas bajas de las parcelas de tipología “a.10 Residencial de casco antiguo” , con las excepciones que, en su caso y justificadamente, determine el planeamiento pormenorizado.

b) Aparcamiento para bicicletas.

Se autoriza su implantación en, preferentemente, la planta baja, y, asimismo, plantas bajo rasante, en las condiciones establecidas en el planeamiento pormenorizado, en su caso..

c) Condiciones de habilitación y acceso de aparcamientos en las parcelas “a.10 Residencial de casco antiguo”. Se estará a lo establecido tanto en la Norma Particular como en el planeamiento pormenorizado referido a los ámbitos en los que se integran esas parcelas.

d) Condiciones de acceso a los aparcamientos de vehículos motorizados ubicados y/o previstos bajo rasante en las parcelas “a.20 Residencial de edificación abierta”:

- Condiciones de los accesos en las vías urbanas en las que se autoriza su apertura: Con carácter general, se autoriza la apertura de un acceso por cada una de las fachadas de las manzanas, en el caso de desarrollos de este tipo, o, por cada 60,00 m, en el caso de desarrollos lineales. A los efectos de su cómputo se considerarán en todo caso los accesos ya existentes, siempre que reúnan los requisitos establecidos a ese respecto en las Ordenanzas urbanísticas municipales. No se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela, sin computar a este respecto los existentes que no reúnan los indicados requisitos de acceso.
- Nueva apertura de accesos a garaje:
 - Se autorizará la apertura de acceso a garaje, así como la consiguiente implantación del uso, a la primera solicitud que en una determinada manzana y tramo de calle que cumplimente la totalidad de los requisitos formales y de contenido exigidos.

Como criterio general, sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, no se autorizará dicha apertura si existe ya otro acceso en esa manzana y tramo de calle.

Excepcionalmente, se autoriza la apertura de un nuevo acceso en manzanas y tramos de calle que cuenten con alguno ya preexistente en el supuesto de que:

- . Dicho acceso no cumpla las condiciones establecidas al respecto en las Ordenanzas urbanísticas municipales.
 - . Las condiciones materiales de ese acceso (dimensión, anchura, rampas, etc.) no permitan su uso por un número mayor de vehículos que el actual, en la medida en que resultaría necesaria, con ese fin, la modificación y el redimensionamiento de aquellas condiciones.
 - . Se justifique, por un lado, la inviabilidad de disponer y utilizar el acceso existente en un tiempo prudente y de una manera razonable, y, por otro, que la ejecución del nuevo acceso no conllevará perjuicios y molestias particulares en el espacio público colindante, previa determinación y ejecución, en su caso, de las medidas de eliminación y/o minimización de las mismas.
- El proyecto correspondiente deberá garantizar en todo caso la posibilidad de acceso a los locales de sótano de las parcelas colindantes de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa general. Se formalizará, además, la correspondiente servidumbre de acceso a favor de esas parcelas, con una anchura de paso mínima de cinco metros sin que esté obstaculizada por elementos de estructura portantes, que será objeto de la correspondiente inscripción registral en el contexto de la declaración de obra nueva de la edificación.
- Autorización del uso de garaje en manzanas y tramos de calle en los que ya exista otro acceso:
- Podrá autorizarse la implantación del uso de garaje en las parcelas colindantes con otras que dispongan ya de un acceso previamente realizado que permita el servicio a los nuevos locales de garaje en las condiciones exigidas por la normativa general y las Ordenanzas urbanísticas municipales.
 - En el caso de parcelas con rampas construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan desde las que resulte viable el acceso a parcelas colindantes en las condiciones establecidas, siempre que no se llegue a una solución de mutuo acuerdo entre las partes afectadas, el Ayuntamiento, a solicitud del titular de la citada parcela colindante, podrá imponer la correspondiente servidumbre por vía expropiatoria.

Excepcionalmente, se entenderá que las citadas rampas preexistentes no son viables para el indicado fin siempre que el acceso desde las mismas a las edificaciones ubicadas o previstas en las parcelas colindantes no pueda materializarse en un tiempo prudente y de una manera razonable. En todo caso, la aplicación de este

criterio excepcional deberá ser objeto de la debida y precisa justificación en cada caso.

- A su vez, la parcela beneficiaria de la servidumbre sobre la que dispone de rampa, quedará sujeta a las servidumbres de acceso a otras parcelas colindantes que puedan resultar oportunas según criterio municipal.
- Para la apertura del garaje será necesaria la previa determinación de los mecanismos compensatorios de la citada servidumbre que se estimen adecuados.
- Las condiciones anteriores se entenderán complementadas, a todos los efectos, con las establecidas en las Normas Particulares de este Plan General.
- Previa la debida justificación, y con el alcance que se estime conveniente, las condiciones anteriores podrán ser reajustadas bien por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, bien por el o los planes de movilidad que se promuevan.

e) Condiciones de acceso a los aparcamientos para vehículos motorizados existentes y/o previstos bajo rasante en las parcelas “a.20 Residencial de edificación abierta”.

No se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela.

f) Condiciones de acceso a los aparcamientos de vehículos motorizados existentes y/o previstos bajo rasante en las parcelas “a.30.1 Residencial de edificación de bajo desarrollo” y “a.30.2 Residencial adosada de Bajo Desarrollo”.

No se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela.

D.- Residencia colectiva.

a) Deberá ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificación con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante. En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, éstos deberán situarse obligatoriamente en semisótano, planta baja, entresuelo y primera planta, en las condiciones expuestas en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

b) Si la superficie útil ocupada es inferior a 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

E.- Usos terciarios autorizados:

a) Usos hoteleros.

Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia colectiva.

b) Usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías, así como los usos asimilados a los mismos, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- La implantación de los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías deberá ser prevista de forma expresa bien en la Norma Particular bien en el planeamiento pormenorizado.

Su autorización requerirá en todo caso la disposición en el interior de la parcela o local afectados de los espacios necesarios de carga y descarga y aparcamiento, de conformidad con los criterios que a ese respecto y en atención a los condicionantes generales del entorno establezca el Ayuntamiento en el contexto de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

- El Ayuntamiento podrá condicionar la implantación de usos comerciales de 2ª categoría a la disposición en el interior de la parcela o local de los espacios antes mencionados.
- Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entresuelo, y primera planta bajo rasante, en las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:
 - Con acceso común al de las viviendas del edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares, de carácter inocuo, con una superficie utilizada inferior a 250,00 m²(u).
 - Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

Podrán implantarse en semisótano, siempre que se justifique la cumplimentación de las condiciones necesarias para el desarrollo de dichos usos en la misma.

- La superficie promedio de los locales comerciales deberá ser, en cada parcela, superior a 40,00 m²(u). La superficie útil mínima autorizada para los mismos es de 25,00 m²(u).

c) Usos de oficina, sanitarios y asistenciales.

Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia colectiva. Se podrán implantar asimismo como usos asimilados a los usos comerciales en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos últimos.

F.- Usos industriales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en planta baja o semisótano, con acceso independiente, en sus categorías 1ª y 2ª.

G.- Uso de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el uso de vivienda.

Se autorizará su implantación en las mismas condiciones que el uso de residencia colectiva. Podrá ser autorizado asimismo como uso asimilado a los usos comerciales, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos últimos.

2.2.-Parcelas "a.30 Residencial de edificación de bajo desarrollo".

A.- Vivienda y usos asimilados a la misma.

Se implantará en las mismas condiciones generales que en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.20 Residencial de edificación abierta".

No se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B.- Usos auxiliares de la vivienda.

Se implantarán en las mismas condiciones generales que en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.20 Residencial de edificación abierta". Podrán autorizarse en construcciones auxiliares independientes en los supuestos en los previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

C.- Otros usos autorizados.

Con la salvedad que se expone a continuación, los restantes usos autorizados en esta tipología de parcela (terciarios autorizados; industriales; equipamiento; etc.) se implantarán en las

mismas condiciones generales que en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.20 Residencial de edificación abierta".

La citada salvedad incide en los usos de hostelería, que, con carácter general, se autorizan exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de los criterios de implantación de esos usos. Excepcionalmente, el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General, podrán reajustar ese criterio de implantación de dichos usos y autorizar la ocupación parcial de la edificación por los mismos, previa justificación de que no conllevarán perjuicios en el resto de la misma, así como previa determinación de las medidas que con ese fin se estimen necesarias.

Artículo 40.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales (Parcelas "a")

1.- Condiciones de uso de los locales de sótano.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- tanto de los usos característicos como de los restantes usos autorizados en la parcela.

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

Con carácter general, las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas, se implantarán en plantas sobre rasante.

Excepcionalmente, la primera planta de sótano podrá destinarse a usos terciarios y de equipamiento, así como a usos auxiliares de los mismos, en los supuestos y condiciones establecidos bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales. Su autorización se condicionará a, en todo caso y entre otros extremos, la disposición de una conexión directa y exclusiva con el exterior, sin que, con ese fin, puedan utilizarse los accesos comunes de la edificación.

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

Se destinarán preferentemente a usos anejos y auxiliares -aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos

auxiliares- tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos autorizados que se desarrollen, preferentemente, en las diversas plantas de la edificación situada sobre rasante, o incluso en otras edificaciones.

Podrán asimismo destinarse a usos terciarios y de equipamiento, siempre que se justifique la cumplimentación de las condiciones necesarias para el desarrollo de dichos usos en estas plantas.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación del uso de vivienda en las condiciones expuestas en los artículos 96 y siguientes de este documento.

3.- Condiciones de uso de los locales de planta baja.

A.- Los locales situados en planta baja se destinarán predominantemente a usos terciarios y de equipamiento, así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos propios de las parcelas residenciales, tanto estén localizados en esa misma edificación como en otra diversa a la anterior.

En todo caso, se prohíbe el uso de aparcamiento de vehículos motorizados en la planta baja de edificaciones de tipología “a.10 Residencial de casco antiguo” y se autoriza el mismo en la planta baja de edificaciones de tipologías “a.20 Residencial de edificación abierta” y “a.30 Residencial de edificación de bajo desarrollo”.

Se autoriza el uso de aparcamiento de vehículos no motorizados (bicicletas, sillas de ruedas, incluidas motorizadas, etc.) en la planta baja de las edificaciones de todas esas tipologías edificatorias residenciales.

A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan -depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc.- se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieren, siempre que resulte posible de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso.

B.- Salvo en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, lo prohíba, se autoriza la implantación de usos residenciales en las citadas plantas de edificación siempre que los locales resultantes reúnan las condiciones establecidas en el Título Noveno de la presente Norma General: Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de terciario a residencial.

4.- Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos asimilados a la vivienda.

Podrán asimismo implantarse los restantes usos autorizados en las condiciones establecidas, en cada caso, en el anterior artículo 38.

5.- Condiciones de uso de los espacios y/o plantas bajocubierta.

A.- Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares (trasteros, etc.) de los característicos o admisibles.

B.- Asimismo, cuando los locales resultantes reúnan las correspondientes condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en este Plan General, en el planeamiento promovido en su desarrollo, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, se podrá autorizar el uso de vivienda en las siguientes condiciones:

* Como espacios residenciales anejos o asociados a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, vinculados física y jurídicamente a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

* Como viviendas independientes y diferenciadas, configuradas jurídica y registralmente de forma asimismo autónoma, tanto en edificaciones preexistentes y consolidadas con sus actuales características formales, incluida la planta bajocubierta, como en nuevas edificaciones, siempre que, por cumplir, entre otras, las condiciones establecidas en el anterior artículo "38.2" de este documento, dicha planta esté integrada como tal en el perfil edificatorio autorizado en la parcela (planta "b").

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

A.- Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la superficie y restantes condiciones materiales de los terrenos adscritos a la parcela lo permitan, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además a: acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo; usos deportivos privados; implantación de depósitos de gases licuados.

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

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioskos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

Artículo 41.- Tamaño mínimo y (pro)medio de vivienda.

1.- Tamaño mínimo.

El tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área urbana de Elgoibar, conformado por la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, será de 40 m² útiles.

2.- Tamaño (pro)medio mínimo de la vivienda.

A.- Criterios generales:

- a) Parcelas “a.10 Residencial de casco antiguo”: 75 m²(t)/viv.
- b) Parcelas “a.20 Residencial de edificación abierta”: 85 m²(t)/viv.
- d) Parcelas “a.30 Residencial de edificación de bajo desarrollo”: 120 m²(t)/viv.

B.- Criterios complementarios:

a) El número de viviendas autorizable en los locales y espacios ubicados en edificaciones situadas en parcelas de tipología “a.20 Residencial de edificación abierta” que reúnan las condiciones que se exponen a continuación será el que asimismo se indica:

- Locales preexistentes con superficie superior a 45 m²(t) e inferior a 85 m²(t), que, además de haber sido habilitados previa obtención de la correspondiente autorización municipal, reúnan la totalidad de las condiciones establecidas para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 viv.

- Fracciones resultantes del cálculo general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 45 m²(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 viv.

b) El número máximo de viviendas en cada módulo de edificación de las parcelas de tipología "a.30.2 Residencial de edificación adosada" será de una (1) viv.

c) Con las salvedades establecidas en su caso en este Plan General y/o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se convalidan las viviendas existentes en las edificaciones preexistentes y consolidadas que no se adecuen a los criterios anteriores, siempre que aquéllas y éstas hubiesen sido habilitadas de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

Esa consolidación no se extiende a las viviendas existentes en dichas edificaciones que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida en este mismo Plan General. Así, en caso de sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para la cumplimentación de la indicada superficie mínima de vivienda en todos los casos.

Tampoco se extiende a las viviendas existentes en las plantas de esas edificaciones ubicadas fuera del perfil autorizado en las mismas, para el supuesto de sustitución de dichas edificaciones y/o de partes íntegras de éstas. Las viviendas existentes en esas plantas no serán consideradas a los efectos de la determinación del número de viviendas máximo a autorizar y/o habilitar en la nueva edificación sustitutoria.

d) En los supuestos en los que de las previsiones establecidas bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado, bien en el nuevo planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo resulte un tamaño (pro)medio de vivienda superior al resultante de los criterios generales expuestos en el anterior apartado "A", se estará a lo resultante en cada caso de aquellas previsiones.

e) Tratándose de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el patrimonio urbanístico catalogado y a preservar, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso se entenderá supeditada a la real y efectiva preservación de aquéllas.

Así, la aplicación de los criterios generales expuestos en el anterior apartado "A" se entenderá supeditada a lo que en cada caso resulte de la real y efectiva preservación de las edificaciones

y/o partes de las mismas a proteger, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el plan especial a promover con el fin de determinar los criterios de tratamiento y preservación del patrimonio urbanístico de la ciudad.

f) Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas ubicadas en parcelas de tipología “a.40 Residencial de edificación aislada”, el incremento, en su caso, del número de viviendas actualmente existente en las mismas se condiciona a la habilitación de una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza por cada nueva vivienda resultante, en el interior de la edificación y/o parcela privada.

g) Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, la habilitación de un número de viviendas superior al existente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos, en los términos establecidos bien en el contexto de la específica ordenación pormenorizada, bien de su ejecución.

3.- Condiciones de regulación y aplicación del tamaño (pro)medio mínimo de la vivienda.

A.- Con carácter general, las condiciones de regulación del tamaño (pro)medio de vivienda se aplicarán en las intervenciones de edificación de todo tipo, en la globalidad del ámbito objeto de licencia, sea éste parte de un edificio, la totalidad del mismo o un conjunto de ellos.

El ámbito de regulación y aplicación de dicho tamaño (pro)medio se corresponderá con, en cada caso, el ámbito objeto y/o afectado por la correspondiente licencia municipal.

B.- Se autoriza su cumplimentación global en el conjunto de un ámbito, mediante la consideración conjunta, a ese respecto, de la totalidad de las edificaciones y/o parcelas ordenadas en el mismo.

En todo caso, la viabilidad de dicho tratamiento global se entenderá supeditada a que el mismo sea planteado en un documento o proyecto (de planeamiento, de equidistribución, de edificación, etc.) que cuente con la capacidad necesaria para, por un lado, plantear la correspondiente propuesta global, y, por otro, determinar los mecanismos necesarios para, con las debidas garantías, proceder a la posterior inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad

C.- A los efectos del cómputo de dicho tamaño (pro)medio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares-

pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, y tampoco los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas - portales en planta baja y otros-.

D.- Sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las condiciones que se mencionan a continuación, se autoriza la construcción, en las intervenciones de sustitución de las edificaciones existentes y consolidadas, del número de viviendas preexistente, aun cuando el tamaño (pro)medio sea inferior al establecido.

A los efectos de determinar el número de viviendas preexistente no serán consideradas como tales las ubicadas en las plantas de edificación existente que, en su caso, excedan del perfil de edificación autorizado.

Además, deberán cumplirse en todo caso las condiciones reguladoras del tamaño mínimo de la vivienda, así como las establecidas en las disposiciones legales vigentes, aun cuando su aplicación conlleve la construcción de un número de viviendas inferior al preexistente.

E.- La autorización del uso de vivienda en una edificación ubicada en una parcela residencial y destinada con anterioridad, en su integridad, a otro uso autorizado deberá ser objeto de tratamiento y consideración unitarios en el contexto de un único proyecto referido al conjunto de la misma, que deberá ser objeto de la correspondiente licencia municipal.

El número de máximo de viviendas a autorizar en esos casos será el resultante de la aplicación del correspondiente tamaño (pro)medio de vivienda sobre la totalidad de la superficie de techo residencial resultante, sin consideración alguna a ese respecto del número de locales o espacios jurídicamente diferenciados e independientes existentes con anterioridad.

F.- La autorización del uso de vivienda en unas determinadas partes de una edificación residencial destinadas con anterioridad a otros usos autorizados se condicionará asimismo al cumplimiento del citado tamaño (pro)medio de vivienda aplicado sobre la totalidad de las citadas partes de la edificación.

Así, el número de viviendas a habilitar en esos casos será el resultante de la aplicación del correspondiente tamaño (pro)medio, con independencia del número de locales o espacios jurídicamente independientes existentes con anterioridad.

G.- La o las viviendas que, como resultado de la aplicación de las previsiones expuestas en este artículo, cuenten con una superficie superior a 130 m²(t) no podrán volver a ser subdivididas. La inviabilidad de dicha subdivisión será inscrita en todo caso en el Registro de la Propiedad.

H.- Las citadas condiciones serán de aplicación en el conjunto de las plantas de edificación susceptibles de ser destinadas a uso de vivienda.

SECCIÓN TERCERA. Condiciones de uso de las edificaciones destinadas a usos no residenciales. (Parcelas “b”, “e.40”, “g” y “h”).

Artículo 42.- Condiciones generales de uso.

1.- Condiciones generales

Se deberán cumplimentar en cada caso las condiciones de uso establecidas en, por un lado, este Título, por otro, las correspondientes Normas Particulares, y, por último y en caso de que se formule, en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

Serán también de aplicación las determinaciones que a ese respecto se establezcan en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

2.- Uso de los espacios bajo rasante.

Con excepción de las parcelas de este tipo situadas en zonas globales “A.10 Residencial de casco antiguo” y “A.20 Residencial de edificación abierta”, en las que se aplicarán, salvo determinación expresa en sentido contrario en la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado correspondientes, las condiciones generales establecidas para las parcelas residenciales características de las mismas, los espacios bajo rasante de las parcelas no residenciales, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares del uso principal asignado a la respectiva parcela.

3.- Espacios de carga y descarga o recepción de vehículos.

Las edificaciones industriales, así como las restantes que lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o a la actividad correspondiente, y ha de tener, como mínimo, 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(t), la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será, con carácter general, de dos plazas de camión, salvo que

razones debidamente justificadas en supuestos concretos den pie a la fijación de una ratio inferior o, en su caso, superior. Se estará a ese respecto, incluso en lo referente a la determinación del tamaño de las citadas plazas, a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no se disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

4.- Dotación de aparcamientos.

A.- Los accesos de vehículos motorizados a las parcelas de uso no residencial desde las vías urbanas quedarán sujetos a las restricciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales, bien en los correspondientes planes promovidos en materia de tráfico.

B.- Siempre que las condiciones de ordenación establecidas en el contexto de la ordenación pormenorizada lo permitan, en las nuevas construcciones que se realicen en las parcelas de uso no residencial, y, en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento para vehículos motorizados de 1,0 plz/100 m²(t).

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

a) En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea.

b) Usos comerciales:

- Venta al detalle de productos de consumo:
 - 2ª y 3ª categorías: 4,0 plz/100 m²(t)
 - 4ª categoría: 6,0 plz/100 m²(t)
- Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.
- Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t).

c) Usos de hostelería y recreativos de 2ª y 3ª categorías: 3,0 plz/100 m²(t)

d) Usos hoteleros [superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m²(t)]: 1,0 plz/2 habitaciones.

e) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario" [superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m²(t)]: 2,0 plz/100 m²(t)

En todo caso, las correspondientes Normas Particulares, el planeamiento pormenorizado y/o las Ordenanzas urbanísticas municipales podrán, en atención a objetivos de ordenación del tráfico y el transporte urbanos, eliminar total o parcialmente esa exigencia en determinados ámbitos o partes de los mismos, o, incluso, establecer la prohibición de la implantación de garajes en su ámbito.

C.- En materia de aparcamiento para bicicletas se estará a lo dispuesto en, por un lado, este mismo documento (artículo 63), y, por otro, el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales de edificación promovidos en su desarrollo.

SECCIÓN CUARTA. Condiciones de ordenación de aparcamientos.

Artículo 43.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos.

1.- Criterios generales.

Con carácter general, se estará a lo establecido tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en este Plan General, y en el planeamiento de desarrollo que se apruebe.

2.- Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas.

A.- Con carácter general, tratándose de nuevos desarrollos urbanísticos, previstos tanto en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización como en suelo urbanizable, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de 1,5 plazas/100 m²(t) destinados a usos lucrativos, en el interior de la parcela y/o edificación privada.

En todo caso, en relación con las nuevas viviendas ordenadas en parcelas de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.20 Residencial de edificación abierta", se estará a ese respecto a lo que se determine en el contexto del o de los correspondientes planes de movilidad urbana del municipio, que podrán modificar el citado parámetro regulador de dicha dotación.

B.- A su vez, sin perjuicio del cumplimiento de dotaciones superiores establecidas bien en la legislación vigente, bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, la ordenación y

habilitación de nuevas viviendas en parcelas de tipología “a.30 Residencial de bajo desarrollo”, sea como consecuencia de la sustitución y/o división de otras preexistentes, sea como resultado de nuevos desarrollos urbanos, deberá complementarse con la ordenación de una dotación de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la edificación y/o parcela afectadas.

3.- Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a usos no residenciales.

A.- Los accesos de vehículos motorizados a las parcelas de uso no residencial desde las vías urbanas quedarán sujetos a las restricciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en los correspondientes planes promovidos en materia de movilidad y tráfico.

B.- Siempre que las condiciones de ordenación establecidas en el contexto de la ordenación pormenorizada lo permitan, en las nuevas construcciones que se realicen en las parcelas de uso no residencial, y, en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento para vehículos motorizados de 1,0 plz/100 m²(t).

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

- a) En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea.
- b) Usos comerciales:
 - Venta al detalle de productos de consumo:
 - 2ª y 3ª categorías: 4,0 plz/100 m²(t).
 - 4ª categoría: 6,0 plz/100 m²(t).
 - Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.
 - Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t) (Destinados a exposición)
- c) Usos de hostelería y recreativos de 2ª y 3ª categorías: 3,0 plz/100 m²(t)
- d) Usos hoteleros [superficie de techo ocupada > 2.000 m²(t)]: 1,0 plz/2 habitaciones.
- e) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario" [superficie de techo ocupada > 2.000 m²(t)]: 2,0 plz/100 m²(t)

En todo caso, las correspondientes Normas Particulares, el planeamiento pormenorizado y/o las Ordenanzas urbanísticas municipales podrán, en atención a objetivos de ordenación del tráfico y el transporte urbanos, eliminar total o parcialmente esa exigencia en determinados ámbitos o partes de los mismos, establecer la prohibición de la implantación de garajes en su ámbito, o prever el incremento de dicha dotación.

4.- Dotación de aparcamiento para bicicletas.

A.- Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se deberán ordenar, en el interior de las correspondientes edificaciones y/o parcelas, espacios para el aparcamiento de bicicletas, de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Edificaciones residenciales: 2 plazas por cada 100 m²(t) o fracción.
- b) Edificaciones destinadas a actividades económicas: 3 plazas por cada 100 m²(t).
- c) Alojamientos dotacionales: 2 plazas por cada 100 m²(t).
- d) Equipamientos: 3 plazas por cada 100 m²(t).
- e) Terminales o estaciones de transporte público: se estará a lo establecido bien en el o los correspondientes planes de movilidad, bien en los proyectos específicos referidos a dichas instalaciones.

B.- Tratándose de edificaciones residenciales, las citadas plazas se ubicarán, preferentemente, en planta baja. También podrán colocarse en plantas bajo rasante, en los supuestos y condiciones que se determinen en el planeamiento de desarrollo y/o en las Ordenanzas municipales que puedan redactarse. De igual manera, podrán colocarse sobre rasante, en el exterior de la edificación, siempre que ésta cuente con terrenos no edificados vinculados a la misma.

C.- Tratándose de edificaciones e instalaciones destinadas a otros usos, las referidas plazas serán habilitadas en las condiciones establecidas bien en el planeamiento de desarrollo, bien en las citadas Ordenanzas.

D.- Con carácter general, previa la debida justificación, dichas Ordenanzas podrán reajustar y complementar, tanto al alza como a la baja, las previsiones anteriores en los términos que se estimen oportunos.

IV

Título cuarto: Régimen general del Suelo no Urbanizable

CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones de carácter general.

Artículo 44.- Condiciones generales de edificación y uso.

1.- Criterios generales.

Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a, entre otras, las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

2.- Condiciones de emplazamiento

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este documento.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

3.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones

Dichas condiciones son concretamente las siguientes:

- Pendiente máxima de cubierta: 40%.
- Número de plantas de edificación máximo:
 - 3 plantas sobre rasante.
 - 1 planta bajo rasante.

Excepcionalmente, podrá autorizarse la construcción de dos (2) plantas bajo rasante siempre que se estime conveniente y justificado por razones asociadas a la topografía del ámbito

afectado, bien a las características y condiciones propias de la actuación planteada, bien de otra índole.

Además, esas edificaciones bajo rasante podrán tener una ocupación en planta diversa a las de las edificaciones sobre rasante, con el límite máximo de edificabilidad establecido en el anterior artículo 30 de este documento.

- Altura de edificación máxima, referida a cualquier punto de la misma, con excepción de las instalaciones que deban colocarse en la cubierta: 9 metros.

Además, con carácter general, las construcciones se adecuarán a los criterios establecidos tanto en el artículo "28.4.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo.

Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 2,00 m., separadas entre sí al menos 3,00 m.

Salvo en relación con la vivienda auxiliar y las instalaciones vinculadas a infraestructuras de servicios, las condiciones anteriores no serán de aplicación en las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros generales:

- Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.
- Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m².

Se estará en todo caso a lo que resulte de los criterios que, en su caso, establezca al respecto el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.

- Superficie de techo edificable sobre rasante máxima por edificio: 1.200,00 m²(t).

Excepcionalmente, esos parámetros podrán ser reajustados al alza mediante la previa elaboración y tramitación de un plan especial que, entre otros extremos y por un lado, justifique la conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, por otro, determine los nuevos parámetros planteados en sustitución de los anteriores, y, por último, justifique asimismo la adecuación y compatibilidad de esos nuevos

parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.

4.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones (con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria) como la remodelación y/o reutilización de las preexistentes, deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales -viaria y de servicios- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

5.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones que estime adecuadas en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal.

6.- Prohibiciones de uso y usos admitidos excepcionalmente.

En el suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano, y más concretamente los usos industriales, con excepción de las industrias agrarias cuya producción guarde relación con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Organismo sectorial competente en la materia. Esas industrias deberán sujetarse en cualquier caso a las condiciones y limitaciones establecidas en este documento.

Asimismo quedan prohibidas las nuevas edificaciones destinadas a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda. Se consolidan las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, que cuenten con un número de viviendas superior, implantadas en su momento con las debidas y necesarias autorizaciones legales. Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda permitidas en el suelo no urbanizable de acuerdo con los criterios planteados en este Plan deberán estar ligadas a una explotación agropecuaria o, en su caso, a otros usos autorizados que justifiquen su

implantación. Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos edificios con destino a vivienda autónoma, no vinculada al uso o explotación del medio rural.

Se autorizan los usos de hostelería tradicionalmente ligados a los caseríos, tales como sidrerías, merenderos, etc. siempre que se planteen como complemento de los usos rurales, ligados a las explotaciones existentes, o los usos de hostelería (turismo rural) en las condiciones reguladas en los artículos siguientes.

7.- Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se prohíbe la construcción de una nueva edificación residencial en los supuestos en los que la misma, de ejecutarse, dé lugar a la presencia de, al menos, cuatro edificaciones con uso residencial en un círculo de 75 metros de radio.

Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente.

8.- Eliminación de elementos degradantes.

Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, contruidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

9.- Utilización preferente de las edificaciones preexistentes.

Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que las mismas sean adecuadas para su implantación.

La construcción de nuevas edificaciones destinadas a esos usos y actividades se condiciona a la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

A esos efectos, se considerarán preexistentes las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, construidas en su día previa obtención de la correspondiente licencia municipal y/o legalizadas con posterioridad, y consolidadas por este Plan General.

10.- Limitación del número de edificaciones.

Se reducirá al máximo posible el número de edificaciones existentes y/o a construir vinculadas a una misma explotación agraria o finca rústica.

Con ese fin, siempre que sean compatibles entre sí, los usos y actividades autorizados que requieran de edificaciones o instalaciones se implantarán en una misma edificación. La construcción y/o habilitación de edificaciones o instalaciones exentas deberá justificarse en, entre otras, razones asociadas al cumplimiento bien de las disposiciones legales vigentes en la materia (de carácter sanitario, etc.), bien de las propias previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico (reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, etc.).

Artículo 45.- Carreteras y caminos rurales

- 1.- Tendrán esta consideración las carreteras (red de titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y los caminos públicos existentes o proyectados en el suelo no urbanizable, reflejados en el planeamiento promovido en su desarrollo, con independencia de su integración o no en la red de sistemas generales del municipio.
- 2.- El Ayuntamiento y la Diputación Foral de Gipuzkoa podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes -que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados-, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.
- 3.- 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 mencionados en el artículo anterior.
- 4.- La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.
- 5.- Las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.

Artículo 46.- Pistas para vehículos

Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando las mismas no respondan a razones asociadas a la explotación del medio rural, o no formen parte de una obra o edificación autorizada.

Artículo 47.- Protección de cauces fluviales

Con carácter general, a los efectos de la protección de los citados cauces se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

En todo caso, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 15,00 m.

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas -viario, infraestructuras de servicios, etc.-, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

Se consolidan las edificaciones existentes ubicadas a una distancia inferior a la citada, siempre que las mismas se adecuen a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales vigentes.

Artículo 48.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

La implantación estable de construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales, fijas o móviles, caravanas, *mobilhomes* o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 49.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en suelo no urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser objeto de, además de la correspondiente licencia municipal, las autorizaciones previstas en la legislación vigente.

En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la conveniencia e idoneidad de esas actuaciones tanto desde perspectivas ambientales como desde las propias del medio natural.

En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la conveniencia e idoneidad de esas actuaciones tanto desde perspectivas ambientales como desde las propias del medio natural.

Dichas intervenciones deberán contar en cualquier caso con un proyecto técnico elaborado de conformidad con los criterios establecidos en la referida legislación, que, entre otros extremos, justifique la resolución de la recogida y canalización de las aguas y adecuación ambiental de la propuesta.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas cuando el propietario de los terrenos lo solicite bien para mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, en el caso de situarse en el suelo no urbanizable y de estar vinculados esos terrenos a una explotación de esa naturaleza reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral), bien con el de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o de otros planes y proyectos autorizados.

Con ese fin, mediante la preceptiva elaboración y presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico redactado de conformidad con los criterios establecidos en la indicada legislación, se deberá asegurar, entre otros extremos, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el entorno, y la recuperación de la superficie del terreno afectado. Con este último fin, en el caso de que el mismo no estuviera destinado a su urbanización, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente y se realizará una plantación de árboles y especies arbustivas y herbáceas adecuada a las características paisajísticas del territorio en el que se sitúa.

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en el suelo no urbanizable el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

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

Artículo 50.- Usos extractivos.

La apertura de nuevas minas o canteras requerirá la previa modificación del planeamiento general con el objetivo de delimitar las zonas destinadas a dichas actividades.

Artículo 51.- Explotaciones agrarias comunes.

1.- Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común aquella que, por reunir los requisitos establecidos al respecto por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa), esté o sea reconocida como tal por dicha Administración.

Esa condición deberá ser justificada en cada caso mediante la presentación de la correspondiente certificación o acreditación emitida por la citada Administración.

En ese sentido, y con carácter general, la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación de la citada certificación, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y aplicable en cada caso, así como la cumplimentación de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluida la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

A esos efectos, se identifica como caserío la unidad básica de explotación del uso agropecuario integral, en cuanto que constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

2.- Parcela mínima

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la explotación agraria que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia

(Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones).

La superficie de dicha parcela mínima será, en todo caso, superior a la fijada como unidad mínima de cultivo.

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en zonas de uso global diversas.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas vinculadas a explotaciones agrarias tanto nuevas como preexistentes estará condicionada a la cumplimentación de, entre otros, el requisito de parcela mínima establecido en cada caso, según sea el tipo de edificación o instalación proyectado, para su autorización, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, así como de las restantes condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes como en dicho planeamiento.

3.- Condiciones generales de edificación y urbanización

A.- Con carácter general, las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales establecidos en el anterior Capítulo primero.

B.- Con las salvedades expuestas en este Plan y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo, se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones existentes, contruidos de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución y/o legalizados con posterioridad, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Se autoriza la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán bien englobadas en el citado edificio (conformando un conjunto unitario), bien adosadas al mismo, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con éste, bien exentas, siempre que por razones sanitarias, urbanísticas u otras que se justifiquen debidamente se estime necesario.

Cuando la explotación cuente con una o varias viviendas auxiliares, éstas se consolidan asimismo. Se autoriza incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario, con la consiguiente disociación de aquella construcción respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares.

La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociada la posibilidad de su restauración o renovación integral, e incluso la de su sustitución, debiendo adaptarse en este caso la edificación a las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico, salvo en los extremos cuyo cumplimiento hiciese inviable la propia sustitución. Esa consolidación no se extiende a las chabolas, tejavanas y demás añadidos precarios, que, con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno, han de ser eliminados como condición para proceder a la indicada renovación o sustitución.

En todo caso, la materialización de dichas actuaciones, incluida la de sustitución, se entenderá condicionada a la previa obtención, tanto de la correspondiente licencia municipal, como de los restantes informes o autorizaciones que, en su caso, resulten necesarios de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

Además, se deberán respetar los elementos de valor arquitectónico o histórico existentes e integrados en el Catálogo del municipio, conservándolos y/o reutilizándolos.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y número plantas de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

Deberán cumplirse en todo caso las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas a los linderos de la parcela y/o a otras edificaciones, elementos y propiedades, establecidas en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, sin que puedan acortarse las mismas.

C.- En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otra que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de, en su caso, informe favorable de la Administración competente en la materia.

4.- Implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes requerirá la cumplimentación de, entre otras, las condiciones establecidas en los apartados 1 -certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa- y 2 -superficie mínima del terreno vinculado a la misma- de este mismo artículo. Con carácter general, a los efectos de su implantación se tomarán como referencia, preferentemente, las edificaciones preexistentes acordes con los criterios establecidos en este Plan General.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones de carácter agrario vinculadas a nuevas explotaciones agrarias en terrenos situados en las zonas establecidas en la matriz de ordenación y regulación de usos y normativa del SNU, previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto tanto en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan, y previa justificación de la inidoneidad de las edificaciones preexistentes para los fines planteados. Complementariamente, a los efectos de su implantación serán objeto de la debida consideración y respeto los ámbitos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

La construcción, en su caso, de nuevas edificaciones e instalaciones en las zonas rurales de protección especial, destinadas a los usos autorizados en las mismas, se adecuará, además de a los contenidos en este Plan, a los criterios establecidos en las disposiciones legales, planes y proyectos referidos de forma específica a las mismas.

5.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes.

A.- Se autoriza la implantación y/o construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias comunes en aquellos casos en los que, de forma previa y con el debido rigor, se justifique la necesidad de las mismas para su destino a domicilio habitual y permanente de:

- El titular o titulares de la explotación y sus descendientes en el supuesto de viviendas a habilitar en edificaciones preexistentes a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo, destinadas a ese uso también con anterioridad a ese momento.
- El titular o titulares de la explotación en el supuesto de viviendas a habilitar en:
 - Edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo que, habiendo sido destinadas con anterioridad a ese momento a otro tipo de usos, sean susceptibles de acoger usos residenciales.
 - Edificaciones de nueva planta destinadas a ese uso.

En todo caso, la autorización de una o más viviendas se condiciona a, entre otros extremos, la previa justificación de que la explotación agraria reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.

B.- De conformidad con lo expuesto en los apartados 9 y 10 del anterior artículo 43 la implantación de las citadas viviendas auxiliares en unas u otras edificaciones se adecuará a los siguientes criterios:

- En primer lugar y con carácter preferente, se implantarán en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad a la aprobación de este Plan.
- En segundo lugar, en el supuesto de inexistencia de edificaciones como las comentadas, se autoriza la implantación de las citadas viviendas en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales, siempre que, en atención a sus características, reúnan las condiciones necesarias para su destino a ese fin.
- En tercer lugar y siempre que no resulte posible ninguna de las dos soluciones anteriores, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin.
- Complementariamente, salvo en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, las viviendas que en su caso se autoricen se implantarán en una única y misma edificación.

Siempre que la misma resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y en el planeamiento urbanístico (incluido este Plan General) vigentes, se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.

C.- Se autoriza la implantación de, como máximo e incluidas las existentes, dos (2) viviendas vinculadas a cada explotación agraria común en edificaciones preexistentes ya destinadas con anterioridad a uso residencial, y acordes con el régimen urbanístico establecido tanto en este Plan General como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

D.- Se autoriza la implantación de viviendas auxiliares de una explotación agraria común, nueva o ya existente, en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas vinculadas a la misma, en las condiciones que se exponen a continuación:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación que resulten necesarias, las viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones preexistentes destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

No se autoriza la ampliación de dichas edificaciones con ese fin, salvo en los siguientes supuestos:

- En el caso de que la edificación residencial cuente con una superficie inferior a 175 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.
- En el caso de que los titulares de la explotación cumplan las condiciones necesarias para la autorización de dos (2) viviendas vinculadas a la misma, y la edificación cuente con una superficie inferior a 350 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

En todo caso, la autorización de esas ampliaciones se condiciona a la cumplimentación de, entre otras, estas tres condiciones.

En primer lugar, se deberá justificar la idoneidad de la ampliación en atención a las condiciones y características de la edificación preexistente y de su entorno.

En segundo lugar, se deberán determinar y ejecutar las correspondientes medidas de prevención y/o minimización de impactos negativos de cualquier naturaleza que pudieran derivarse de la ampliación.

En tercer lugar, se deberán cumplimentar los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006 para los supuestos de edificación residencial de nueva planta, siempre que o bien la ocupación en planta de la ampliación planteada sea superior a 50 m², o bien la superficie de techo de la misma sea superior al 20% de la superficie de techo residencial preexistente.

b) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas vinculadas a las mismas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 35.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias.

d) Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) Deberán cumplimentarse, entre otras, las condiciones establecidas en el apartado "3.B" de este mismo artículo.

Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo o similares en esas mismas edificaciones.

f) Previa o simultáneamente a la autorización del uso de vivienda en la edificación correspondiente, o a la habilitación de un número superior de viviendas al preexistente, o a la autorización de todo tipo de ampliación de la edificación preexistente, deberá presentarse el correspondiente proyecto de derribo de los citados anejos o bordas.

E.- Se autoriza la implantación, exclusivamente en las zonas establecidas en la matriz de ordenación y regulación de usos en el SNU, el uso de vivienda auxiliar en edificaciones preexistentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a ese uso y susceptibles de ese destino, en las condiciones expuestas en el siguiente apartado para la implantación de dicho uso en edificaciones de nueva planta, con las salvedades que se exponen a continuación.

Esas salvedades están relacionadas con las condiciones expuestas en, entre otros, los apartados "F.f" y "F.h" siguientes. Siempre que se justifique su inviabilidad y/o idoneidad, podrá acordarse bien el reajuste de esas condiciones para su adaptación a las características de la edificación afectada y de su entorno, bien su no aplicación.

F.- Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas establecidas en la matriz de ordenación y regulación de usos en el SNU una edificación de nueva planta destinada a una (1) vivienda auxiliar de una explotación hortícola o ganadera, nueva o preexistente, siempre que se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los requisitos mencionados en el apartado "1" de este artículo, así como de la naturaleza hortícola y/o ganadera de la explotación agraria.

b) Acreditación de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones destinadas a uso de vivienda o susceptibles de ese destino.

c) Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones expuestas en los anteriores apartados "A", "B" y "C".

d) Acreditación de los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos, entre otros, los expuestos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

e) Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular o cotitular de la explotación agraria, previa justificación de, entre otros extremos, dicha (co)titularidad.

f) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado "2" de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una finca con una superficie mínima de 35.000 m², a la que aquélla deberá quedar vinculada registralmente. La parcela receptora de la edificación deberá ser mayor de 20.000 m² y formar parte de la explotación. A estos efectos, las parcelas de una misma finca que se encuentren contiguas o tan sólo separadas por algún camino o cauce públicos se consideran como unitarias.

g) Se deberá acreditar que la explotación tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo.

h) Condiciones de edificación:

- Separaciones mínimas:
 - Límite del suelo no urbanizable: 100,00 m.
 - Límites de la parcela: 10,00 m.
 - A elementos naturales o contruidos objeto de protección (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): Las exigidas con carácter general, tanto en disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan.
 - Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.
 - Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas³: 50,00 m.
- Superficie edificable máxima: 250,00 m²(t)

i) Condiciones de urbanización:

Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural.

Deberán quedar garantizadas y debidamente tratadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos.

j) Número máximo de viviendas: 1 viv.

k) Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo).

El número de viviendas auxiliares de una nueva explotación agraria común en ningún caso será superior a una (1) vivienda, ni por razones de cotitularidad de la misma, ni de alojamiento en la misma de los herederos de la explotación, ni por cualquier otra circunstancia.

6.- Construcciones destinadas a la explotación agropecuaria

A.- Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, industria agraria, etc.-, con excepción de la vivienda.

B.- Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, y destinadas a esos usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimiento, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna. La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

C.- Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agropecuarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

a) Separaciones mínimas:

- De carácter general:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
 - Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 20,00 m².
 - Límite de la parcela: 10,00 m.
- De las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas respecto de:
 - Límite de suelo no urbanizable: 400,00 m.
 - Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100,00 m.
 - Límite de la parcela: 10,00 m.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 10.000 m²

c) Edificación máxima: 1.000 m²

d) Número de plantas: 1/1

e) Altura de la edificación: 5,00 m.

f) Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

Las previsiones anteriores serán asimismo de aplicación en lo referente a las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas que se planteen implantar en edificaciones preexistentes.

D.- La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- Separaciones mínimas:
 - Límite de la parcela: 5,00 m.
 - Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.
- Ocupación máxima de la parcela:
 - < 5.000 m² 20%
 - > 5.000 m² y < 20.000 m² 1.000 m² ó 10%
 - > 20.000 m² 2.000 m² ó 5%

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 y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.

En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquéllos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

Artículo 52.- Usos agrarios no profesionalizados

1.- Condiciones de emplazamiento.

Se autoriza el emplazamiento de usos agrarios no profesionalizados en, exclusivamente, las zonas donde es admisible dicho uso, siempre que, entre otros extremos, se garantice la preservación de los espacios y especies objeto de los condicionantes superpuestos regulados en el planeamiento urbanístico.

Las propuestas y decisiones que se adopten en materia de desarrollo y ejecución de huertas de ocio se adecuarán a los criterios específicos que, de forma general, se determinen al respecto en los correspondientes planes o proyectos.

2.- Parcela mínima.

La parcela mínima será la fijada a los efectos de la determinación de la unidad mínima de cultivo, salvo en el supuesto de las parcelas que, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuenten con menor superficie, en las que dicha actividad podrá implantarse siempre que la misma sea superior a 2.000 m².

En lo referente a las huertas de ocio se actuará, a ese respecto, de conformidad con los criterios que se determinen en los correspondientes planes o proyectos.

3.- Condiciones de edificación

A.- Se autoriza la construcción, en las zonas mencionadas en el anterior apartado 1, de una nueva chabola por parcela, destinada bien a la guarda de aperos, bien a pequeñas cuadras o establos no profesionales, debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en este Título.

B.- Asimismo se deberán cumplir, además de las indicadas, las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela continua: 2.000 m².
- Superficie de techo edificable máxima: 8,00 m²(t)
- Altura de edificación: 2,50 m.
- Separaciones mínimas al límite de parcela: 5,00 m.
- Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.
- Características constructivas:
 - Con carácter preferente, se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y teja en cubierta, y serán fácilmente desmontables, contando para ello con una cimentación mínima.

Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autoriza su construcción con materiales permanentes.

- No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
- Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible y la adopción de determinados materiales de estructura o de fachada y cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

- La licencia para construir una chabola se otorgará siempre en precario.

C.- En lo referente a las cuestiones anteriores, en materia de desarrollo y ejecución de huertas de ocio serán de aplicación los criterios específicos que, de forma general, se determinen al en los correspondientes planes o proyectos.

4.- Otras cuestiones.

Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales existentes salvo que estén declaradas fuera de ordenación y/o o bien contribuyan a la degradación del medio rural. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en las mismas.

Artículo 53.- Usos forestales

1.- Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

2.- Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricultura y montes de la Diputación Foral.

En ese mismo sentido, las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otras, a los criterios generales establecidos por la Administración competente (incluido el referido Departamento de la Diputación Foral, etc.) en la materia, incluso en la referente a las separaciones mínimas de las plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

Artículo 54.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas

1.- Usos e instalaciones considerados.

Tendrán esta consideración los usos e instalaciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.

2.- Criterios de emplazamiento.

Los citados usos e infraestructuras se ubicarán, exclusivamente, en las zonas autorizadas en el presente Plan General y se actuará de conformidad con los criterios reguladores del tratamiento de los mismos.

Además, siempre que la naturaleza de los objetivos planteados lo permita, se procederá a la utilización de unos mismos espacios, instalaciones, elementos, etc. concentrando y/o minimizando las afecciones derivadas de su implantación en el territorio.

3.- Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

4.- Aportación de parcela.

Con carácter general, la superficie mínima de parcela será la establecida en las disposiciones legales vigentes reguladoras de la unidad mínima de cultivo.

Esa superficie podrá ser inferior a la prevista a los citados efectos siempre que sea acorde con, además de las citadas disposiciones, las exigencias contenidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las correspondientes infraestructuras, y, al mismo tiempo, el Ayuntamiento lo considere oportuno.

En todo caso, dicha superficie no podrá ser inferior a 5.000 m².

Además, el conjunto de los terrenos de la parcela deberá conformar un todo continuo. La vinculación entre las correspondientes parcelas e instalaciones deberá ser objeto de la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

5.- Separaciones mínimas:

Con carácter general, las citadas obras y las instalaciones propias de las mismas se adecuarán a los criterios de separación y retiro establecidos en las disposiciones legales, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, esa distancia será, como mínimo la siguiente:

- Límite de la parcela, caminos públicos y cursos de agua: 15,00 m.
- Edificaciones de vivienda existentes: 100,00 m.

También serán de aplicación, recíprocamente, las separaciones que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado de este capítulo.

6.- Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

Sin perjuicio del cumplimiento de esas normas de carácter general, la edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debida y rigurosamente justificadas desde la perspectiva de las necesidades y exigencias asociadas al o a los servicios que se pretendan prestar.

7.- Aparcamiento

Dotación mínima: una (1) plz./ 100 m²(t)

8.- Infraestructuras y urbanización:

Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 55.- Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio

1.- Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable y que no tengan la condición de usos auxiliares de una explotación agraria, y, en

cualquier caso, las que tengan una superficie de techo mayor de 2.000 m²(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de más de 5.000 m² (p).

2.- Se autoriza su emplazamiento en, exclusivamente, las zonas establecidas en la matriz, siempre que, además, se garantice la preservación de los espacios y especies objeto de los condicionantes superpuestos regulados en el planeamiento urbanístico.

3.- Condiciones de edificación y urbanización:

- Parcela aportada mínima: 20.000 m²
- Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobado, como en este mismo Plan General y, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo. A ese respecto, a los efectos de la disposición de acceso rodado serán consideradas como usos no rurales.

Artículo 56.- Usos residenciales autónomos.

A.- Se consolidas las existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente P.G.O.U ya destinadas legalmente a uso residencial también con anterioridad a ese mismo momento y no declaradas fuera de ordenación, ni que tuvieran un expediente sancionar incoado.

B.- Siempre que la misma se adecue a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, vigentes, se autoriza la sustitución de esas edificaciones en el supuesto de que razones asociadas a la situación de las mismas o cualesquiera otras circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen. El conjunto de las actuaciones a ejecutar con ese fin tendrán la naturaleza propia de las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes.

C.- No se autorizará ni la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, ni su implantación en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso.

D.- A esos efectos se entenderá consolidada la edificabilidad existente, salvo la vinculada a las chabolas, añadidos precarios y tejavanas adosadas o próximas al caserío cuya desaparición será requisito previo tanto de la citada sustitución, como de cualquier actuación de rehabilitación de la edificación preexistente. La autorización de cualquier actuación de esas deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno.

No se autoriza el incremento de la citada edificabilidad.

E.- Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta cuente con una superficie de techo superior a 400 m²(t). La autorización de ese número de viviendas queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 200 m²(t). En caso contrario se autorizará la implantación de una (1) vivienda.

Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad de 2 viv. autorizada con carácter general, siempre que aquéllas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

Artículo 57.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización

1.- Criterios generales.

A.- Son susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable los usos y construcciones diversos de los mencionados en los restantes artículos de este Capítulo cuya implantación, bien con carácter general en dicho suelo, bien de forma específica en cada una de las zonas globales que este Plan General diferencia en el mismo, resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

En concreto, son susceptibles de autorización los usos de protección ambiental, ocio y esparcimiento, equipamiento, terciarios e infraestructuras acordes con los criterios establecidos en, entre otros, los apartados “3” y “5” del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

A los efectos de su autorización en el suelo no urbanizable, los usos terciarios susceptibles de implantación en el mismo se entenderán asimilables a los usos de equipamiento.

B.- La autorización de dichos usos y de, en su caso, las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada a la cumplimentación de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en los citados legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General. En lo que a este Plan se refiere, dicha autorización requiere la adecuación de los citados usos al régimen específico de la correspondiente zona global diferenciada en el mismo así como su compatibilidad con los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística.

En ese contexto, la autorización de la implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en el apartado 5 del artículo 28 de la citada Ley se condicionará tanto a la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, como a la también previa declaración de su interés público, de acuerdo con lo establecido en ese mismo artículo y en el Decreto de desarrollo.

C.- Su autorización podrá ser condicionada a la previa elaboración y aprobación del Plan Especial que, en su caso y para su implantación, se estime necesario.

Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en los supuestos de implantación de usos de equipamiento y usos terciarios que requieran la construcción tanto de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.

D.- Dicho Plan Especial así como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras que justifique la intervención, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.), así como las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como para eliminar y/o minimizar los impactos negativos de carácter ambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.

E.- El citado Plan Especial y sus propuestas serán objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en edificaciones existentes.

Con la sola excepción señalada en el apartado "3" siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes. En todo caso, a los efectos de esas autorización e implantación deberán cumplirse las condiciones siguientes:

A.- No se considerarán como tales edificaciones existentes las que se encuentren en todas o alguna de estas circunstancias:

* Las declaradas fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.

* Las disconformes con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción, y no acordes con el establecido en este Plan General.

* Las construidas sin la correspondiente autorización municipal y no acordes con el régimen urbanístico establecido en este Plan General.

* Las que hayan sido o sean objeto de expediente disciplinar de carácter urbanístico no finalizado.

B.- La implantación de los citados usos será autorizable, en su caso, en las edificaciones existentes destinadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General a usos en sí mismos principales o autónomos, y no auxiliares de otros. En concreto, no se autoriza su implantación en, entre otras, bordas, chabolas o edificaciones similares.

C.- La reconstrucción o rehabilitación de las citadas edificaciones se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente, no siendo posible la misma en los supuestos en los que no se cumplan esos criterios.

D.- Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características - parámetros formales de la edificación; edificabilidad urbanística; etc.- que tengan en el momento de aprobación de este Plan, excluidas:

- Las edificaciones o partes de las mismas afectadas por alguna o algunas de las circunstancias expuestas en el anterior apartado "A".
- Las edificaciones o partes de las mismas que, a los efectos de garantizar la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales, paisajísticas, etc. tanto de los terrenos y de las edificaciones afectadas como de su entorno, y de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto, deban ser eliminadas.

Así, no se entenderán consolidadas, ni serán computables a los efectos de la determinación de la citada edificabilidad las chabolas, las tejavanas, los añadidos precarios y demás elementos degradantes.

E.- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 35.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

F.- Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

G.- Su implantación requerirá la previa declaración del interés público de los usos, construcciones e instalaciones que se pretendan desarrollar e implantar, así como la justificación de la necesidad de su ubicación en el medio rural.

3.- Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, todas las condiciones que se exponen a continuación:

A.- Se autoriza su implantación en, exclusivamente, las zonas admitidas en la regulación de usos del presente Plan General

Además, dentro de esas zonas se prohíbe su implantación en los espacios afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, salvo que se justifique que su implantación en los mismos contribuye de forma activa y efectiva a la cumplimentación de los objetivos propios de esos condicionantes.

B.- Su implantación requiere la declaración previa del interés público de los usos y de las correspondientes construcciones vinculadas a los mismos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, así como la justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural.

En todo caso, esa declaración podrá simultanearse con la tramitación y aprobación del plan especial al que se hace referencia en el siguiente apartado.

C.- También de forma previa se ha de proceder a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique, entre otros extremos:

- El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.
- La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.
- La inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.

Ese plan especial determinará, entre otros extremos, 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.

D.- Superficie mínima de la parcela aportada: 50.000 m².

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos - registrales, etc. - a las edificaciones y actividades planteadas.

E.- Separaciones mínimas:

- A los límites de la parcela: 10,00 m.
- Al límite del suelo no urbanizable: 250,00 m.
- A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

F.- Superficie de techo edificable máxima:

- Parcela < 6,0 Ha. 1.000,00 m²(t)
- Parcela > 6,0 Ha. 1.200,00 m²(t)
- Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar al alza la citada superficie de techo edificable.

G.- Dotación de aparcamiento mínima: 1 plz./100 m²(t).

H.- Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. (máximo).

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro de la edificabilidad autorizada e integrada en el edificio principal.

I.- Deberán determinarse y ejecutarse las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en materias como las siguientes: accesos al lugar; abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía y alumbrado exterior; telefonía; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.

Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garantizan el adecuado tratamiento y urbanización del conjunto, incluida la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y edificaciones afectados y de su entorno.

J.- Las restantes condiciones de aplicación general establecidas en estas Normas Urbanísticas.

K.- Las restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

4.- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como uso autónomo se ajustará a todos los condicionantes y criterios generales establecidos en estas Normas Urbanísticas, así como a los establecidos en el artículo anterior para los usos y instalaciones vinculados a las obras públicas

De acuerdo con lo expuesto en ese artículo, siempre que la naturaleza de los objetivos planteados lo permita, se procederá a la utilización de unos mismos espacios, instalaciones, elementos, etc. para dar respuesta a las necesidades de distintos operadores, concentrando al tiempo que minimizando las afecciones derivadas de su implantación en el territorio.

En esos casos, se prohíbe la implantación de más de dos instalaciones diferenciadas en un radio de 1.000 m.

Artículo 58.- Áreas recreativas

Complementariamente a la preceptiva cumplimentación de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, su autorización deberá vincularse a la cumplimentación de, entre otras, estas condiciones:

A.- Requiere la previa declaración del interés público del uso y de las instalaciones proyectadas, así como la justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural.

B.- Se autoriza su implantación exclusivamente en las zonas autorizadas en la regulación de usos del presente Plan General.

C.- Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, plantándose el arbolado necesario en su formalización.

D.- Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o “rulotes”, con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.

E.- Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.

F.- Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenera en una zona de residencia estable.

G.- En atención tanto a la envergadura y alcance de la actuación propuesta como a las condiciones y características del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa formulación y aprobación de un Plan Especial.

Artículo 59.- Núcleos rurales

1.- Se definen los siguientes núcleos rurales en el municipio de Elgoibar, quedando reflejados en el plano "E.I.4-Clasificación del Suelo. Delimitación de áreas y sectores"

- San Lorenzo.
- San Miguel.
- San Pedro

2.- Se consolidan las edificaciones existentes dentro de los núcleos rurales definidos.

3.- Se permitirá la construcción del siguiente número de vivienda

- | | |
|------------------------------|-------------|
| 3.1.- Núcleo de San Lorenzo: | 3 viviendas |
| 3.2.- Núcleo de San Miguel. | 4 viviendas |
| 3.3.- Núcleo de San Pedro: | 3 viviendas |

4.- Las nuevas edificaciones deberán de cumplir las siguientes condiciones:

Se deberá respetar los condicionantes derivados de la categoría asignada al suelo No Urbanizable donde se pretenda construir el caserío.

Separación a linderos: Se separará como mínimo 5 metros de los límites de parcela, sin perjuicio de las distancias fijadas en las normas de protección de los cursos de agua, carreteras y caminos.

Número de viviendas: Se limita el número de viviendas en la documentación gráfica.

Superficie construida máxima: 200 m² en caso de una vivienda y 400 m² en el caso de dos viviendas.

Condiciones volumétricas: Máximo de dos plantas y bajo cubierta con una volumetría simple. Cubierta a 2, 3 o 4 aguas con una pendiente entre el 30% y el 35%. La altura máxima de la edificación será de 7 m al borde inferior del alero y 10 m al punto más alto de la cubierta, medidos desde el punto más bajo del terreno natural.

Condiciones de edificación: deberán cumplir las mismas condiciones que las viviendas sitas en Suelo No Urbanizable.

a) Saneamiento, instalaciones y obras complementarias: La construcción se acompañará de un correcto tratamiento de la parcela en lo referente a accesos, aparcamiento, jardinerías, cierres, et. En especial se resolverá adecuadamente el sistema de depuración y vertido de aguas residuales. No se efectuarán movimientos de tierra que alteren sensiblemente el terreno natural.

b) Accesos y emplazamiento: Deberá ubicarse sobre infraestructuras existentes sin implicar la apertura de nuevos caminos. El Ayuntamiento, tras ponderar varias posibilidades, podrá optar por la que juzgue más idónea, en función de la incidencia en el paisaje y su funcionalidad en relación con la explotación agropecuaria.

V Título quinto. Condicionantes superpuestos. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias

CAPÍTULO PRIMERO Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Artículo 60.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

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

Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de los mismos, se identifican como condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

2.- Esos condicionantes tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Elgoibar, incluidos los instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en dicho planeamiento. Precisamente por ello, el carácter y/o rango normativo u orientativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, bien en aquellas disposiciones legales, incluidos los citados instrumentos de ordenación territorial, bien en el citado planeamiento urbanístico municipal.

3.- Con determinadas salvedades, los ámbitos territoriales afectados por dichos condicionantes son los reflejados en los planos “E.II.2 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística” del documento “E. Planos”, de este Plan.

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

expresamente, el referido planeamiento municipal plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo Plan, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos reflejada en este Plan podrá ser reajustada y/o complementada mediante planeamiento promovido en su desarrollo.

Artículo 61.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

El régimen general de tratamiento de los mismos se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

- Condicionantes Superpuestos (Csp)

1.- Definición.

Dentro de esta categoría se cartografían y definen una serie de Condicionantes Superpuestos que operan superponiéndose a las otras Categorías de Ordenación, limitando la forma en que se pueden desarrollar determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso.

2.- Uso Vocacional.

Con carácter general para los condicionantes a continuación indicados, el planeamiento de desarrollo delimitará las áreas afectadas por ellos y establecerá los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos, la calidad de las aguas subterráneas, el control de las inundaciones o el cumplimiento de los objetivos establecidos para los espacios naturales protegidos. Todo ello con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para el control de los riesgos naturales, la preservación de la calidad de los recursos que se tratan de proteger o el ejercicio de las funciones de protección, desarrollo rural y uso público que se asignen a los espacios naturales protegidos.

3.- Correspondencia con las categorías de ordenación establecidas en el PTS Agroforestal y las DOT

Se corresponden con las categorías homónimas tanto de las DOT como del PTS agroforestal.

4.- Desarrollo Territorial.

Se integran dentro de los condicionantes superpuestos los siguientes supuestos:

1.- AREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

- Inscritas en el Registro de Bienes Culturales calificados en la Categoría de Conjunto Monumental.
- Propuestas para declarar como monumentos o conjuntos monumentales de la CAPV
- Declaradas de Presunción arqueológica por la CAPV
- Inscritas en el inventario general de patrimonio cultural vasco con la categoría de Conjunto Monumental

2.- AREAS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPECIES FAUNÍSTICAS PROTEGIDAS:

Áreas de Interés Especial:

- Murciélago de cueva
- Murciélago mediterráneo de herradura
- Visón europeo

Zonas de Interés Preferente

- Visón europeo
- Lagarto verdinegro

Puntos sensibles distorsionados

- Alimoche común

3.- ZONAS INUNDABLES

Corresponden a las zonas determinadas por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV según los distintos periodos de retorno:

- Inundabilidad de 10 años de periodo de retorno.
- Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
- Inundabilidad de 1000 años de periodo de retorno.

4.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Corresponden al Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV, realizado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

5.- PUNTOS DE INTERÉS GEOLÓGICO

Corresponden a los puntos localizados en el mapa de las áreas de Interés geológico de la Comunidad Autónoma del País Vasco, cuya información proviene de los Estudios Geomorfológicos y Analíticos realizados por las Diputaciones Forales y el Gobierno Vasco entre los años 1984 y 1994.

6.- ÁREAS CON PELIGRO DE EROSIÓN

Se corresponden con la clasificación que aporta el Mapa del grado de erosión hídrica de los suelos, de tipo laminar y en regueros (erosión calculada según el modelo RUSLE) en la CAPV (año 2005). Realizado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Por su gravedad y grado de intensidad se han seleccionado las siguientes categorías:

- Zonas con procesos erosivos extremos: con unas pérdidas de suelo de más de 200 (t/ha y año) en las que existe erosión y es evidente a simple vista
- Zonas con procesos erosivos muy graves: con unas pérdidas de suelo de 100 a 200 (t/ha y año) en las que existe erosión y es manifiesta a simple vista
- Zonas con procesos erosivos graves: con unas pérdidas de suelo de 50 a 100 (t/ha y año) en las que existe erosión y es apreciable a simple vista

5.- Régimen de usos.

ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Usos y actividades propiciados

- Usos encaminados a la Protección Integral
- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Actividades Científico-Culturales
- Restauración y recuperación de patrimonio

Usos y actividades permitidos sin limitaciones

- Seguimiento y control de poblaciones



Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Agricultura ecológica
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Tratamientos silvoculturales
- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Aprovechamiento ganadero de montes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Edificación de utilidad pública e interés social
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades permitidos sujetos a informe ambiental municipal

- Regeneración paisajística
- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Caminos rurales

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Actividades deportivas a motor
- Agroaldeas
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Industrias agrarias
- Actividades extractivas



- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Parques y huertos solares
- Parques eólicos
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos
- Depósitos

ÁREAS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPECIES FAUNÍSTICAS PROTEGIDAS

Usos y actividades propiciados

- Usos encaminados a la Protección Integral
- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Actividades Científico-Culturales
- Seguimiento y control de poblaciones

Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Agricultura ecológica
- Agroaldeas
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal
- Restauración y recuperación de patrimonio
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Tratamientos silvoculturales
- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades náuticas
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Actividades deportivas a motor
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Aprovechamiento ganadero de montes



- Edificación de utilidad pública e interés social
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Vías de transporte
- Caminos rurales
- Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Industrias agrarias
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Parques y huertos solares
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos
- Depósitos
- Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades permitidos sujetos a informe ambiental municipal

- Regeneración paisajística
- Recreo intensivo. Áreas recreativas

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Actividades extractivas
- Parques eólicos

Usos y actividades no deseables solo admisibles avalados por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo

- Industrias o almacenamientos peligrosos

ZONAS INUNDABLES

Usos y actividades propiciados

- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental

Usos y actividades permitidos sin limitaciones

- Usos encaminados a la Protección Integral
- Actividades Científico-Culturales
- Seguimiento y control de poblaciones

Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Agricultura ecológica
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal
- Restauración y recuperación de patrimonio

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Tratamientos silvoculturales
- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Actividades deportivas a motor
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Aprovechamiento ganadero de montes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas



- Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades permitidos sujetos a informe ambiental municipal

- Regeneración paisajística
- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Caminos rurales

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Agroaldeas
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Industrias agrarias
- Actividades extractivas
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Parques y huertos solares
- Parques eólicos
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos
- Depósitos

SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Usos y actividades propiciados

- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos
- Depósitos

Usos y actividades permitidos sin limitaciones

- Actividades Científico-Culturales
- Seguimiento y control de poblaciones

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas



- Actividades deportivas a motor
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Escombreras y vertederos de residuos sólidos
- Depósitos

Usos y actividades prohibidos

- Tratamientos silvoculturales
- Regeneración paisajística
- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Agricultura ecológica
- Agroaldeas
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Aprovechamiento ganadero de montes
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Restauración y recuperación de patrimonio
- Industrias agrarias
- Actividades extractivas
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Caminos rurales
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Parques y huertos solares



- Parques eólicos
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

PUNTOS DE INTERÉS GEOLÓGICO

Usos y actividades propiciados

- Usos encaminados a la Protección Integral
- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Actividades Científico-Culturales

Usos y actividades permitidos sin limitaciones

- Seguimiento y control de poblaciones

Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Agricultura ecológica
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal
- Restauración y recuperación de patrimonio

Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Tratamientos silvoculturales
- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Actividades deportivas a motor
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Aprovechamiento ganadero de montes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Edificación de utilidad pública e interés social



- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Industrias agrarias
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Parques y huertos solares
- Parques eólicos
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos
- Depósitos
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades permitidos sujetos a informe ambiental municipal

- Regeneración paisajística
- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Caminos rurales

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Agroaldeas
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Actividades extractivas
- Industrias o almacenamientos peligrosos
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres

ÁREAS CON PELIGRO DE EROSIÓN

Usos y actividades propiciados

- Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal

Usos y actividades permitidos sin limitaciones

- Actividades Científico-Culturales
- Seguimiento y control de poblaciones

Usos y actividades permitidos con autorización expresa

- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal



Usos y actividades permitidos regulados por normativa sectorial

- Tratamientos silvoculturales
- Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza
- Actividades cinegéticas y piscícolas
- Actividades deportivas a motor
- Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales
- Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera
- Aprovechamiento ganadero de montes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Edificaciones vinculadas al turismo rural
- Vías de transporte
- Señalización terrestre

Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Edificación de utilidad pública e interés social
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria
- Industrias agrarias
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
- Líneas aéreas
- Líneas subterráneas
- Parques y huertos solares
- Parques eólicos
- Depósitos
- Otras actividades no recogidas en epígrafes anteriores

Usos y actividades permitidos sujetos a informe ambiental municipal

- Regeneración paisajística
- Recreo intensivo. Áreas recreativas
- Construcciones ligadas a la explotación agrícola
- Agricultura ecológica
- Agroaldeas
- Construcciones ligadas a la explotación ganadera
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal
- Caminos rurales

Usos y actividades prohibidos

- Recolección total o parcial de especies catalogadas
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria
- Actividades extractivas
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos

Usos y actividades no deseables solo admisibles avalados por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo

- Industrias o almacenamientos peligrosos

Artículo 62.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

1.- Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para los mismos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquéllos.

2.- Los condicionantes superpuestos con origen en el propio planeamiento urbanístico tendrán, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido en el mismo para cada uno de ellos.

A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General tienen, con carácter general, el rango equivalente a la ordenación pormenorizada, y podrán ser complementados y reajustados mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, normalmente planeamiento especial.

Dichos condicionantes serán considerados como medidas de intervención que, en cada caso, han de ser objeto de la debida atención, valoración, preservación, restauración y/o eliminación.

De ahí que, en cada caso, deban determinarse y materializarse las medidas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos planteados.

CAPÍTULO SEGUNDO Medidas protectoras y correctoras

Artículo 63.- Sistematización de las medidas protectoras

1.- Medidas generales de protección de las Áreas de Interés Naturalístico del término municipal

1.- En relación con los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) será de aplicación la Directiva 92/43/CEE, apartados 2, 3 y 4 del artículo 6, y el artículo 6 del R.D. 1997/1995, por lo que *“cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar”*.

2.- En las áreas de interés especial para el visón europeo cualquier plan o proyecto con repercusión apreciable, directa o indirecta sobre la conservación y recuperación de la especie, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, debe ser sometido a informe preceptivo del Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Las obras que afecten al cauce se realizarán evitando los periodos críticos para el visón europeo (15 de marzo a 31 de julio).

3.- Se evitarán las operaciones que impidan la migración de la fauna piscícola. En concreto, las operaciones que se realicen desde el lecho del río se efectuarán desde una ataguía, cuyo diseño permita el paso continuo del caudal por el cauce. Las obras que afecten al cauce se realizarán evitando los periodos críticos para el salmón (migración entre septiembre-marzo).

4.- No deberá ser autorizada ninguna actuación que genere barreras a los movimientos o migraciones de las especies faunísticas, con el fin de evitar la creación de obstáculos en sus flujos.

5.- Los cerramientos de las parcelas en SNU deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

6.- En la ejecución de nuevos viarios por el SNU se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

7.- En la instalación de redes de energía eléctrica aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

8.- Se programará la formación de una reserva de suelo para proteger y tutelar el suelo no urbanizable mediante la incorporación de terrenos de especial interés al patrimonio municipal de suelo.

2.-Medidas generales de protección de los sistemas fluviales del término municipal

1.- El planeamiento de desarrollo (planes parciales, planes de sectorización, planes especiales) establecerán ordenaciones pormenorizadas que permitan el mantenimiento de los cauces en su trazado actual, integrándolos en la ordenación, y deberá contemplar actuaciones en las riberas encaminadas a obtener o mantener el buen estado ecológico de los tramos de ríos y arroyos afectados.

2.- El planeamiento de desarrollo (planes parciales, planes de sectorización, planes especiales) se adaptarán a las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV en lo relativo a los retiros mínimos para la edificación y urbanización, para lo que se considerarán los componentes hidráulico, urbanístico y ambiental del tramo afectado.

3.-Medidas de protección de la vegetación de interés

1.- Se respetarán las manchas arboladas de interés existentes en la zona de actuación, que no sean necesariamente incompatibles con la ordenación pormenorizada.

2.- Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificaciones que tengan que implantarse en el suelo no urbanizable evitarán la afección a comunidades vegetales de interés.

3.- Se incentivará la conexión de manchas de vegetación de interés, mediante la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos, lindes de fincas.

4.-Medidas para la protección y restauración del paisaje y mejora del hábitat

1.- Los proyectos de creación de nuevos caminos rurales o forestales deberán incorporar obligatoriamente un estudio simplificado de impacto ambiental, de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero.

2.- Cada Proyecto de Urbanización contará con un Programa de restauración ambiental y paisajística, adaptado a la singularidad de cada actuación. Especial atención requiere el planeamiento de desarrollo correspondiente a las áreas/sectores caracterizados como áreas con fragilidad paisajística. En ese contexto, identificarán las zonas degradadas (tanto preexistentes como resultantes de la ordenación y urbanización propuesta) que deban ser objeto de

recuperación (taludes de desmonte, taludes de relleno o terraplén, zonas de acopio o parques de maquinaria, accesos, etc.), y plantearán las medidas que se estimen adecuadas para su integración (incentivación de la calidad de la situación resultante de las propuestas; técnicas de recubrimiento y apantallamiento vegetal; desgeometrización de taludes; recuperación de formas y texturas originales; etc.)

3.- Estos Programas recogerán las actuaciones que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, la integración del sector en relación con la orografía, limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, integración de bosquetes y áreas no artificializadas en la ordenación, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración, etc.

4.- Para la restauración paisajística se emplearán preferentemente especies autóctonas, tanto para la restitución de las regatas como para la recuperación de las áreas forestales afectadas

5.- Las labores de mantenimiento de la vegetación y de las zonas restauradas paisajísticamente se realizarán durante todo el periodo de garantía, reponiendo las marras resultantes y realizando la resiembra de las superficies fallidas.

6.- En la ordenación de los recursos forestales se dará preferencia a la conservación, regeneración y mejora de las masas de especies autóctonas.

7.- Se valorarán positivamente las solicitudes de cambio de uso de actividades agrícolas a uso forestal en aquellas zonas donde existan limitaciones de los recursos edáficos por razones de pendiente y fragilidad de los suelos.

8.- Se fomentará la conservación y restauración de cercas de piedras en los cerramientos de cultivos.

9.- Se fomentará la creación de setos vivos en los bordes de las fincas mediante la plantación de especies arbustivas y arbóreas autóctonas.

10.- Se promoverá la utilización de labores y técnicas que minimicen y/o reduzcan la degradación de los suelos, favoreciendo la conservación del mismo.

11.- Se fomentarán las prácticas agrícolas sostenibles: tratamiento adecuado de los restos de cosecha, diseño racional de rotaciones y alternativas, utilización racional de fertilizantes y fitosanitarios, prácticas de conservación de suelos agrícolas.

- 12.- Se fomentará la protección de la vegetación de ribera ligada a los cursos de agua en una zona sin intervención.
- 13.- Se promoverán las restauraciones de la vegetación en riberas de ríos.
- 14.- Se tomarán las medidas necesarias para establecer y respetar los caudales ecológicos de la red fluvial.
- 15.- Aquellas áreas cuyos suelos se encuentran alterados o degradados se considerarán prioritarios para realizar trabajos de restauración y regeneración.
- 16.- En los procesos de revegetación de áreas degradadas se fomentará el uso de vegetación autóctona, permeabilización de barreras y reducción de mortalidad faunística.
- 17.- En el caso de las zonas de intersección con infraestructuras viarias se fomentará la toma de medidas de permeabilización transversal y reducción de la tasa de atropellos.
- 18.- Se valorará la posibilidad de convertir en subterráneas las líneas eléctricas aéreas más problemáticas.

5.-Medidas para la protección de los Corredores Ecológicos

- 1.- El planeamiento de desarrollo deberá regular que las determinaciones del plan cumplan los requisitos de conservación de la integridad de la Red de Corredores Ecológicos que puedan estar presentes en el municipio, siendo éstos los siguientes:
 - a) En las autorizaciones de caminos, se favorecerá la recuperación o mejora de caminos previamente existentes o abandonados frente a la apertura de nuevos trazados, así como la construcción de ramales de acceso a partir de vías o caminos públicos existentes antes que la de caminos alterativos de largo recorrido.
 - b) El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta, con especial cautela, a la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística del suelo y el establecimiento de sus determinaciones, el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, así como la zonificación establecida para la red de corredores ecológicos.
 - c) Se controlará la proliferación indebida de edificaciones en suelo no urbanizable.
 - d) Se priorizará la rehabilitación de edificaciones existentes frente a las de nueva construcción.

6. Medidas protectoras respecto al ruido ambiental

1.- En el marco de la formulación del planeamiento de desarrollo de aquellas áreas o sectores en los que se han identificado niveles de inmisión sonora superiores a los objetivos de calidad acústica correspondientes a las áreas acústicas donde se ubican, se realizará un estudio de ruido ambiental específico que integre la afección de todos los focos emisores y contemple medidas de protección, corrección que minimicen el impacto.

2.- En el caso de que no sea posible asegurar el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación vigente como objetivos de calidad de la zona acústica correspondiente, se adoptarán medidas para que se cumplan en ambientes interiores. Para la fijación de los objetivos de calidad acústica se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 37/2003 del Ruido y el Real Decreto 1367/2007 que la desarrolla.

7.- Medidas protectoras para la minimización de riesgos

1.- La ejecución de las actuaciones en las áreas o sectores que presentan **riesgo de inundabilidad** quedará supeditada a la fijación previa por parte de la Agencia Vasca del Agua (Gobierno Vasco) de los condicionados a los que debe someterse la misma (atribución de cargas, programación coordinada con actuaciones contra las inundaciones en otras áreas / sectores del municipio o de fuera del término municipal) en función del Estudio Hidráulico Global que, en cada momento, haya aprobado la citada administración, y de los planes y programas que para su ejecución se hayan formulado. El planeamiento de desarrollo de estas áreas / sectores deberá aportar la resolución relativa a los citados condicionados y la memoria justificativa del cumplimiento de los mismos.

2.- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.

3.- Los proyectos de encauzamiento incluirán un Plan de Restauración Paisajística, que será compatible con el mantenimiento de vegetación de ribera, al menos, en la coronación de los taludes, lo que permitirá el sombreado del cauce.

En los casos en que se estime oportuno, los proyectos de obras de urbanización se complementarán con la previa y/o simultánea elaboración de un estudio hidráulico de conformidad con las pautas que determine la Administración competente en la materia.

4.- Las actuaciones hidráulicas que se acometan en las márgenes de los ríos se regularán en base a los criterios establecidos en el Plan Hidrológico Norte III, en su Sección 5ª, Subsección 1ª “Criterios sobre Estudios, Actuaciones y Obras para prevenir y evitar los daños debidos a inundaciones, avenidas u otros fenómenos hidráulicos”, Normas 2.1.5.1.1. a 2.1.5.1.17.

5.- En las **áreas erosionables o con riesgos de erosión**, se procurarán evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas desarboladas.

En éstas áreas se incentivará la conservación de los recursos edáficos, favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho.

Artículo 64.- Sistematización de las medidas correctoras

1.- Medidas correctoras de carácter general

Se incluyen en el presente apartado el conjunto de las medidas correctoras de carácter general propuestas para el tratamiento de los impactos más significativos detectados con anterioridad:

1.- El Ayuntamiento adoptará los criterios que definan las características de los planes o proyectos que, por su envergadura e incidencia territorial y ambiental, deben incorporar un estudio de movilidad generada, previo a su aprobación definitiva, en el que se incluya un análisis de la movilidad generada atribuible al proyecto, un diagnóstico de las alternativas de desplazamiento hacia el centro generador de desplazamientos y medidas establecidas para el favorecimiento de los desplazamientos en transporte público o en modos no motorizados.

2.- La ordenación pormenorizada de los subámbitos se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía de la zona con el fin de minimizar la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico. Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente, que formarán parte del Sistema Local de Espacios Libres.

3.- Si bien los aspectos de detalle relativos a las plantaciones (que se vayan a ejecutar en función de las diferentes actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana) deberán concebirse de forma individualizada para cada proyecto particular, si parece conveniente dar desde este P.G.O.U. unas recomendaciones generales, entre las que destacan las siguientes:

- a) La elección de las especies se hará en función de las características edáficas y climáticas de la zona, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio a proyectar. También estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles serán, predominantemente, de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.
- b) En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz, cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de procesos de urbanización. A este fin se elegirán, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.
- c) Las plantaciones de césped deben utilizarse con extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia, se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.
- d) Para las nuevas plantaciones, se elegirán preferentemente especies de probada rusticidad en el clima de Elgoibar, cuya futura consolidación en el terreno, evite gastos excesivos de agua en su mantenimiento.
- e) No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico, y que como consecuencia puedan ser foco de infección.
- f) Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan resultar infectados. Su tamaño deberá ser el adecuado para un desarrollo óptimo del vegetal, sin desequilibrios orgánicos que

provoquen enfermedades en el mismo, o vuelcos por debilidad del sistema reticular.

- g) Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se elegirán aquellas que no puedan producir por su tamaño o porte una pérdida de iluminación o soleamiento en aquéllas, daños en las infraestructuras o levantamiento de aceras o pavimentos.
- h) En cualquier caso, y cuando se trate de iniciativas particulares, se deberá incentivar a los promotores para que efectúen consultas a los servicios municipales relacionados con la jardinería y el paisajismo.
- i) Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso de que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.
- j) Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre si y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

4.- Asimismo, se buscará la integración en la ordenación pormenorizada de aquellos ejemplares arbóreos de interés, especialmente los ejemplares de porte notable existentes en el ámbito de actuación y que no sean necesariamente incompatibles con la ejecución de la ordenación propuesta.

5.- En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. Siempre que sea posible se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

6.- En los espacios públicos de las áreas y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con las disposiciones del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

7.- Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y, con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y evitar las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio (morfología, materiales, colores, alturas...).

8.- Se aplicará la Norma de Construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, en caso de que se considere necesario.

9.- Los proyectos de construcción incluirán las medidas necesarias para una máxima eficacia en el uso de recursos como agua, fluido eléctrico o gas y que quedan desarrolladas en epígrafes posteriores.

- Los edificios tenderán a tener un tratamiento térmico diferenciado según la orientación: más aislado al norte y más abierto al sur.
- La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios más frecuentados.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua: se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales.
- Se obtendrá el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.
- De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, las nuevas edificaciones deberán tener una contribución de energía solar mínima para la producción de agua caliente sanitaria o de climatización.
- Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea posible, en consonancia con lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.

10.- Los proyectos de urbanización deberán establecer medidas protectoras relacionadas con la alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos en las zonas así identificadas.

11.- Se limitarán las áreas pavimentables no permeables en aquellas áreas que no presenten vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, al fin de reducir el caudal de escorrentía hacia áreas situadas aguas abajo.

12.- Los proyectos de urbanización establecerán medidas para la reutilización en las labores de restauración de los horizontes edáficos preexistentes de mayor valor. En el caso de que haya

excedentes, se les buscará el destino más eficiente (restauración de obras cercanas, mejora de fincas, etc.). Se evitará a toda costa su traslado a vertedero o relleno de tierras.

13.- Los programas de restauración paisajística y ambiental cumplirán con los siguientes aspectos:

- Recogerá las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.
- Establecerá medidas de restauración para la revegetación de taludes y escolleras. Las labores de recuperación y restauración de taludes se realizarán lo antes posible, al fin de evitar la presencia de taludes descarnados y la erosión de los mismos.
- Incluirá las especies vegetales que se emplearán en la vegetación de espacios verdes y jardines urbanos. En este sentido se cumplirá con las medidas dispuestas para la protección de la vegetación establecidas en el apartado referente a las medidas para la protección de la vegetación. Se diseñarán con plantas adaptadas a las condiciones bioclimáticas y que requieran un mínimo mantenimiento y, en especial, un mínimo requerimiento de agua de riego.
- Deberá estudiar la posible afección de las obras sobre la vegetación de zonas inmediatas, así como las actuaciones para su recuperación.
- Incluirá la obligación de realizar una labor final de limpieza para eliminar todos los restos de la obra.

14.- Los proyectos de obras de urbanización y edificación incluirán un anejo específico en el que se desarrolle un manual de buenas prácticas en orden a minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público en la fase de obras: periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, limpieza de camiones y de viarios, limitación de generación de polvo y barro, etc.

15.- En los Planes Parciales y/o Especiales correspondientes a los sectores industriales se realizarán reservas de suelo para las necesidades de reciclaje y tratamiento de los residuos industriales

16.- Los proyectos de obras de urbanización y edificación garantizarán la recogida de todos los vertidos asimilables a aguas residuales urbanas, incorporándolos a la red de colectores generales, al objeto de que sean tratados en depuradora.

2.-Medidas correctoras de carácter particular

Se incluyen en el presente apartado el conjunto de las medidas correctoras de carácter específico propuestas para el tratamiento de los impactos más significativos detectados con anterioridad:

1.-Señalización de las superficies afectadas

- a. Se jalonarán las superficies afectadas por las obras con objeto de no afectar más superficie de la estrictamente necesaria.
- b. Se señalarán las áreas exteriores de las zonas de excavación, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.
- c. Se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas.

2.- Movimientos de tierras:

- a. Con carácter general las tierras obtenidas en excavaciones se utilizarán en rellenos que se realizarán en lugares establecidos por los estudios previos u ordenanzas correspondientes.
- b. Los movimientos de tierras y cimentaciones se realizarán teniendo en cuenta las recomendaciones de los informes geotécnicos que se realicen.
- c. Se definirán los procesos que permitan recuperar selectivamente los horizontes edáficos más valiosos. Antes de realizar los movimientos de tierras se retirarán la tierra vegetal existente. Los suelos fértiles se acopiarán en diversos puntos a lo largo de los ámbitos de actuación, en montones de altura no superior a 2 m, y se utilizarán posteriormente en las superficies que se van a recuperar. El acopio de tierra vegetal se mantendrá exento de objetos extraños, y de ninguna manera se mezclará con otros materiales procedentes de excavación o relleno.

3.- Acondicionamiento general de las nuevas formas de relieve

Se remodelará la topografía alterada, de modo que se ajuste lo más posible a la natural. Se redondearán taludes, en planta y en alzado, evitando aristas y superficies planas.

Se aplicarán medidas con objeto de minimizar los impactos relativos a cambio de relieve y los riesgos geológicos en los distintos emplazamientos.

4.- Préstamos y canteras

En el caso de que se utilicen terrenos municipales, como zona de préstamos o canteras, se cuidará de que al finalizar la obra se adopten las convenientes medidas correctoras del impacto ocasionado, según queda legislado en el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

5.- Caminos de acceso:

- a. Se utilizarán caminos preexistentes para el acceso a las obras. Se especificarán los caminos de acceso a las obras antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso a la obra.
- b. En caso de ser necesarias, se procurará la máxima adaptación al terreno, de tal manera que se eviten taludes de excesiva pendiente, que generen desmontes o terraplenes marcados y de grandes dimensiones.
- c. Se establecerá que, la documentación necesaria para obtener la autorización de estas infraestructuras, contenga una justificación de la inexistencia de otras opciones para asegurar la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo estudio simplificado de impacto ambiental.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta que se deberá minimizar al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas previamente a su autorización.

6.-Revegetación de taludes

- a. Una medida generalizada a todos los taludes de desmontes y terraplenes ocasionados, con incidencia no superior a 3 H/1V, será la revegetación de los mismos.

- b. Todos los proyectos detallarán las condiciones de aceptación y rechazo de la tierra vegetal para su reutilización, la forma de realizar los acopios y el tipo de labores de mantenimiento y conservación hasta su reutilización en las tareas de revegetación.
- c. Durante el acopio de tierra vegetal necesaria para los procesos de revegetación se vigilarán los niveles de materia orgánica, realizándose un despedregado de la misma, con carácter previo a la siembra.
- d. No se compactará el último metro de la superficie perfilada, con el fin de facilitar la vegetación a instalar. Asimismo, se instalará una capa de tierra vegetal de al menos 30 cm. de profundidad.
- e. El proceso se completará con plantaciones arbóreas o arbustivas para integrar estos taludes en el paisaje existente en la zona. Al pie de los taludes de desmonte se recomienda la plantación con arbustos con objeto de sujetar los derrubios del talud así como evitar o minimizar las vistas no deseadas de los mismos.
- f. Las especies a emplear en esta revegetación deben ser las existentes en las zonas colindantes a fin de integrar estos taludes en el medio natural propio de Elgoibar.

7.- Plantación, de nuevas zonas verdes:

- a. Para las nuevas plantaciones, se elegirán especies vegetales de probada rusticidad en el clima de Elgoibar, cuya futura consolidación en el terreno, evite gastos excesivos de agua en su mantenimiento.
- b. No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico, y que como consecuencia puedan ser foco de infección.
- c. Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan favorecer las infecciones de la planta. Su tamaño deberá ser el adecuado para un desarrollo óptimo del vegetal, sin desequilibrios orgánicos que provoquen enfermedades en el mismo, o vuelcos por debilidad del sistema reticular.
- d. Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se elegirán aquellas que no puedan producir por su tamaño o porte una pérdida de iluminación o soleamiento de las mismas, daños en las infraestructuras o

levantamiento de aceras o pavimentos. A tal efecto se establecerá como norma, la separación mínima de edificios, instalaciones y medianerías de 5 metros en el caso de árboles y de 0'5 metros en el de las restantes plantas, siempre que lo permita el trazado viario. En caso contrario, se tendrán en cuenta las disposiciones técnicas determinadas por el servicio municipal competente.

8.- Restauración e integración paisajística

- a. Cada proyecto incluirá un detallado capítulo cuyo contenido atienda las medidas tendentes a lograr la los siguientes objetivos:
 - Evitar la generación de procesos erosivos, especialmente en las superficies artificiales desnudas que se habrán creado con la realización de las propuestas.
 - Dotar a los terrenos alterados de un aspecto y composición vegetal lo más parecida posible a la existente antes de las obras o en el entorno inmediato.
 - Ocultar e integrar visualmente los elementos especialmente intrusivos en el paisaje.
 - Compensar la pérdida de vegetación mediante plantación en otros enclaves adecuados.
- b. Cada proyecto determinará de forma exhaustiva un capítulo sobre la revegetación de la zona, utilizando, siempre que sea posible, especies autóctonas. Solo justificará el uso de especies foráneas su finalidad ornamental en el entorno adecuado.
- c. Se utilizarán, también, especies vegetales atractivas para la fauna (que ofrezcan refugio y alimento).
- d. Respecto a las especies herbáceas que se empleen en las hidrosiembras, el criterio de utilización de especies autóctonas es secundario, pues de lo que se trata es de conseguir una rápida vegetalización para sujetar la tierra y enriquecerla con materia orgánica, de manera que se cree un medio adecuado para la instalación de la flora espontánea del lugar, que acabará sustituyendo a la establecida artificialmente.

En tal sentido, se recurrirá a especies adaptadas a las condiciones edafoclimáticas del lugar, fáciles de obtener, no invasoras, y de eficacia probada en las hidrosiembras.
- e. • Las restauraciones a emprender abarcarán por ejemplo las siguientes tipologías de zonas de actuación:
 - Taludes de terraplén
 - Taludes de desmonte
 - Embocaduras de túneles

- Glorietas y enlaces
- Estructuras y obras de fábrica que preferentemente guardarán algún diseño
- Riberas de cursos de agua afectados
- Sombras de viaductos
- Caballones de protección acústica
- Muros vegetalizados y de fábrica
- Otras áreas de tratamiento específico como son vertederos, zonas de instalaciones auxiliares, tramos de carretera abandonados al proyectarse nuevas iniciativas, etc.
- Etc...

9.- Movilidad de la Fauna

- a. Todos los proyectos contemplarán actuaciones tendentes a minimizar el impacto sobre la movilidad de la fauna, como pueden ser:
 - Adecuación de obras de drenaje transversal y pasos inferiores de caminos como pasos para fauna, identificando pasos cuyas embocaduras y entorno inmediato sean objeto de un tratamiento vegetal específico para favorecer el tránsito de la fauna vertebrada.
 - Adecuación del sistema de drenaje longitudinal y transversal para facilitar la salida de pequeños vertebrados de pozos y arquetas. Se preverán rampas de escape.
 - Adecuación del cerramiento de las obras para impedir el acceso y facilitar la salida de animales, que comprende la instalación de portillos de escape, así como la instalación de un vallado adicional para impedir el acceso de anfibios y pequeños mamíferos en puntos de cruce con cursos de agua.

10.- Cauces superficiales y acuíferos

- a. Todos los proyectos se acompañarán de las medidas correctoras oportunas para evitar, con el máximo rendimiento posible, la contaminación de las aguas superficiales. Incluirán por ejemplo los siguientes tipos de medidas:
 - Impermeabilización de superficies mediante barreras con geomembranas, además de los elementos de desagüe y retención que faciliten la recogida y retirada de posibles sustancias contaminantes.
 - Instalación de barreras temporales de retención de sedimentos, para protección de cauces cercanos a las propuestas.
 - Balsas temporales de retención y decantación

- b. Se propondrán igualmente medidas para evitar la contaminación de las áreas de recarga de los acuíferos presentes en el área afectable toda vez que se asumirán las medidas pertinentes para la reposición de los puntos de agua que resulten alterados.
- c. Se establecerán medidas para minimizar el arrastre de sólidos a la red fluvial, tal como decantadores, trampas de sedimentos o filtros (balas de paja, mallas metálicas o materiales plásticos).
- d. En todo caso es prioritario el respeto de la vegetación natural y el fomento de su recuperación, salvo en los casos que sea necesaria con el fin de evitar procesos de inundaciones.
- e. Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos, tal como se señala posteriormente.
- f. El almacén de residuos generados en la obra se ubicará fuera de las zonas en las que por escorrentía se pudiese llegar a afectar a los cauces fluviales, y preferentemente dentro del área destinada para parque de maquinaria.
- g. Se instalará una zona destinada a la reparación de maquinaria, para lo cual se deberá acotar un espacio con solera de hormigón de al menos 10 cm de espesor, o cualquier otro recubrimiento que asegure su sistema de recogida de efluentes, para evitar la contaminación del suelo y del agua. La ubicación de esta área no se realizará en el Dominio Público Hidráulico, ni en áreas que presentan alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.

11.- Residuos

- a. Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en REAL DECRETO 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- b. Los posibles excedentes de tierras se tratarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el REAL DECRETO 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo 'relleno' o 'acondicionamiento de terreno' según figura en el citado REAL DECRETO 1481/2001. Se sugiere que se

realice con posterioridad a su vertido una cuidada explanación de estos suelos, se cubran con tierra vegetal y se revegete el área. Con ello se mejorará el entorno y se facilitará su integración en el medio.

- c. Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.
- d. La recogida de residuos en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.
- e. Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.
- f. Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos.
- g. En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

12.- Patrimonio cultural

- a. Para evitar cualquier incidencia negativa durante el desarrollo de las propuestas sobre el patrimonio, como medida cautelar deberá realizarse, previo a su ejecución de cualquier obra que las desarrolle, un proyecto de control obligatorio antes de iniciarse las obras y un posterior seguimiento de las mismas. Para ello en los proyectos correspondientes se deberán incluir las determinaciones específicas al efecto.
- b. Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de las labores se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

13.- Molestias al hábitat humano

- a. Todos los documentos dispondrán de medidas encaminadas a la protección de la calidad del aire, tales como mediciones de partículas de polvo en suspensión cuyos máximos admisibles aparecen reflejados en el Decreto 833/75, de 6 de Febrero, que desarrolla la Ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente atmosférico. Se tendrá también en cuenta lo dictaminado al efecto por la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- b. Se atenuará la contaminación del aire por riegos periódicos de caminos, limpieza de los lechos de polvo depositados en el entorno de las obras, minimización del levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, etc.
- c. Para atenuar las molestias a las viviendas próximas, tanto durante la fase de obras de las propuestas como durante su funcionamiento, se hará respetar el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas maquinas de uso al aire libre, así como las Directivas 79/113/CEE, 84/533//CEE (modificada por 85/406/CEE), 84/534/CEE (modificada por 87/405/CEE), 84/535/CEE(modificada por 85/408/CEE), 84/537/CEE (modificada por 85/409/CEE), 86/622/CEE (modificada por 89/514/CEE y 95/27/CEE) y cuantas determinaciones incluye al efecto la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, etc.
- d. Se comprobará igualmente la inclusión en el proyecto correspondiente, del seguimiento de los niveles de ruido una vez puestas en marcha las propuestas de modo que puedan ajustarse los debidos dispositivos reductores de ruido cuando los niveles obtenidos así lo recomienden.
- e. En función de la ubicación del dispositivo y de la altura requerida, las tipologías adoptables serán por citar algunos ejemplos, las siguientes: Caballones de tierras revegetados, pantallas prefabricadas metálicas fonoabsorbentes, pantallas mixtas (caballón inferior con pantalla ejecutada en coronación), etc...
- f. Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo. Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación, especialmente en los días secos y de mucho viento.



- g. Los proyectos deberán incluir la restitución de las condiciones de permeabilidad en el territorio atravesado, mediante pasos superiores e inferiores u otros. Asimismo, se incluirá la reposición de todos los servicios afectados.
- h. Se determinará del igual modo las formas de aviso a la población próxima a las futuras propuestas de los futuros desvíos, cortes de servicios, etc., y se tomarán en cuenta todas cuantas otras medidas preserven la intimidad de las viviendas y residentes más desfavorecidos por las mismas.

CAPÍTULO TERCERO Medidas compensatorias

Artículo 65.- Criterios generales para la aplicación de las medidas compensatorias

1.- El sistema compensatorio debería extenderse a la totalidad de los futuros documentos de ordenación urbanística (de forma inevitable en aquellos que se localicen sobre suelo no urbanizable), pero también en aquellos que afecten a suelo urbano, donde los procesos de crecimiento deben conllevar una aportación para la recuperación y puesta en valor de al menos sus entornos ambientales.

2.- Los valores naturalísticos pueden suponer, en algunos casos, una restricción del uso urbanístico en favor de la protección y conservación del medio natural, mientras que en otros, deben ser considerados como un valor añadido del área donde se ubican.

3.- Se articularán medidas que compensen la pérdida de recursos (naturalísticos, estético-culturales, etc.) que, aun considerando las medidas correctoras, se producirán tras el desarrollo de las actuaciones.

Artículo 66.- Determinación de las medidas compensatorias

1.- Decidida intervención en el desarrollo y consolidación de Parques Periurbanos

Los “parques periurbanos” son espacios ubicados en las proximidades de poblaciones donde se dan cita una serie de valores naturales compatibles con los usos recreativos y didácticos, de disfrute de la naturaleza en suma. El uso racional de estos espacios debe garantizar la preservación de sus valores naturales y patrimoniales y la mejora de los mismos.

Admiten una infraestructura adecuada a sus objetivos y a la vez juegan el papel de ser zonas de acogida de usos y actividades al aire libre, por lo que cumplen además otra importante función, la disuasoria del uso de otros espacios naturales más sensibles o de menor capacidad de acogida.

En el municipio de Elgoibar y según el PTP del Área Funcional de Eibar se localizan:

- Áreas Naturales de Esparcimiento, según la siguiente clasificación:
 - Periurbanas: Parque de Ballegoitxi.
 - Comarcales: Parques de Irumuga-Urko-Kalamua y Karakate-Irukutzeta-Agerreburu.

2.- Medidas compensatorias de las afecciones en las explotaciones agrarias existentes, motivadas por las propuestas de intervención de carácter urbano

Las explotaciones agrarias existentes y su efecto tanto en el paisaje como en el bagaje cultural del conjunto de la sociedad son considerados como un elemento de valor. De ahí, la necesidad de introducir medidas compensatorias en aquellas intervenciones urbanas que conlleven afecciones a las mismas, bien mediante su eliminación, bien mediante la pérdida de una importante parte de su patrimonio agrario.

Por ello se procederá al mantenimiento y a la potenciación de las explotaciones agropecuarias de tipo estratégico, como activo social y natural y como elementos de configuración del paisaje y de un modo de vida, estableciendo las medidas necesarias para, en lo posible, compatibilizar la preservación de las citadas explotaciones con los correspondientes desarrollos urbanos que pudieran plantearse en su entorno.

En el supuesto de que las explotaciones agropecuarias estratégicas resulten afectadas por los desarrollos urbanos propuestos, incluidas infraestructuras de promoción municipal o supramunicipal, se facilitará e incentivará su pervivencia siempre que así lo deseen los titulares de las mismas.

Con ese fin, se determinarán las condiciones para que esas explotaciones se mantengan en el municipio, siempre que sea viable en las inmediaciones de su emplazamiento original, con la mínima merma posible de su capacidad y de sus condiciones.

3.- Articulación de medidas para la conservación de activos naturalísticos en áreas de nuevos desarrollo urbanístico y puesta en valor de relieves de significación paisajística.

En estas zonas el desarrollo velará por la continuidad de los valores naturales y adoptará formas respetuosas con el medio natural, ajustando sus propuestas a la conservación de bosquetes, setos, cursos de agua y otros elementos valiosos del medio e, incluso, aportará medidas de mejora que de los valores que alberga.

De forma similar y de manera coordinada, es necesario el establecimiento de áreas municipales de significación paisajística, que corresponderán a pequeños ámbitos culminantes, como lomas y cimas, del piso colino inmediato a las concentraciones poblacionales.

Estas áreas desempeñan un importante papel como elementos moduladores del paisaje rural. Las cimas definen pequeñas cuencas visuales cerradas, dentro de un ámbito de amplias cuencas visuales con laderas e interfluvios, determinando o perfilando de esta manera un tipo

de paisaje a base de pequeños resaltes sobre un fondo escénico montañoso característico de nuestra tierra.

4.-Establecimiento de nuevos espacios con especial protección como preparques de ENP de escala regional

Es evidente que el tercio sur del municipio de Elgoibar es el espacio donde se concentran la mayor riqueza natural del mismo, y en el que la topografía ha limitado de forma evidente las intervenciones antrópicas.

La zona del Karakate, presenta alto grado de interés naturalístico, estando ya clasificada con un área de interés naturalístico de las DOT, así como un paisaje singular, de la misma manera presenta restos arqueológicos y vegetación en buen estado de conservación. La zona, se encuentra, suficientemente regulada, proponiéndose la intervención desde el punto de vista regenerativo y proteccionista del **macizo de Kalamua** y el **valle de San Lorenzo**.

Por todo ello se ha considerado e incluido en la zonificación del suelo no urbanizable la protección de estos espacios y la redacción de su correspondiente Plan Especial, donde se deberán determinar los usos y actividades vocacionales, permitidos, y prohibidos.

Dada la naturaleza de esta medida compensatoria, y su gran extensión superficial, esta es sin duda la mayor aportación que realiza el documento de aprobación provisional del PGOU de Elgoibar, garantizando una gran cantidad de suelo como reserva de la biodiversidad del municipio, y garantizando con ella una aportación a la planificación territorial comarcal.

5.- Fomento de un parque fluvial, itinerario ecológico e interpretativo y proyecto de creación de un centro de interpretación del medio natural y cultural de Elgoibar

El objetivo de los Parques Culturales es la salvaguardia de un conjunto de elementos culturales integrados dentro de su entorno natural, medioambiental, humano y paisajístico de tal manera que los conjuntos expuestos no se separen de su circunstancia histórica.

Al mismo tiempo se pretende ordenar y racionalizar las visitas turísticas compatibilizando este valor educativo, científico y social, con la protección adecuada que evite su degradación. En este sentido es importante resaltar la importancia turística que para el municipio y para el Área Funcional de Eibar ofrecería un Parque cultural.

Es evidente la existencia en Elgoibar de un conjunto que por sus valores patrimoniales merece la articulación de un parque cultural, se trata de la **estación Megalítica de Elosua-Plazentzia** con presencia de numerosos túmulos y dólmenes, localizada en el la zona de Irukurutzeta-Agerreburu, así como el Poblado de Moru y próximo al núcleo de San Pedro y los restos presentes en la zona de Kalamua. También cabe destacar los restos de los numerosos molinos que existieron en el municipio en el valle del San Lorenzo, muchos de los cuales actualmente son caseríos pero entre los cuales se pueden distinguir antiguas estructuras de molino. Se trata de un patrimonio cultural valioso que puede complementar la oferta cultural presente en el municipio (Museo de la Máquina Herramienta)

Desde el momento en que se valora la necesidad de salvaguardia de este espacio es necesaria la realización de un Plan Director donde se articulen las siguientes actuaciones:

- a) Inventario completo de los elementos o restos materiales que caracterizan la estación cultural.
- b) Perimetración de las áreas de mayor interés histórico, arqueológico, faunístico, ambiental o geológico susceptibles de ser objeto de intervenciones de salvaguardia o de revalorización turística.
- c) Zonificación de las áreas según los distintos grados de accesibilidad y de las formas de intervención, en base a una serie de premisas básicas.
- d) Implementación de la normativa jurídico-legislativa que permita una gestión adecuada de sus recursos mediante la generación de planes rectores de uso y gestión.
- e) Dotación de Infraestructuras para su puesta en valor.

6.- Programa para el diseño y señalización una red de itinerarios blandos

La “**red de itinerarios blandos**” es un sistema de itinerarios específicos diseñados o establecidos para permitir el contacto entre núcleos urbanos y el acceso al medio natural o territorio en sentido amplio.

Se trata de un sistema que compatibilice igualmente el disfrute de la naturaleza con la conservación de sus valores, ya que el acceso al territorio por diferentes vías y desde diferentes puntos -acceso difuso- reducirá las afecciones que provocan otro tipo de accesos más focalizados o más duros. Los usuarios básicos de esta red de itinerarios son las personas y las bicicletas.

Los itinerarios que son planteados unirán poblaciones y conectarán con el medio a través de espacios interiores, tanto del piso colino, como por las riberas de los ríos; en este segundo caso, se desarrollarán de forma que a los objetivos específicos de conexión y disfrute de la naturaleza que persiguen se aúnen objetivos de mejora de las riberas, mediante acciones de recuperación paisajística específicas.

El primer paso necesario para el correcto desarrollo de esta actuación es la realización de un “Inventario de caminos” del término municipal.

Del estudio de este documento deben derivarse la ejecución de un programa para el diseño y señalización de la red de itinerarios blandos, donde se pongan en valor algunos de ellos que cumplan los objetivos detallados anteriormente. En el programa se deberán delimitar, a nivel de anteproyecto, las áreas de localización de pasarelas, vallas, miradores, señales, etc.

Así mismo, se realizarán las mediciones y presupuesto de las obras que se precisen necesarias de desbroce, rebacheado y estabilización física del camino, mediante arenas, gravas, taludes, etc.

El programa deberá contemplar las medidas de revegetación para estabilizar los firmes y, de forma complementaria, garantizar, espacios estanciales de sombra para el paseante.

El programa deberá ser acompañado por la creación de una Guía ambiental e histórica, en la que se explicitarán las variables ambientales más significativas, recogiendo también en soporte digital y página web.

7.- Potenciación de parques urbanos existentes y creación de nuevas áreas paisajísticas

La intervención y articulación de las anteriores propuestas no implica el olvido y desprecio de los parques y jardines urbanos existentes, así como aquellos otros que se deriven de los nuevos desarrollos planteados en la propuesta de ordenación.

En buena parte de los casos, el diseño de estos espacios se ha realizado con exclusivos diseños de jardinería autocontenidos, sin que exista un proyecto de conectividad o idea motriz que presida una ordenación integral de los mismos.

Desde este documento se plantea la articulación de un proyecto global que de forma armónica sea capaz de tematizar cada uno de los espacios verdes existentes y de nueva creación, para

que además de su tradicional uso como parque para la población local, puedan inferir otros complementarios como equipamientos culturales.

La existencia de una línea argumental en los mismos favorecerá los flujos de visitantes y refortalecerá la creación de una nueva imagen urbana y una nueva cultura del territorio.

8.- Plan de Ordenación de los Recursos Forestales

Este plan puede proponer repoblaciones y reforestaciones de los montes de su propiedad. La regeneración de bosques autóctonos favorecerá la sostenibilidad del municipio así como sus valores paisajísticos y ecológicos. Este PGOU recoge en sus determinaciones aspectos como la introducción de especies autóctonas a la hora de realizar revegetaciones, entre otros.

Según determina la Norma Foral de Montes de Gipuzkoa 7/2006, en su artículo 3, corresponden a la **Diputación Foral de Gipuzkoa** las facultades de desarrollo y ejecución de la normativa del Territorio histórico en materia de: **Política y planificación forestal**, conservación, defensa y protección de los montes, repoblaciones forestales, aprovechamientos, servicios forestales, pastos, vías pecuarias y construcciones e infraestructuras forestales; regulación y gestión de la guardería forestal, a conservación y mejora de suelos agrícolas y forestales así como para la regulación del régimen y gestión de los montes con usos comunales y del resto de montes demaniales o privativos provinciales y municipales y la potestad sancionadora.

Es por tanto **la Diputación Foral el órgano forestal competente para la aprobación de los Planes de Ordenación Forestal y los planes técnicos de Gestión Forestal Sostenible**, pero desde la redacción del PGOU se manifiesta la voluntad de promover este tipo de actuaciones.

9.- Medidas compensatorias sobre las afecciones al medio agrario

Entre las medidas compensatorias sobre las afecciones al medio agrario deben plantearse aquellas encaminadas a mejorar las condiciones estructurales del sector agroforestal, como las enumeradas a continuación:

- Redimensionamiento de explotaciones
- Reimplantación en tierras alternativas de las explotaciones desplazadas
- Creación de agroaldeas
- Aumento de la rentabilidad de las explotaciones afectadas (infraestructuras de riego, accesos, modernización...)

- Mejora de suelos aprovechando movimientos de tierra en la construcción del proyecto. Posible puesta en valor de tierras marginales
- Mejora de servicios sociales rurales
- Dotación de infraestructuras de infocomunicaciones al medio rural

Consideraciones imprescindibles para la efectiva consecución de las medidas propuestas

Para una efectiva y real aplicación tanto de las medidas correctoras, protectoras y compensatorias, como de los indicadores que se determinan en posteriores capítulos se requiere su complementación con otro tipo de medidas generales de orden diverso, entre las que destaca la necesaria actuación conjunta y coordinada de las diversas Administraciones implicadas en el proceso urbanístico que en los próximos años afectará a Elgoibar.

Por otra parte se considera imprescindible la construcción y organización de un Sistema de Información Geográfica de índole ambiental y territorial, en constante proceso de actualización.

Es indudable que para la consecución de las anteriores premisas es necesaria la disposición y/o adecuación de la Administración local, cuando menos urbanística y ambiental, a las exigencias y necesidades asociadas a la cumplimentación de los objetivos propuestos. A este respecto, parece recomendable la creación de servicios municipales específicos, que garanticen la implementación de las recomendaciones expresadas en el presente documento.

V Título sexto. Régimen jurídico y de ejecución de la ordenación urbanística

CAPITULO PRIMERO. Clasificación del suelo

Artículo 67.- Régimen de clasificación del suelo

En el término municipal de Elgoibar se diferencian las clases de suelo siguientes:

- * Suelo Urbano.
- * Suelo Urbanizable.
- * Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los correspondientes planos de este Plan General (plano "E.I." del documento "E. Planos" y "1 Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo" de las Normas Particulares).

Artículo 68.- El suelo urbano y sus categorías.

1.- Criterios generales.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo.

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

- * Suelo urbano consolidado.
- * Suelo urbano no consolidado.

La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

2.- Suelo urbano consolidado.

Se consideran como suelos urbanos consolidados los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente.

La definitiva identificación gráfica de esos suelos será reflejada, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística.

En ese último supuesto, dicha condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las grafiadas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento.

3.- Suelo urbano no consolidado.

Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencian las dos subcategorías siguientes: suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada; suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

4.- Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente, se identifican y/o han de identificarse expresamente como tales bien en los planos “1 Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo” de las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

5.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Se consideran como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esta subcategoría de suelo.

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en la categoría y subcategoría anteriores, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

La definitiva identificación gráfica de esa condición de suelo urbano no consolidado será reflejada, bien en el propio planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de dicha ordenación.

En ese último supuesto, la citada condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico y, por otro, la información y los datos que se acrediten en dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada (sub)categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las grafiadas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría o subcategoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento.

Artículo 69.- El suelo urbanizable.

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales, incluido el suelo, y los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan, no reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, y resultan afectados por los desarrollos urbanísticos que se plantean en él con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

Artículo 70.- El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

Artículo 71.- Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado.

El régimen de los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación urbanística vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

- Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias, en su caso, para que los terrenos adquieran la citada condición de solar.
- Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.
- Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas.

Esos deberes serán determinados y cumplimentados previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta.

Artículo 72.- Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

1.- El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad es el establecido en la legislación vigente.

2.- En ese contexto, y sin perjuicio de lo que establezcan, en su caso, las disposiciones legales que se promuevan en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A.- Cesión al Ayuntamiento de los correspondientes terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los términos y con el alcance establecidos en las citadas disposiciones legales, siempre que ni deba ni pueda considerarse cumplido con las propias previsiones incluidas en este Plan General. En concreto, se considerará a ese respecto que dichas previsiones conllevan la cumplimentación del correspondiente deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la citada red. Por lo demás, dicha cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos.

B.- Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, siempre que, dentro del ámbito territorial resultante de la aplicación de los criterios expuestos, deba procederse a su obtención. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

En ese contexto, sin perjuicio de lo que a ese respecto establezcan, en su caso, las referidas disposiciones legales, el deber de plantación o conservación de vegetación se entenderá de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante.

C.- En cuanto a la cesión de terrenos destinados a alojamientos dotacionales, se estará a lo establecido en las referidas disposiciones legales vigentes.

D.- Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización:

- Determinadas en los proyectos de obras de urbanización y reparcelación que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, deban

ser promovidas en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.

- En el supuesto de inexistencia de ese tipo de proyectos, abono de, como mínimo de la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.

E.- Cumplimentación de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.

F.- Los restantes establecidos en la legislación vigente.

G.- 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. 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 73.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

1.- El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.
- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos

en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

Esos deberes incluirán, en su caso y entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas.

2.- Además, podrán considerarse como tales deberes los siguientes:

A.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

B.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbano.

C.- Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

3.- En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 74.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

1.- El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los

correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.
- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

Esos deberes incluirán, en su caso y entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas.

2.- Además, también podrán considerarse como tales deberes los siguientes:

A.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

B.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbanizable.

C.- Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

3.- En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.

CAPITULO SEGUNDO. Régimen general de ejecución jurídica de la ordenación urbanística.

Artículo 75.- Criterios generales.

1.- La ejecución de las previsiones de ordenación contenidas tanto en este Plan como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto tanto en la legislación urbanística vigente como en esos mismos planes.

2.- Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y de actividades económicas en funcionamiento que ocupen y/o se ubiquen en inmuebles incompatibles con aquélla, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de realojo.

3.- A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en este Plan General como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos, bien en ese planeamiento, bien en la legislación vigente.

Artículo 76.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

1.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará al tipo de actuación que, de los regulados en la legislación vigente y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

2.- Actuaciones aisladas.

A.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas susceptibles de edificación que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B.- Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:

- Bien en el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.
- Bien previa, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin

C.- Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras y/o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.

En ese contexto y siempre que se estime conveniente, se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como a la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

3.- Actuaciones de dotación.

A.- Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B.- Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada, se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de la unidad de ejecución o ámbito que deba ser objeto de ese proyecto.

Su elaboración y aprobación, así como, en su caso, la del correspondiente proyecto de obras de urbanización, deberá ser previa a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

En esos casos, dicho proyecto de reparcelación concretará y formalizará los correspondientes deberes, incluidas la cesiones de terrenos.

C.- En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes expuestos en el anterior artículo 72(2) deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

4.- Actuaciones integradas.

A.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

B.- Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones, incluidos los terrenos adscritos a los mismos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C.- Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y al planeamiento urbanístico vigentes.

D.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos destinados a dotaciones públicas que, en cada caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, se vinculen al mismo, incluidos los necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.

La identificación y delimitación de dichos ámbitos responderá a, entre otros, los criterios expuestos en este mismo documento. Y en consonancia con esos criterios, a los efectos de la materialización y concreción de esas dotaciones se estará a lo establecido en el planeamiento urbanístico.

E.- Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

F.- Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa.

5.- Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en todos aquellos casos en los que se estime necesario y/o conveniente, al tiempo que justificado.

6.- Otras cuestiones.

A los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística.

Con carácter general, dicha obtención será formalizada mediante cesión en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos a los que se vinculan los citados terrenos dotacionales.

Se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los terrenos objeto de ese destino no se integren y/o adscriban a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

Artículo 77.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1.- La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Previa y rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

3.- Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, con independencia de su inclusión / adscripción o no en ámbitos de actuación integrada.

Artículo 78- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

1.- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.

A.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, serán obtenidos por la Administración mediante expropiación.

B.- También con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes excepciones, las citadas dotaciones públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.

C.- Las obligaciones de obtención de los citados terrenos y/o de abono su coste económico, así como las de ejecución y/o abono de las correspondientes obras podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano y urbanizable siempre que la ordenación de las dotaciones, infraestructuras, etc. a implantar y/o que afecten a aquellos terrenos resulte necesaria para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la citada repercusión será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance de esa repercusión en ese desarrollo.

2.- Parcelaciones en suelo no urbanizable

A.- Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Ésta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente en la materia, como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

B.- Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones a las que se hace referencia en los siguientes apartados, y con las salvedades expuestas en los mismos, las parcelaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan General deberán adecuarse a los siguientes criterios generales:

- a) Fincas con superficie inferior a 20.000 m²: no podrán ser segregadas.
- b) Fincas con superficie superior a 20.000 m² e inferior a 60.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.
- c) Fincas con superficie superior a 60.000 m² e inferior a 120.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.
- d) Fincas con superficie superior a 120.000 m² e inferior a 200.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cuatro.
- e) Fincas con superficie superior a 200.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cinco.

Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, la superficie mínima de las fincas resultantes de la segregación correspondiente no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo.

C.- Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos en el apartado anterior, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior a la mencionada en ese mismo apartado, en el supuesto de que las parcelaciones resultantes se adecuen a todos o a alguno de los criterios siguientes:

- a) Ser resultado de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos; etc.) que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.
- b) Ser resultado de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de propuestas de carácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos –inundaciones, desprendimientos...-, etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.
- c) Siempre que, de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico, se considere suficiente y/o adecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas de terrenos con superficie inferior a la mencionada.

D.- La implantación de las edificaciones y usos autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos -registrales, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.

E.- Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

- Las parcelas vinculadas a usos de explotación agropecuaria o a usos forestales, incluidos los usos auxiliares de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

En todo caso, siempre que, por cualquier razón, la implantación de determinados usos, así como de edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, se condicione a la cumplimentación de determinadas requisitos de continuidad espacial, la segregación de los terrenos vinculados a ellos sólo será autorizable en el supuesto de acreditarse la cumplimentación de las condiciones establecidas en cada caso a ese respecto.

- * Las parcelas vinculadas a otros usos autorizados en el citado suelo deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para la cumplimentación de las condiciones mínimas establecidas a ese respecto bien en este Plan, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien en el momento de su específica autorización, en lo referente tanto a la superficie de los terrenos a vincular a los mismos como a otras cuestiones. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

F.- No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados a los efectos de su implantación tanto en este Plan como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Tampoco podrán efectuarse segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos usos y/o edificaciones hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

G.- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada

caso, o, la de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística construida, se consolidan en el estado autorizado en cada caso.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados tanto en el planeamiento urbanístico municipal como en las disposiciones legales de rango normativo superior, incluidos los instrumentos de ordenación territorial vigentes. En todo caso, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

H.- Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

CAPITULO TERCERO. Régimen general de asignación de la edificabilidad.

Artículo 79.- Criterios generales.

1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes y, en su caso, diversos usos lucrativos proyectados en el mismo por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

2.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se considere computable a los efectos de la distribución de aquella.

En todo caso, a los efectos de su cálculo serán objeto de la debida consideración tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística.

3.- La edificabilidad media bien de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector), bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será, en cada caso, la resultante de la división entre:

- Por un lado, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito (dividendo).

- Por otro, la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquéllos que no sean computables a ese respecto (divisor).

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

4.- En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en, por un lado, la legislación urbanística vigente, y, por otro, el siguiente artículo de este documento.

5.- Las citadas edificabilidades ponderada y media podrán estar referidas bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución urbanística, sea éste un ámbito de ejecución integrada o una unidad de ejecución.

6.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidad ponderada y media serán definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la diferenciación de dos o más unidades de ejecución dentro del mismo.

7.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

- En el Programa de Actuación Urbanística o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.
- En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.
- Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no requieran la formulación del referido proyecto de equidistribución.
- Tratándose de actuaciones aisladas y siempre que los mismos se estimen necesarios, bien en el proyecto de reparcelación, en el caso de que se proceda a su formulación, bien complementariamente al proyecto de edificación.

En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

Artículo 80.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

1.- Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2.- Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionada a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Artículo 81.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1.- Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2.- Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionada a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Artículo 82- Los coeficientes de ponderación de usos.

1.- Serán en aplicación los citados coeficientes a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada entre los propietarios de los terrenos afectados y la Administración, siempre que, tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, dichos propietarios intervengan en su promoción, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

2.- La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos, diversos de los anteriores, planteados en este Plan General responderá a, entre otros, los criterios siguientes:

A.- Con carácter general, el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados por su uso predominante, constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada como de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado “B”, su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto de la ciudad.

B.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos en el conjunto de los Ámbitos urbanísticos en cada caso..

Precisamente por ello, siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística de una o unos determinados ámbitos urbanísticos, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos. Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Plan General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

C.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los siguientes supuestos:

- Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.
- Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.
- Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

D.- También con carácter general, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aún cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.

E.- Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en el apartados anteriores, así como en el documento “D. Estudio de viabilidad económico - financiera” de dicho Plan son los expuestos en el siguiente cuadro:

RELACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

TIPO DE USO	COEFICIENTE
ÁMBITOS RESIDENCIALES	
Vivienda colectiva no sometida a régimen de protección pública	1
Vivienda unifamiliar o bifamiliar	0,90
Vivienda tasada de régimen general	0,65
Equipamiento privado hotelero	0,50
Otros equipamientos privados	0,10
Terciario oficina y alta tecnología	0,21
Terciario comercial	0,51
Productivos compatibles con zonas residenciales	0,13
Locales de garaje y aparcamiento y equipamiento privado aparcamientos autónomos	0,085
Trasteros	0,065
Garajes y trasteros anejos a vivienda protegida	0,04
AMBITOS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
Productivo	1
Terciario oficina y alta tecnología	1,80
Terciario comercial en parcela extensa	3
Equipamiento privado hotelero	4,25
Otros equipamientos privados	0,085
Locales de garaje y aparcamiento y equipamiento privado aparcamientos autónomos	0,38

3.- Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el cuadro anterior tendrán el rango normativo establecido para los mismos en la legislación urbanística vigente.

CAPITULO CUARTO. Régimen general de ejecución de la urbanización.

Artículo 83.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

1.- Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

C.- Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

2.- Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1.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 anterior apartado "1.C".

3.- Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, bien de proyectos de urbanización bien de proyectos de obras complementarias de urbanización, mencionados respectivamente en los anteriores apartados "1.A" y "1.B".

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

4.- Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado "1.B".

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

5.- Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1".

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado "1.C" podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza

justifiquen su tratamiento diferenciado, dissociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

Artículo 84.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización

1.- Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización. 2.- En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

- La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
- La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas,
- La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.
- La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que éste mismo lo posibilite.

3.- En lo referente al sistema general de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Artículo 85.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

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 que puedan promover en el municipio.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Artículo 86.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.

La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en los apartados “1.A” y “1.C” del anterior artículo 81 y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

En todo caso, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

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.

CAPITULO QUINTO. Régimen general de ejecución de la edificación

Artículo 87.- Ejecución de la edificación en suelo urbano

1.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

A.- En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos o en 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.

En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales.

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

B.- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

2.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

A.- No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.
- c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
- d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.

B.- 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 expuestos en el apartado 2 del anterior artículo 103 de este documento, incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

C.- La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

3.- Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.

A.- Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D.- En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.

E.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F.- Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

G.- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

4.- Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A.- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo "101.3.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B.- En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de 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.

C.- En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos. .

5.- Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

Artículo 88.- Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.

1.- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo "101.3.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

2.- En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

3.- En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4.- El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

5.- El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

Artículo 89.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable

1.- Criterios generales.

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

2.- Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

A.- La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

B.- Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3.- Implantación de otros usos autorizados.

A.- En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes -características de la edificación; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.-.

Esas salvedades afectan a, entre otras, las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

Las citadas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones - parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.-.

En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

B.- En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas -usos de interés público (usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.)- requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo "28.5.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración. Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del plan especial y de la indicada declaración.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales característicos en la zona -o auxiliares de los mismos- e, incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en estas Normas Urbanísticas.

No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual y/o limitado alcance.

4.- Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, estando ajustadas a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A.- La propia existencia de la edificación.

La acreditación de dicha existencia estará asociada a, entre otros, la acreditación de los siguientes extremos:

- Cumplir los requisitos establecidos en el citado artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- Haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
- No haber sido declarada fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo, ni resultar disconforme con el régimen urbanístico resultante de los mismos.

B.- Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

C.- Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.

A ese respecto, siempre que en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General se hayan adoptado decisiones administrativas que de forma explícita o implícita conlleven el

destino de una determinada edificación a usos diversos del residencial, se entenderá que en el citado pasado ha sido destinado a esos otros usos y no a los de carácter residencial.

D.- Su adecuación al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.

5.- Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa y/o posterior presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

6.- Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 90.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento.

1.- Criterios generales.

A.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se establezcan expresamente, se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, bien sea este mismo Plan General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo.

B.- Se entenderá existente esa situación tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.

C.- Todas ellas se entenderán sujetas a, con carácter general, el régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de

junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse a, entre otros, los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.

2.- Suelos Urbano y Urbanizable

A.- Se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y, entre ellas, las señaladas en el plano “4. Condiciones de ejecución urbanística” de las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan General (documento “B.2” de dicho Plan), así como las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

B.- En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo “101.3.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

- a) Las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquéllas no sean acordes con ésta.
- b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas tanto generales como locales para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.
- c) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

Se autoriza, exclusivamente, la ejecución en esas edificaciones de aquellas obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación bien de este Plan General bien del planeamiento consolidado por el mismo y en el que tenga su origen la citada declaración, hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

C.- Con la salvedad que se indica a continuación, se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que se prevea la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y

utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

La indicada salvedad afecta a las edificaciones, instalaciones y usos existentes y desarrollos en terrenos ubicados en esos ámbitos, que se destinan a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales. Todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia en el anterior apartado “B”.

D.- Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo “101.3.b” de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

3.- Suelo No Urbanizable

A.- Se declaran disconformes con el planeamiento las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas en el mismo en este Plan General.

B.- Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquéllos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

C.- Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y, en su caso, restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.

D.- En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquéllas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

E.- A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

4- Otras cuestiones.

Complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, se entenderán disconformes con el planeamiento urbanístico y/o asimilables a esa situación, las plantas y/o partes de las edificaciones, así como los usos desarrollados en los mismos, no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, siempre que, complementariamente: no se prevea su desaparición o eliminación en unos plazos concretos establecidos por el citado planeamiento; no tengan incoado expediente disciplinario alguno que tenga por objeto directo o indirecto su propia existencia y/o legalidad; bien por el transcurso de los plazos establecidos para ello en la legislación vigente, bien por cualesquiera otras circunstancias, no proceda dictar medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

En concreto, se considerará que se encuentran en esa situación las plantas y/o partes de edificaciones existentes en parcelas destinadas a, preferentemente, usos residenciales o de actividades económicas o de equipamiento, no acordes con los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas autorizados para las mismas, siempre que no se prevea su eliminación en un plazo concreto.

Esas plantas y/o partes de edificación se entenderán vinculadas al régimen de disconformidad mencionado en el apartado "2.D" de este mismo artículo.

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en plantas y/o parte de edificación de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que reúnan, entre otras, las siguientes condiciones: haber sido objeto real y efectivo de ese destino en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General; cumplir las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico, para la implantación de los correspondientes usos.

Artículo 91.- Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.

1.- El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública

o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones.

2.- Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3.- El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4.- El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

VII Título séptimo. Ordenanzas de edificación.

Artículo 92.- Ordenanzas de edificación residencial.

Las presentes Ordenanzas Generales, se aplicarán en el conjunto de las edificaciones de uso residencial.

Las Ordenanzas Particulares que se definen para el casco Antiguo, para las Áreas residenciales de baja densidad, o en general las definidas en las fichas urbanísticas para los distintos sectores del Municipio, prevalecerán sobre las Ordenanzas Generales.

1.-Usos

La regulación de usos se realiza en los artículos 38 y 39 de estas “Normas Urbanísticas”

2.- Alineaciones

Son las representadas gráficamente en los planos “3-Zonificación Pormenorizada” de las Normas Urbanísticas Particulares de cada una de las áreas.

3.- Parcelaciones

Salvo intervenciones expresamente autorizadas, no se permitirá la edificación en parcelas en las que la longitud de fachada sea inferior a 8m, o cuya superficie edificable en plantas altas sea inferior a 110 m²(t)..

4- Altura de las edificaciones.

Las alturas al alero que se concretan en las Fichas Urbanísticas, se han determinado considerando una altura de 3,00 m. por cada planta de viviendas, incluido el forjado y de 3,20 m. de altura libre en las plantas bajas.

La medición de las alturas de cada fachada correspondiente a cada portal y a la vía pública, se hará en el punto medio de las mismas y desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta.

Las alturas mínimas libres de las plantas serán:

Sótanos: La altura libre entre la cara superior del paramento acabado, será 2,20 m. como mínimo y de 2 m. en aquellos espacios puntuales que se utilicen para paso de instalaciones de vigas.

Semisótano: En caso de que se destine exclusivamente para aparcamientos, podrá aplicarse las mismas alturas que al de sótanos. Si se destina a usos comerciales, será de 3 m. entre el paramento acabado y el techo falso.

Planta baja: Será de 3,20 m. mínimo entre el paramento acabado y el techo falso. En el caso que se trate de nuevas edificaciones con su fachada dando a viales con pendiente y disponga de porches, la altura mínima, será de 2,60 m.

Altillos en plantas bajas: En las nuevas edificaciones, se permitirán en un 50% de la superficie útil, cuando la altura libre de las plantas bajas o semisótano, medida entre los respectivos forjados, sea superior a 5 m.

En edificios construidos, se permitirán altillos en un 30% de la superficie útil, cuando la altura libre de las plantas baja o semisótano, sea superior a 4,60 m.

Podrán ubicarse los altillos en primera línea de fachada siempre que no afecte a la composición general de las fachadas del entorno.

La altura mínima libre de cualquier local, será de 2,20 m.

Plantas altas: La altura libre mínima entre el pavimento y el techo acabados, será de 2,50 m. En los pasillos, baños, aseos y trasteros, podrá reducirse a 2,30 m.

5- Cubiertas.

El encuentro de los forjados de la cubierta y del techo de la última planta, tendrá un frente máximo de 0,25 m. y un vuelo máximo de 1,20 m. de la línea de fachada.

En aquéllos sectores en los que se permita el uso de viviendas tipo dúplex en la planta bajo cubierta, se podrá elevar el alero 1 m. sobre el último forjado.

El perfil de la cubierta, vendrá definido por una línea de 35% de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero.

Sólo podrán sobresalir sobre la cubierta, las chimeneas, claraboyas, pararrayos y lucernarios. Respecto a los cuartos de máquinas y otros elementos de las instalaciones, se procurará que se mantengan dentro del perfil de la cubierta. En general. Se tratará de ordenar los remates y procurar eliminar elementos salientes de la cubierta. En los planos de secciones, alzados y plantas. se definirán con precisión.

6- Vuelos.

Podrán construirse cuerpos salientes. A partir de las alineaciones de las fachadas sobre espacios públicos o parcelas edificables.

Los vuelos cerrados podrán sobresalir 1 m. de la línea de fachada y ocuparán como máximo un 40% de la longitud de fachada.

Los vuelos abiertos podrán sobresalir 0,8 m. de la línea de fachada y ocuparán como máximo un 60% de la longitud de fachada

La suma de ambos vuelos - cerrados y abiertos - no sobrepasará el 60% de la longitud de las fachadas.

7- Elementos salientes permanentes.

En los tramos de fachada en los que se dispongan cuerpos salientes cerrados, el vuelo de los aleros podrá sobresalir un máximo de 20cm.

En los tramos en los que se dispongan cuerpos salientes abiertos o no se dispongan ningún tipo de cuerpo saliente, los aleros podrán volar hasta un máximo de 1m.

Las pilastras, zócalos y otros elementos compositivos de las fachadas no podrán sobresalir del plano de fachada más de 10cm en la planta baja, ni más de 20cm en las plantas altas.

Se prohíbe la colocación de vitrinas en plantas bajas.

Los rótulos o anuncios luminosos, deberán de adaptarse a la composición general de la fachada y en cualquier caso, no deberán sobresalir más de 0,20 m. y se colocarán a una altura de 2,50 m. como mínimo.

Solamente se permitirán rótulos que pueden disponerse en sentido perpendicular a las fachadas como - cruz verde de farmacia - y con un saliente máximo de 1 metro y una altura mínima de 2,80 metros.

8- Patios de luces.

Las dimensiones y características, serán en general, las correspondientes a las Ordenanzas de viviendas de Protección Oficial.

Podrá disponerse de conductos de ventilación en los patios pero siempre que permitan inscribirse una circunferencia de las dimensiones requeridas para cada caso.

9- Condiciones de habitabilidad. Programa y dimensiones mínimas en las viviendas.

Toda vivienda o apartamento de nueva construcción o rehabilitación, dispondrá como mínimo: una estancia-comedor, un dormitorio doble, una cocina, un tendedero y un baño. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán sustituirse por una única denominada estancia-comedor-cocina. El baño deberá tener como mínimo: una ducha, lavabo e inodoro.

Las dimensiones mínimas de una vivienda, son las siguientes:

- - 1 dormitorio superficie útil mínima 40 m2.
- - 2 dormitorios superficie útil mínima 55 m2.
- - 3 dormitorios superficie útil mínima 70 m2.

Dimensiones mínimas de las habitaciones:

Las habitaciones tendrán como mínimo las siguientes dimensiones útiles:

- Cocina: 6 m2. Uno de los lados tendrá una longitud libre mínima de 1,60m.
- Estancia – comedor 16 m2. Se deberá poder inscribir un círculo de 3m de diámetro.
- Estancia-comedor-cocina. 20 m2. Se deberá poder inscribir un círculo de 3m de diámetro.
- Dormitorio doble .. 10 m2. Se deberá poder inscribir un círculo de 2,40m de diámetro
- Dormitorio individual 6 m2. Se deberá poder inscribir un círculo de 2m de diámetro
- Baño 3,50 m2. En caso de que la vivienda disponga de un segundo cuarto de aseo la superficie de este deberá ser de al menos 2m2.

Los tendederos deberán de disponerse en los patios. En caso de disponerse en terrazas deberán estar debidamente protegidos de vistas mediante celosías o soluciones constructivas que

armonicen con el tratamiento compositivo de la fachada.. En ningún caso podrán sobresalir de la alineación de la fachada.

La altura mínima libre en las piezas de la vivienda será de 2,50m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,25m en cuartos de aseo, pasillos y otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas.

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 2,01m de altura y 0,825m de anchura libre.

Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda será de 2,01m de altura y 0,625m de anchura libre en aseos y 0,725m en el resto de piezas.

El acceso a cada uno de los dormitorios deberá realizarse únicamente desde el vestíbulo, pasillos o estancia, en ningún caso desde la cocina o a través de otro dormitorio.

El acceso al aseo deberá realizarse desde el vestíbulo o pasillo. En el caso de que la vivienda disponga de un único dormitorio, el acceso podrá realizarse desde éste. Si la vivienda dispone de más de un cuarto de aseo bastará con que el acceso a uno de ellos se realice desde los espacios de circulación, pudiendo estar el resto incorporados a dormitorios con acceso directo desde ellos.

10- Condiciones de seguridad. Accesos y elementos comunes de los edificios.

Los accesos a los edificios deberán realizarse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario público un mínimo de 5 metros. En cualquier caso, deberá ser posible el acceso al edificio por vehículos del servicio de ambulancia.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior con anchura mínima de 1,30m y altura mínima de 2,11m, distinguishable claramente de cualquier hueco practicable de la misma planta.

Los elementos comunes de circulación en el interior de los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

- Los portales albergarán un cuadrado libre de 2x2m en su acceso.
- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier vivienda hasta la vía pública.

La anchura útil de las escaleras no podrá ser inferior a 1m. No podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

El rellano de la escalera tendrá un ancho igual o superior al tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo el recorrido.

Las dimensiones mínimas del peldaño serán de 18,5cm de tabica y 28cm de huella.

No se admiten escaleras sin luz natural y ventilación, salvo en los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante.

Las dimensiones mínimas de los huecos de ventilación se regulan mediante las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Los edificios de viviendas contarán con un cuarto de servicios comunes destinado a la guarda de coches de niños y bicicletas, que se localizará próximo al portal y su acceso se realizará desde un elemento de circulación interior. Este cuarto tendrá una superficie de al menos 0,75 m² por vivienda existente, y en cualquier caso, su superficie mínima será de 5 m².

11- Aparcamientos en los edificios.

Cada nueva edificación, dispondrá como mínimo un aparcamiento por cada vivienda y además otro vehículo por cada 50 m². de locales comerciales.

El uso de aparcamiento en edificios existentes, sólo se permitirá en aquellos locales que por su capacidad puedan y tengan que aparcar 6 vehículos como mínimo.

En las edificaciones de nueva ordenación se tratará de reducir al máximo, el número de accesos a los aparcamientos privados.

Los accesos, deberán disponerse desde las calles secundarias, o de menor tráfico, con objeto de no interrumpir la circulación. En todo caso, se deberá de concretar en los Estudios de Detalle, o en los Planes Especiales la localización justificada de los accesos.

Las rampas de acceso a sótanos, en ningún caso podrán ocupar suelo de dominio público. La pendiente máxima de la línea de fachada hacia el interior, será el 6% en una longitud de 5 m. y en el resto del 18%.

En el caso de que en los techos de aparcamientos privados, se establezca una servidumbre de uso público, deberán de reforzarse las estructuras, en función de las

sobrecargadas adicionales - esculturas, fuentes, jardineras - que como mínimo serán de mil kilos por metro cuadrado. La estructura y la impermeabilización serán privados, y los propietarios responderán a través de procedimiento administrativo de cualquier deformación o deterioro de las mismas. El Ayuntamiento se responsabilizará del mantenimiento, del material de acabado y del pavimento. Este conjunto de características, deberá de concretarse y detallarse en su caso en los Planes Especiales o Estudios de Detalle y Reparcelación e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

12- Condiciones Estéticas.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, cubiertas, huecos, su calidad o color, la vegetación, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

En edificios no catalogados, podrá modificarse las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

En cualquier caso, las fachadas deberán analizarse en toda su altura incluyendo los tamaños de los huecos de la planta baja y tratamientos de los elementos que han de ser permanentes.

Cualquier modificación de las fachadas y correspondiente a las plantas altas- cambio de material, de balcones y ventanales de pintura - dispondrá de un tratamiento homogéneo en el conjunto del edificio.

No se permitirán licencias aisladas por plantas o por viviendas. Asimismo deberá adjuntarse en la solicitud de la licencia la fotografía del estado de la parte del edificio objeto de la remodelación y una vez finalizadas las obras la del estado definitivo; ambas fotografías en color y tamaño de 12 x 18.

13- Condiciones de las dotaciones y servicios.

Estas condiciones serán de aplicación en todos los edificios de uso predominantemente residencial en zonas residenciales de nueva edificación y en los edificios existentes en los que se pretenda ejecutar obras de rehabilitación.

- Dotación de agua potable, con un mínimo de 460l por habitante y día
- Dotación de agua caliente, en todo caso para los sanitarios de aseo y limpieza doméstica.
- Energía Eléctrica conectada al suministro general o a sistema adecuado de generación propia.
- Cuarto de contadores y controles, con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados.
- Puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
- Gas Energético. Si se incluye gas como fuente de energía, se deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica.
- Combustibles Líquidos. Si se incluyen los derivados del petróleo como fuente de energía, se deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica.
- Combustibles sólidos. La caldera y quemadores deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica.
- Energías alternativas: Deberá cumplir los requisitos establecidos en el CTE DB-HE.
- Telefonía
- Radio y Televisión
- Servicios Postales
- Evacuación de aguas pluviales, y su conexión con el alcantarillado urbano.
- Evacuación de aguas residuales a la red general mediante arqueta o pozo. Si se reciben aguas de garajes o actividades que lo requieran, previo a la acometida a la red se instalará un sistema de separación de grasas y lodos.
- Evacuación de humos, nunca por fachadas y patios comunes o ventanas. Los conductos deberán estar aislados y revestidos para evitar radiación de calor. No deberán discurrir visibles por fachada y se elevarán un metro por encima de la cubierta más alta.
- Evacuación de Residuos Sólidos: se deberá prever la ubicación de un local para recogida de basuras, según el CTE DB-HS.
- Aparatos elevadores: todos los edificios en los que se tenga que salvar una diferencia de cota superior a 10m (incluidas las plantas bajo rasante) deberán contar con ascensor, excepto las viviendas unifamiliares.

Ordenanzas particulares para el Casco Antiguo (a.10)

Las Ordenanzas de los siguientes artículos son de aplicación exclusiva para el Casco Antiguo y prevalecerán sobre las Ordenanzas Generales establecidas para el suelo residencial, en los supuestos en que pueda surgir alguna contradicción en su aplicación.

Aunque las determinaciones fundamentales para el desarrollo urbanístico del Casco Antiguo, quedan justificadas en el presente Plan General, se redactará un Plan Especial: de Ordenación, Conservación, Protección y Mejora del Casco Antiguo, con objeto de completar y desarrollar con mayor detalle las previsiones de Ordenación y de conservar o mejorar la imagen del Casco Antiguo sobre el río Deba, coordinando con las futuras instalaciones de saneamiento general y redes de infraestructura

1- Parcelas y edificaciones.

Deberá de mantenerse la relación actualmente existente entre parcelas y edificaciones. Las edificaciones que se construyan sobre varias parcelas, deberán mantener los muros medianeros existentes y constituirse como edificios independientes, constando cada uno de ellos- con los accesos y portales independientes. En aquellos casos de que fuese difícil llevar lo a la práctica por diversas razones y que la Corporación Municipal estime que son justificadas, permitirá la construcción de núcleos de accesos verticales, portal y de patios interiores que sean comunes para dos parcelas colindantes, pero tratando de mantenerse la pared medianera en el interior y manifestándolo al exterior de ambas fachadas.

Los edificios con frente de fachada inferior a 6 metros podrán remodelar o reconstruir con las medidas actuales.

2- Regulación de usos.

La regulación de usos viene definida en los artículos 38 y 39 de estas “Normas Urbanísticas”

3- Alineaciones.

Se consolidan las alineaciones del conjunto del casco antiguo, a excepción de los edificios que se encuentren en los subámbitos delimitados dentro del área 1.A-Erdigunea

4- Alturas de los edificios.

La altura de las plantas bajas será como máximo de 3,20 metros, medido desde la rasante de la calle hasta el forjado de la primera planta.

La altura máxima permitida, será de 14,40 metros medida desde la calle al plano inferior del último forjado para el caso de planta baja y cuatro plantas superiores.

Los edificios correspondientes a las CI San Bartolomé y Ntra. Sra. del Rosario, que conforman la Plaza de los Fueros, tendrán la misma altura de alero que la que dispone el edificio porticado. Los aleros de aquellos edificios que conforman la Plaza de Navarra coincidirán en altura con la del propio alero de la Torre de Alzola.

En las fachadas que dan a la Plaza de Padre Aguirre y a la C/Pedro Miguel de Urruzuno, en la fachada posterior de los edificios correspondientes a la C/ San Bartolomé y de San Francisco, la altura máxima al alero será de 14,40 metros medidos de la rasante de la Calle o Plaza correspondiente.

Las alturas libres de las actividades económicas se regularán por las normativas sectoriales de aplicación u ordenanza municipal correspondiente. Dicha altura no será inferior a 2,80m en las superficies destinadas a público en espectáculos públicos y 2,50m en actividades de oficinas, estudios y similares. Por razones de insonorización del local debidamente justificadas, podrá accederse a una reducción máxima de de la altura del local de 2,70m. No se permitirá la implantación de actividades comerciales con una altura inferior a 2,50m.

5- Número de plantas.

Será de planta baja y cuatro plantas superiores, para el conjunto del Casco Antiguo, a excepción de los siguientes edificios:

Los edificios de la C/ San Francisco comprendidos entre los números 28 y 48, podrán disponer de planta baja y cuatro plantas altas, medidos desde el nuevo vial posterior, es decir, la altura del alero desde la referida calle podrá ser de 2,80 metros más alto que la del alero permitido en la Calle San Francisco.

En los edificios que actualmente sobrepasan la altura permitida, solamente se permitirán las obras de conservación de los pisos que excedan dicha altura.

6- Cubierta.

Las cubiertas serán a dos aguas, excepto los edificios que limitan y conforman las dos plazas y el Parque de la Magdalena, que serán a tres aguas.

La pendiente máxima de la cubierta será del 35%.

Los canalones y bajantes, serán vistos y éste último, será de hierro fundido y como mínimo, desde la calle hasta el techo de la planta baja.

El alero, tendrá un vuelo máximo de 0,60 metros hacia las calles del Casco Antiguo y de 1 metro hacia el río Deba, Plazas y hacia la calle Pedro Miguel de Urruzuno. El alero, será de estructura de madera hacia las Plazas de los Fueros y de Navarra, y en el resto, podrá ser de hormigón, pero tendrá un espesor máximo de 15 cms. en el frente de fachada. No se permitirá

ningún tipo de terrazas en la cubierta.

Por encima de la cubierta, sólo se permitirá la construcción de lucernarios, paralelas al mismo y con un saliente máximo de 0,30 cms. y los elementos de las instalaciones necesarias en el edificio. A excepción de las viviendas duplex que dan a la Plaza de Padre Aguirre, nº 1 de la Calle Rosario hacia el río Deba, Calle Pedro Miguel de Urruzuno y su prolongación que se permitirá un remate abuhardillado para la formación de huecos de ventilación.

7- Vuelos.

Los únicos vuelos permitidos hacia las calles y plazas, serán los correspondientes a los balcones, que tendrán un saliente máximo de 0,50 metros y serán de barandado metálico calado. Podrán volarse como máximo, en un 60% de la longitud de la fachada, a excepción del balcón de la última planta que podrá ser continuo, pero separándose como mínimo, 0,80 metros de la medianera.

Hacia el río Deba, los vuelos podrán ser a lo largo de la fachada, armonizando con los cierres' de fachadas de los edificios de tipologías más tradicionales.

8- Tratamiento estético.

Las nuevas edificaciones que se realicen, armonizarán con la tradición tipo lógica y constructiva del Casco Antiguo.

Al solicitar licencia de construcción de nuevas edificaciones, deberán dibujarse las fachadas juntamente con los edificios colindantes, a escala 1:100. Se cuidará especialmente, de que los macizos estén relacionados en el conjunto del edificio, y que deberán ser considerados como elementos permanentes.

En los edificios existentes, no se permitirá la ampliación de huecos en planta baja. Los elementos de sillería existentes deberán de restaurarse.

No se permitirán tendederos ni celosías en las fachadas; solamente se admitirán al espacio que se le ha denominado cárcava.

Los rótulos o anuncios luminosos, deberán de adaptarse a la composición general de la fachada, y en cualquier caso, no deberán sobresalir de la fachada más que 0,20 metros y se colocarán a una altura mínima de 2,50 metros. Solamente se permitirán rótulos que pueden disponerse en sentido perpendicular a las fachadas, como -cruz verde de farmacias- y con un saliente máximo de 0,80 metros y una altura mínima de 2,80 metros.

9- Materiales.

En las obras de reforma de plantas bajas o de los propios edificios, deberá analizar el estado de los materiales, previo al comienzo de las obras, con objeto de poder recuperar o mejorar aquellos elementos que resulten de interés. Caso de que no aporten suficientes datos

de información en los Proyectos, la Corporación, podrá exigir una información complementaria que, considere conveniente o necesaria.

La carpintería exterior de fachadas, correspondiente a puertas balconeras, ventanas, persianas, etc., será de madera natural o otro material de aspecto similar, para pintar, barnizar o lacar en el conjunto del Casco Antiguo, y siempre contando con la aprobación del Ayuntamiento. Alternativamente, y solamente en los cierres de las fachadas de las plantas bajas, se admitirán materiales que se adapten a la madera por aspecto y diseño, en tal caso, la Corporación previa a la aceptación, exigirá la presentación de muestras.

En las plantas bajas que dan a las Plazas de los Fueros y Navarra, los cierres de carpintería que se utilicen, serán necesariamente de madera.

No se permitirá la colocación de cajas de persianas exteriores. Se tratarán de mantener las persianas de librillo de madera.

En la cubierta se colocará tela cerámica, de color rojo, y no se permitirán uralitas o tejas de hormigón.

En general, los materiales de acabado, vendrán definidos por los que predominan -aún- en el conjunto del Casco Antiguo.

Las fachadas de las nuevas edificaciones, sólo se terminarán en piedra y revoco pintado. Alternativamente, se admitirán materiales que se adaptan a la piedra natural por su textura y acabados. En tal caso, la Corporación previa a su aceptación, exigirá la presentación de muestras.

10- Patios.

Los patios podrán ser de 3 x 3. La ventilación e iluminación de las cajas de escalera, podrá ser cenital. En tal caso, en las cuatro plantas altas, deberán disponer las escaleras un hueco interior de 1,50 x 1,50 metros y un lucernario de 2 x 2 metros de lado como mínimo.

Ordenanzas particulares para los edificios de baja densidad (a.30)

Ordenanzas particulares para Bajo Desarrollo (a.30)

1- Aplicación.

Serán de aplicación en todo el suelo residencial de baja densidad las Ordenanzas Generales para la Edificación Residencial, en lo que no se oponga a los artículos correspondientes a estas Ordenanzas Particulares.

2- Usos

La regulación de usos viene definida en los artículos 38 y 39 de estas "Normas

Urbanísticas”

3- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones señaladas en el suelo urbano, deberán de mantenerse pudiendo sufrir mínimos reajustes en los Estudios de Detalle que se redacten, siempre que se justifique y respondan a criterios de mejora de los espacios públicos y de adaptación al terreno. Deberán de respetarse las rasantes señaladas para viales y jardines privados.

4- Parcelas y edificios.

En los Planes Parciales o Estudios de Detalle, se definirán las parcelas concretas. La composición de los edificios será libre, debiendo de mantener unos criterios concretos y similares dentro de un grupo o conjunto de viviendas en hilera.

El fondo mínimo de las parcelas privadas será de 5 metros. En el caso de que se considere imprescindible cambiar el frente de los edificios propuesto en los Planes, con objeto de adaptarse a las necesidades de mercado podrá variarse el número de parcelas previstas en un 10%.

El frente de la parcela será de 5,50 metros como mínimo.

5- Edificios complementarios.

En el entorno de las edificaciones de baja densidad, se permitirán servicios complementarios de carácter privado o público como:

Frontones y Locales sociales que deberán de concretarse en los planes respectivos y que necesariamente se adaptarán al paisaje y en todo caso, formalizarán espacios urbanos cualificados.

Artículo 93- Ordenanzas de edificación en uso industrial (b.10 y b.20)

Las presentes Ordenanzas de carácter general, se aplicarán en todo el Término Municipal. Los particulares que se especifican en las fichas urbanísticas, prevalecerán sobre éstas en aquellas que hubiere alguna contradicción.

1- Usos.

La regulación de usos viene definida en el artículo 41 de estas “Normas Urbanísticas”

2- Alineaciones y rasantes.

Serán las señaladas en las fichas urbanísticas o en los Planes Parciales aprobados. En los Planes Especiales, se deberán de mantener sensiblemente, siempre que se considere razonable o que mejoren los espacios públicos.

La distancia mínima desde la acera hasta la línea de fachadas o edificios, será como mínimo de 6 metros.

3- Alturas y número de plantas.

La altura máxima, será de 11 metros medidos en el centro de la fachada.

En terrenos escalonados o en pendientes, la altura máxima, será igualmente de 11 metros, medido desde cualquier punto de la rasante definitiva del terreno; es decir, las naves podrán escalonarse, siempre que dispongan de acceso directo desde el vial correspondiente.

Dentro de los perfiles definidos por las alturas referenciadas, deberán de ubicarse todas las construcciones complementarias, como oficinas, viviendas u otros locales.

4- Aparcamientos.

Dentro de la parcela de cada industria, se habilitará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público

5- Cerramientos.

Todas las zonas industriales podrán disponer de un cerramiento perimetral de sus instalaciones. Las entradas desde los viales deberán estar unificados y deberán concretarse al solicitarse las licencias.

Los cerramientos se efectuarán preferentemente con mampostería de piedra, y la altura máxima será de 1,30 metros y la mínima de 0,60 metros. Podrá suplementarse con cierres calados hasta una altura máxima de 2,40 metros. Estos cierres deberán unificarse en cada sector industrial.

6- Condiciones de uso, seguridad, higiénicas y medio ambiente.

En materia de uso, seguridad, higiene y medio ambiente regirán las disposiciones vigentes de obligatoria aplicación.

7- Cambios estéticos.

Las condiciones estéticas de los edificios y de las instalaciones industriales deberán de reunir las características de composición y de materiales precisos para lograr una correcta integración en su entorno ambiental y paisajístico. El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigirá modificación del proyecto por motivos estéticos.

8- Ampliaciones de pabellones existentes.

En aquellos pabellones o instalaciones industriales, que se declaren fuera de ordenación, no se permitirán ampliaciones y obras de mejora.

Se permitirá el incremento de aprovechamiento en pabellones industriales existentes, dentro del Solar y perfil permitidos.

Artículo 94- Ordenanzas de edificación en uso terciario (d.10)

Las condiciones que se señalan son de aplicación en la totalidad de los edificios de uso predominante del Sector Terciario, hostelero o comercial, ubicados en Zonas de Uso Sector Terciario que sean de nueva edificación o en edificios sometidos a rehabilitación.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos terciarios, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellos se fijen. En ese sentido, cabe destacar, entre otros, el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la Ley para la Promoción de la Accesibilidad, así como las Normativas de Protección contra Incendios.

1- Señalización.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria y en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo.

2- Condiciones de hospedaje.

Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas

familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a 1,50m. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho 8m se dispondrá un aparato elevador al menos para cada 30 habitaciones o fracción superior a 15 o por cada 500 m² o fracción superior a 250 m² por encima de dicha altura.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100m² de local destinado a hospedaje ó por cada 3 habitaciones si resultase número mayor.

3- Condiciones de comercio.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso predominantemente comercial de trescientos 3m como mínimo en todas las plantas.

La localización y el número de escaleras entre cada dos pisos deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente sobre “Condiciones de protección contra incendios de los edificios” y sobre “Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas”.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho 8m se dispondrá un aparato elevador por cada 1.000m² por encima de esa altura pudiendo ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que se disponga, al menos, un aparato elevador, debiéndose cumplir, en cualquier caso, con la normativa vigente sobre “Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas” y la legislación para la Promoción de la Accesibilidad.

Para la localización y cuantificación de las dotaciones higiénicas será de aplicación, en cada caso, la normativa vigente en materia de “Seguridad e Higiene en el Trabajo”, “Espectáculos públicos y Actividades recreativas” y demás normativa sectorial.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie de sala de venta comercial.

La regulación de la actividad de garajes debe cumplir idénticas determinaciones que las establecidas para las zonas de uso Residencial.

Ordenación de la Carga y Descarga:

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 m² o los 750 m² en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima 3,40m que se aumentará una unidad por cada 1.000 m² o fracción superior a 500m²; las dársenas tendrán como dimensiones mínimas 7m de longitud y 4m de latitud, dispuestas de tal forma

que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Almacenaje de productos alimentarios:

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación y debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el 10% de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de 3m².

Artículo 95- Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de sistemas generales de Equipamiento Comunitario (g.00)

Las condiciones que se señalan son de aplicación en la totalidad de los edificios de uso predominante de Equipamiento Comunitario que sean de nueva edificación y en edificios en los que se produzcan obras de acondicionamiento y reestructuración.

Asimismo son de aplicación a las obras de edificios existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

1- Alcance de la Calificación de Equipamiento Comunitario

La calificación general en lo que se refiere a la concreta asignación de usos establecida para cada parcela de equipamiento comunitario tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas aconsejan en su momento y en su caso la alteración por otro uso de equipamiento comunitario no tendrá consideración de modificación normativa.

2. Compatibilidad de Usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines adicionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

VI Título octavo. Normas de protección del patrimonio urbanístico catalogado

Artículo 96.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

1.- El Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Elgoibar tiene como fin la determinación de:

* Por un lado, la relación de conjuntos, bienes y elementos construidos existentes en el municipio que, por su interés arquitectónico, cultural, histórico, arqueológico, etc., deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

* Por otro, la relación de parques, jardines y arbolado de interés ubicados en el medio urbano del municipio que, por su interés cultural, histórico, natural, ecológico, etc., deben ser incorporados al mismo.

* Por último, los criterios reguladores de su tratamiento y preservación.

2.- La relación de los bienes afectados por las previsiones anteriores es la incluida en el documento "3. Catálogo" de este Plan General.

En todo caso, dicha relación podrá ser reajustada bien por el o los planes especiales a los que se hace referencia en el siguiente artículo, bien de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

Artículo 97.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

El régimen de tratamiento y protección de los bienes y elementos integrados en el citado Catálogo será el establecido en el o los planes especiales a promover con ese fin en desarrollo de este Plan General.

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.
3. Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento, un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o, de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

4. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes –sea Gobierno Vasco o Diputación Foral de Gipuzkoa-, siempre que la intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.
5. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.
6. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.
7. Las áreas y los elementos afectados por la resolución del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, de 11 de septiembre de 1997, quedarán sujetos, en su caso, al régimen de protección arqueológica que se establezca en el contexto del expediente incoado mediante dicha resolución.

La normativa establecida en este proyecto no se entenderá aplicable a esos bienes y elementos.

Artículo 98.- Modalidades del régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.

Los bienes y elementos catalogados quedarán sujetos, en cada caso, al nivel de protección señalado en el apartado II.2- “Edificios sometidos a algún régimen de protección, incluido en el documento “3. Catálogo” de este Plan General.

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela, sea de la Diputación Foral de Gipuzkoa o del Gobierno Vasco, serán objeto de los informes, autorizaciones, etc. previstos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de aquellas obras y actuaciones.

Las intervenciones a realizar en cada nivel de protección se ajustarán a lo dispuesto, entre otros, en el Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, concretamente Restauración Científica, Restauración Conservadora y Consolidación

Restauración Científica

1. *Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.*

2. *La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:*

a) *La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:*

La restauración de las fachadas internas o externas.

La restauración de los espacios internos.

La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.

La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.

La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) *La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:*

Muros portantes externos e internos.

Forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

Restauración Conservadora

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

- 1) Restauración conservadora categoría A.
- 2) Restauración conservadora categoría B.
- 3) Restauración conservadora categoría C.

4. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

5. La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.

La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

6. La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluíbles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original.

Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.

El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

Consolidación

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

2. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

3. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

4. Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

Artículo 99.- Rango normativo del Catálogo y de las previsiones de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el mismo.

A.- El Catálogo, considerado como relación de bienes a preservar y proteger tiene el rango normativo establecido para el mismo en la legislación urbanística vigente.

B.- Las previsiones reguladoras del régimen de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el Catálogo tendrán el rango normativo establecido para las mismas en el planeamiento especial mencionado en el artículo anterior.

IX Título noveno. Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de terciario a residencial en ámbitos consolidados de suelo urbano

Artículo 100.- Exposición de motivos

La situación vivida estos últimos años ha originado que se multipliquen las solicitudes de cambio de uso de locales terciarios a residencial, con el fin de poder acceder a una vivienda.

Esto ha planteado la necesidad de normalizar dichas intervenciones, de modo que las licencias que se concedan se basen en unos criterios objetivos establecidos legalmente en la presente normativa.

El objetivo es generar un aumento del número de viviendas sin necesidad de colonizar nuevo suelo, dotando de un nuevo uso a locales comerciales que, como consecuencia de su ubicación o de las nuevas dinámicas comerciales, carecen actualmente de actividad.

Por otro lado, la presente ordenanza deberá preservar los usos en planta baja en determinados ámbitos, ya sea por el nivel de relación ciudadana que se produce en ellos, porque puedan acoger usos terciarios estratégicos para el municipio o cualquier otra razón que lleve a concluir que el uso residencial no es adecuado en ellos.

Por esta razón se ha llevado a cabo un estudio de las plantas bajas de Elgoibar en el que se han analizado las situación física de los locales, así como su uso y entorno, con el fin de garantizar la correcta aplicación de la presente ordenanza.

Por último, deberán tenerse en cuenta las cargas urbanísticas derivadas del cambio de uso: por un lado el incremento de espacios libres y zonas verdes mediante la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la recalificación, y por otro, la necesidad de remodelar el espacio público colindante mediante la contribución proporcional en el coste de la urbanización y equipamiento complementario fruto de la implantación de la vivienda en planta baja.

Artículo 101.- **Ámbito de aplicación y normativa aplicable**

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas a la entrada en vigor de la misma y que cumplan las siguientes condiciones:

1/ Los locales deberán estar situados en la planta baja de las zonas de actuación concretas para la aplicación de la presente ordenanza.

2/ Los locales deberán haber estado desocupados previamente y durante un período no inferior a 6 años hasta la fecha de solicitud de cambio, sin que en la misma se haya realizado ninguna actividad comercial o de uso conforme a la calificación prevista, quedando expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza de no cumplirse dicha premisa.

3/ A esos efectos, se entiende por planta baja aquella que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio. Queda expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano y a aquellos locales que presenten la condición de semisótano en una proporción superior al 50% de los cierres del perímetro exterior que no estén en contacto con otros locales cualquiera que sea su uso. A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

4/ Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

a) Los locales que presenten una configuración de sótano.

b) Los locales que tengan colindancia, bien lateral, bien vertical, con otros en los que en el momento de la solicitud de autorización de uso de vivienda, esté implantada una actividad clasificada (industria, taller de reparación de vehículos, ú otras así consideradas por la legislación medioambiental vigente).

En caso de colindancia con actividad no clasificada, deberán adoptarse las medidas correctoras legalmente previstas para el desarrollo del uso residencial.

c) Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente queden destinados al uso específico de garaje/aparcamiento, ó que en el momento de la solicitud de la autorización de uso de vivienda se compruebe que están utilizados de hecho para tal función.

La autorización para el cambio de uso quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos que se detallan en los siguientes artículos.

En lo no regulado por la presente ordenanza, se estará a lo establecido en el “Documento 2A-Normas Urbanísticas Generales” del presente Plan General.

Artículo 102.- Condiciones técnicas y de habitabilidad de los locales

1/ Dimensión y programa mínimo de vivienda:

La superficie útil de la vivienda mínima no deberá ser inferior a 40m², y las diferentes piezas que componen las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:

- Estancia- comedor: Superficie útil no menor de 16 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m. de diámetro.
- Cocina: Superficie útil no menor de 6 m² y un ancho no menor de 1,60 m.
- Estancia-cocina-comedor: Superficie útil no menor de 20 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m. de diámetro.
- Dormitorio doble: Superficie útil no menor de 10 m², con un ancho no menor de 2,5 m.
- Dormitorio individual: Superficie útil no menor de 6 m², con un ancho no menor de 2 m.
- Baño: Superficie mínima útil de 2,5 m² y de deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha. En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 1,3 m².
- Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.
- Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

2/ Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima de las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la misma.

3/ Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:

El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares, se realizará a través de elementos comunes de comunicación del edificio donde se ubique.

El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.

El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un baño, bastará con que, al menos el acceso a uno de ellos, se realice desde el vestíbulo o pasillo, pudiendo estar el resto incorporados a los dormitorios con acceso directo desde ellos.

4/ Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas:

Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza.

Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de

ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m²., admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplimenten el Código Técnico de la Edificación (DB-HS 3), o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³ por hora.

Toda vivienda o apartamento dispondrá de un conducto de extracción de vahos de cocina, con salida a la cubierta o parte superior del edificio. Este sistema consistirá en un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente. En caso de no ser posible se exigirá un grupo filtrante sin salida de humos con filtro de carbón.

Si la producción de agua caliente y calefacción es mediante calentador de gas, la caldera deberá ser estanca y de tiro forzado, y deberá contar con conducto de extracción de humos procedentes de la combustión hasta la cubierta.

La salida de humos de combustión podrá realizarse excepcionalmente a fachada siempre que esté debidamente justificada y cumpla las especificaciones técnicas establecidas en la normativa sectorial que sea de aplicación (Orden de 12 de Julio de 2000 del Departamento de Industria, Comercio y Turismo)

5/ Condiciones acústicas de las viviendas:

Se deberá garantizar y justificar técnicamente la insonorización de la nueva vivienda con respecto a los locales contiguos, así como respecto al ruido exterior.

Para ello la ordenanza remite al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-HR), ya que las exigencias acústicas de las viviendas transformadas serán las mismas que las establecidas en esta norma.

6/ Condiciones de accesibilidad:

Los locales que pretendan convertirse en vivienda deberán contar con un acceso desde el núcleo de comunicación vertical del edificio, es decir, no podrán tener acceso directo desde la vía pública, excepto en el caso de que el acceso se produzca de un espacio exterior de propiedad privada (jardín o similar) de una anchura mínima de 2,50 m. (Excepciones: galerías o habitaciones situadas en barrios periféricos, en los que esta circunstancia es compatible con la tipología edificatoria de la zona, en cuyo caso podrá accederse directamente desde el exterior.)

7/ Condiciones de privacidad y seguridad:

El forjado de la fachada que vierta al espacio público deberá quedar elevada 50 cms. respecto a la cota de la calle, excepto en caso manifiesto de solicitud por parte de un usuario con movilidad reducida, en cuyo caso podrá eliminarse esta condición, y siempre bajo el criterio de los técnicos municipales.

La altura mínima sobre el espacio público de cualquiera de las ventanas abiertas en fachada, medida hasta su parte inferior, será de 2,00 m.

En el caso de locales con doble fachada a calle, se admite que una de ellas no quede elevada respecto a la cota de calle. En este caso, no se admitirá la apertura de ventanas, pero sí de rejillas de ventilación.

Se admite el uso de elementos de seguridad como persianas, lamas, verjas, etc. siempre que no sobresalgan de la línea de fachada y respeten las condiciones estéticas.

8/ Condiciones para las instalaciones:

Saneamiento:

Se deberá acometer a la bajante general o algún punto de la red de saneamiento anterior al pozo de registro del edificio.

Cuando los aparatos sanitarios se encuentren alejados de la bajante se deberán cumplir las siguientes distancias máximas:

- fregaderos, lavaderos, lavabos y bidés :cuatro metros con pendientes entre 2,5 y 5%
- bañeras y duchas: cuatro metros con pendiente menor del 10%
- inodoro :un metro con pendiente mínima 2%
- bote sifónico: dos metros y dos metros con cincuenta centímetros respecto al aparato sanitario

Pluviales:

Se deberá garantizar la reposición de las instalaciones de pluviales tras la realización de las obras de la vivienda.

Contadores y buzones:

En el caso del acceso a vivienda por el elemento común, los contadores y buzones de la nueva vivienda se colocarán junto a los ya existentes, si éstos estuvieran distribuidos conforme a los criterios establecidos por las compañías suministradoras.

En el caso de acceso independiente, no podrán sobresalir del plano de fachada.

Tendederos:

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios (si no están protegidos de vistas convenientemente y esa protección no afecta a las condiciones de ventilación e iluminación de la estancia correspondiente).

El tendido de ropa se realizará en patio de parcela o patio interior de luces. En ausencia de éstos, se deberá contar con un local con alineaciones de fachada, con ventilación natural y superficie igual o superior a 2m², y con un ancho mínimo de 1,2m, protegido de vistas desde la calle o patio de manzana.

9/ Condiciones estéticas:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique.

El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente todas las fachadas en su totalidad, justificando las soluciones aportadas.

10/ Normativa de aplicación subsidiaria:

En todos los aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las de aplicación subsidiaria.(Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección oficial. Boletín Oficial de País Vasco nº 249 de 30/12/2002,).

Asimismo, el proyecto de acondicionamiento residencial del local deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones que le sean de aplicación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 103.- Procedimiento para el cambio de uso

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud a tal efecto presentada por el propietario del local.

Mediante informe técnico los Servicios Técnicos Municipales valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad a los criterios en los artículos expuestos.

Atendiendo al cumplimiento o no por el local de los requisitos exigidos para el establecimiento de una vivienda, el Ayuntamiento resolverá la concesión o no de dicha autorización.

Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de tercero y de las modificaciones del título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de vivienda el interesado deberá presentar el correspondiente Proyecto Técnico.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera ocupación obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar de la autorización municipal.

Las certificaciones definitivas de la materialización del cambio de uso serán expedidas una vez sea concedida la licencia de primera ocupación de la vivienda y comprobado que la misma se encuentra efectivamente habitada.

Artículo 104.- Régimen jurídico y legal de las viviendas

La vivienda resultante de la conversión tendrá la consideración de vivienda libre

1.- Cargas urbanísticas, tasas e impuestos

En los supuestos en que el cambio de uso de local a vivienda suponga un incremento del valor de dicho espacio, de conformidad a los valores residuales del suelo de los respectivos usos, al Ayuntamiento corresponderá, según lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor, el 10% del valor de dicho incremento. Esta cesión, calculada caso por caso, se materializará monetariamente con la concesión de la licencia municipal de obras.

Las obras de habilitación de locales comerciales para uso de vivienda estarán sujetas al abono de tasas e impuestos municipales vigentes para la concesión de licencias de obra.

No obstante, las obras de habilitación de viviendas para usuarios con movilidad reducida y que se efectúen cumpliendo los parámetros establecidos en la Ley para la Promoción de la Accesibilidad y en concreto en lo establecido en el artículo 10.2.2. y 10.2.3. del Anejo III del Decreto 68/2000, se aplicará una deducción de la tasa del 50%.

2.- Registro de locales convertidos en vivienda

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirá todos los locales cuyo uso ha autorizado a alterar.

3.- Emisión de certificados

Asimismo, emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de tal extremo.

4.- Comunicación al catastro

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un espacio destinado originariamente a local, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la diputación foral de Guipúzcoa, a los efectos oportunos.

5.- Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios

La autorización municipal para la conversión se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención, respecto de las que en todo caso responderá la persona promotora de la transformación.

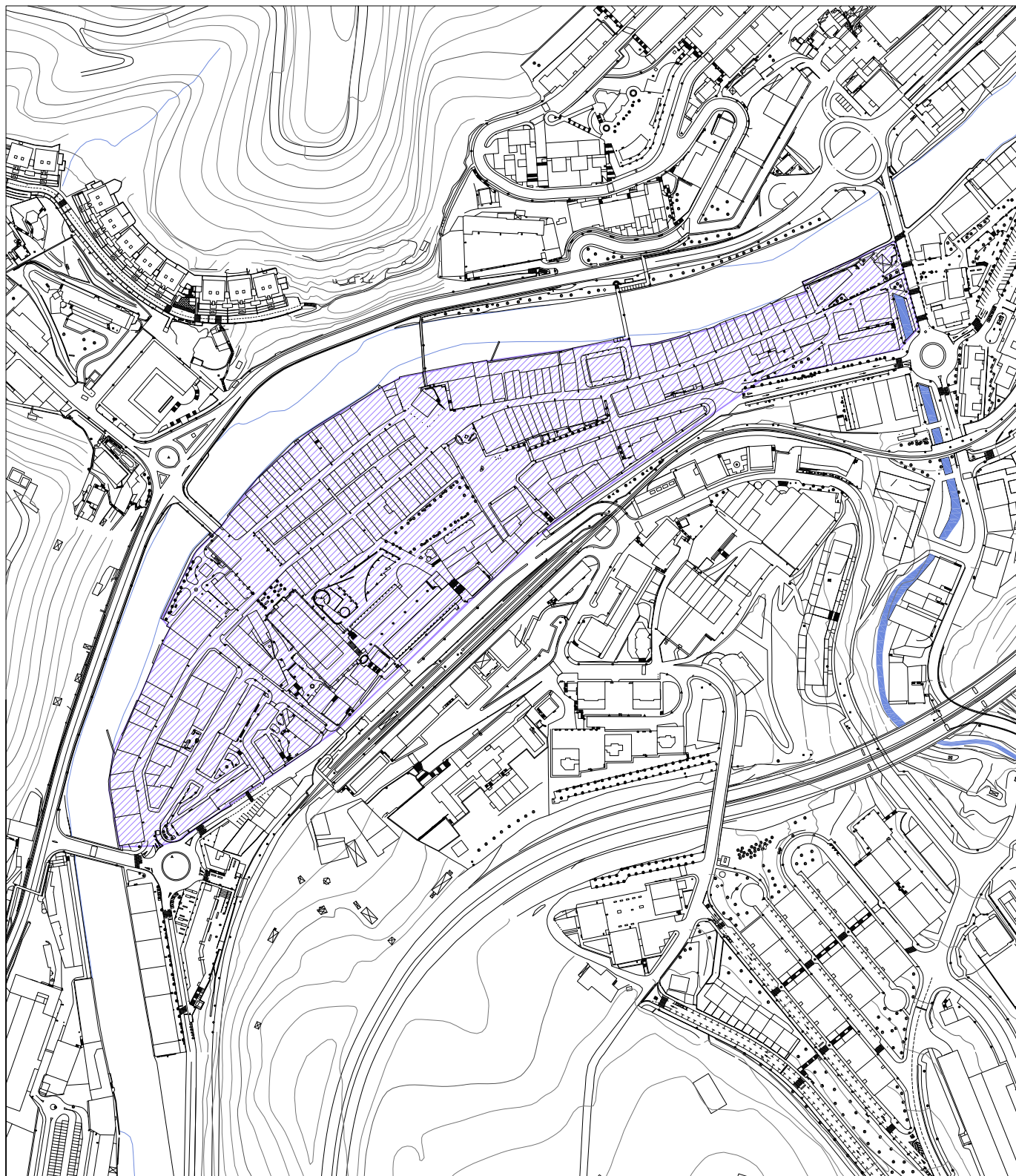


Artículo 105.- Inmuebles a los que es aplicable el cambio de uso

Todo inmueble que cumpla con las condiciones anteriormente establecidas será susceptible de cambio de uso, excepto aquellos situados en las calles del casco histórico que se reflejan en el siguiente plano y que deberán mantenerse con uso terciario.

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1 / 4.000

Ambito en el que se prohíbe la transformación de uso terciario a residencial.

X Título décimo. Ordenanza municipal de regulación de la eficiencia energética y prevención de la contaminación lumínica del alumbrado exterior

Artículo 106.- Disposiciones generales

1.- Exposición de motivos y objeto

La presente Ordenanza establece las condiciones que debe cumplir cualquier instalación de alumbrado exterior, tanto pública como privada, situada en el término municipal de Elgoibar, con el fin de mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que consumen y la reducción de la contaminación lumínica, sin menoscabo de la seguridad vial, de los peatones y propiedades, que deben proporcionar dichas instalaciones y con el objetivo de dar cumplimiento a los siguientes fines:

- a) Promover la eficiencia energética y el ahorro de energía en el alumbrado exterior, y consecuentemente reducir el gasto económico, el consumo de combustibles y las emisiones de contaminantes a la atmósfera, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- b) Proteger el medio ambiente nocturno, manteniendo al máximo posible las condiciones de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas.
- c) Minimizar la intrusión lumínica en el entorno doméstico y por tanto, disminuir las molestias y perjuicios causados a la ciudadanía.
- d) Reducir el deslumbramiento a usuarios de la vía pública, aumentando con ello la seguridad vial.
- f) Adecuar los requerimientos y características técnicas de las instalaciones de alumbrado exterior a las recomendaciones, estudios científicos y las normativas europeas vigentes.

2.- Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza será de aplicación, en el ámbito del término municipal de Elgoibar, a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior de nuevas instalaciones; así como a los proyectos de remodelación, renovación o ampliación de las instalaciones existentes, tanto públicos como privados.

Alcance: Se considerará alumbrado exterior a todo tipo de iluminación al aire libre y recintos abiertos, en zonas de dominio público o privado, para su utilización nocturna, realizado con instalaciones permanentes, temporales o esporádicas.

De acuerdo con esta definición, el alumbrado exterior comprenderá los siguientes tipos de instalaciones de alumbrado:

Niveles de iluminación de los viales

Niveles de iluminación de seguridad nocturna

Niveles de iluminación publicitaria y señales

Niveles de iluminación festiva

Alumbrado de entornos oscuros

Clasificación de vías:

El criterio principal de clasificación de las vías es la velocidad de circulación:

Clasificación	Tipo de vía	Velocidad del tráfico rodado (km/h)
A	de alta velocidad	$v > 60$
B	de moderada velocidad	$30 < v \leq 60$
C	carriles bici	--
D	de baja velocidad	$5 < v \leq 30$
E	vías peatonales	$v \leq 5$

Artículo 107.- Características y funcionamiento de las instalaciones de alumbrado exterior

1.- Niveles de iluminación

Clases de alumbrado

En la siguiente tabla siguiente, se definen las clases de alumbrado para las diferentes situaciones de proyecto correspondientes a la clasificación de vías anteriores.

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado(*)
A1	<ul style="list-style-type: none"> Carreteras de calzadas separadas con cruces a distinto nivel y accesos controlados (autopistas y autovías). Intensidad de tráfico Alta (IMD) ≥ 25.000 Media (IMD) ≥ 15.000 y < 25.000 Baja (IMD) < 15.000 <ul style="list-style-type: none"> Carreteras de calzada única con doble sentido de circulación y accesos limitados (vías rápidas). Intensidad de tráfico Alta (IMD) > 15.000 Media y baja (IMD) < 15.000	ME1 ME2 ME3a ME1 ME2
A2	<ul style="list-style-type: none"> Carreteras interurbanas sin separación de aceras o carriles bici. Carreteras locales en zonas rurales sin vía de servicio. Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000	ME1 / ME2 ME3a / ME4a
A3	<ul style="list-style-type: none"> Vías colectoras y rondas de circunvalación. Carreteras interurbanas con accesos no restringidos. <ul style="list-style-type: none"> Vías urbanas de tráfico importante, rápidas radiales y de distribución urbana a distritos. <ul style="list-style-type: none"> Vías principales de la ciudad y travesía de poblaciones. Intensidad de tráfico y complejidad del trazado de la carretera. IMD ≥ 25.000 IMD ≥ 15.000 y < 25.000 IMD ≥ 7.000 y < 15.000 IMD < 7.000	ME1 ME2 ME3b ME4a / ME4b
(*) Para todas las situaciones de proyecto (A1, A2 y A3), cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.		
B1	<ul style="list-style-type: none"> Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante. Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas. Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000	ME2 / ME3c

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado(*)
IMD < 7.000	ME4b / ME5 / ME6	
B2	<ul style="list-style-type: none"> Carreteras locales en áreas rurales. Intensidad de tráfico y complejidad del trazado de la carretera. IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000	ME2 / ME3b ME4b / ME5
(*) Para todas las situaciones de proyecto B1 y B2, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.		
C1	<ul style="list-style-type: none"> <i>Carriles bici independientes a lo largo de la calzada, entre ciudades en área abierta y de unión en zonas urbanas</i> Flujo de tráfico de ciclistas Alto Normal	S1 / S2 S3 / S4
D1 - D2	<ul style="list-style-type: none"> <i>Áreas de aparcamiento en autopistas y autovías.</i> <i>Aparcamientos en general.</i> <i>Estaciones de autobuses.</i> Flujo de tráfico de peatones Alto Normal	CE1A / CE2 CE3 / CE4
D3 - D4	<ul style="list-style-type: none"> <i>Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada</i> <i>Zonas de velocidad muy limitada</i> Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto Normal	CE2 / S1 / S2 S3 / S4
(*) Para todas las situaciones de alumbrado C1-D1-D2-D3 y D4, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.		
E1	<ul style="list-style-type: none"> <i>Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.</i> <i>Paradas de autobús con zonas de espera</i> <i>Áreas comerciales peatonales.</i> Flujo de tráfico de peatones Alto Normal	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
E2	<ul style="list-style-type: none"> <i>Zonas comerciales con acceso restringido y uso prioritario de peatones.</i> Flujo de tráfico de peatones Alto Normal	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
(*) Para todas las situaciones de alumbrado E1 y E2, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.		

Cuando para una determinada situación de proyecto e intensidad de tráfico puedan seleccionarse distintas clases de alumbrado, se elegirá la clase teniendo en cuenta la complejidad del trazado, el control de tráfico, la separación de los distintos tipos de usuarios y otros parámetros específicos, buscando la máxima eficiencia energética.

2.- Niveles de iluminación de los viales

En las tablas siguientes se reflejan los requisitos fotométricos aplicables a las vías correspondientes a las diferentes clases de alumbrado. Los niveles máximos de iluminancia media de las instalaciones objeto de la presente ordenanza no podrán superar los niveles medios de referencia fijados en las siguientes tablas:

Clase de Alumbrado	Iluminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas		
	Iluminancia Media <i>Em</i> (lux)	Uniformidad Global <i>Uo</i> [mínima]	Uniformidad Longitudinal <i>U</i> [mínima]
ME1	30,00	0,40	0,70
ME2	22,50	0,40	0,70
ME3a	15,00	0,40	0,70
ME3b	15,00	0,40	0,60
ME3c	15,00	0,40	0,50
ME4a	12,00	0,40	0,60
ME4b	12,00	0,40	0,50
ME5	7,50	0,35	0,40
ME6	5,00	0,35	0,40

La iluminancia media mínima recomendada para cada clase de alumbrado es el valor de iluminancia media de la clase inmediatamente inferior. Se deberá poner especial hincapié en cumplir los niveles de uniformidad exigidos en la presente ordenanza.

Clase de Alumbrado	Iluminancia horizontal en el área de la calzada	
Iluminancia Media <i>Em</i> (lux)	Iluminancia mínima <i>E_{min}</i> (lux)	
S1	15	5
S2	10	3
S3	7,5	1,5
S4	5	1

Clase de Alumbrado	Iluminancia horizontal en el área de la calzada	
Iluminancia Media Em (lux)	Iluminancia mínima Emin (lux)	
S1	15	5
S2	10	3
S3	7,5	1,5
S4	5	1

Clase de Alumbrado	Iluminancia horizontal	
Iluminancia Media Em (lux)	Uniformidad Media Um [mínima]	
CE1A	25	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

Los niveles de las tablas son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. También se aplican en espacios utilizados por peatones y ciclistas.

3.- Niveles de iluminación de alumbrados específicos

Se consideran alumbrados específicos los que corresponden a pasarelas peatonales, escaleras y rampas, pasos subterráneos peatonales, alumbrado adicional de pasos de peatones, parques y jardines, pasos a nivel de ferrocarril, fondos de saco, glorietas, túneles y pasos inferiores, aparcamientos de vehículos al aire libre y áreas de trabajo exteriores, así como cualquier otro que pueda asimilarse a los anteriores.

Los requisitos fotométricos serán los especificados a continuación.

1/Alumbrado de Pasarelas Peatonales, Escaleras y Rampas

La clase de alumbrado será CE2 y, en caso de riesgo de inseguridad ciudadana, podrá adoptarse la clase CE1A. Cuando existan escaleras y rampas de acceso, la iluminancia en el plano vertical no será inferior al 50% del valor en el plano horizontal de forma que se asegure una buena percepción de los peldaños.

2/ Alumbrado de Pasos Subterráneos Peatonales

La clase de alumbrado será CE1A, con una uniformidad media de 0,5. Asimismo, en el supuesto de que la longitud del paso subterráneo peatonal así lo exija, deberá preverse un alumbrado diurno con un nivel luminoso de 100 lux y una uniformidad media de 0,5.

3/ Alumbrado Adicional de Pasos de Peatones

En el alumbrado adicional de los pasos de peatones, cuya instalación será prioritaria en aquellos pasos sin semáforo, la iluminancia de referencia mínima en el plano vertical será de 40 lux, y una limitación en el deslumbramiento G2 en la dirección de circulación de vehículos y G3 en la dirección del peatón (según se indica en la siguiente tabla). La clase de alumbrado será CE1A en áreas comerciales e industriales y CE2 en zonas residenciales.

Clase de Intensidad		Intensidad Máxima (cd/klm)(1)		
$70^\circ \leq < 80^\circ$	$80^\circ \leq < 90^\circ$	$90^\circ \leq \leq 95^\circ$		$95^\circ <$
G2	-	150	30	30
G3	-	100	20	20
(1) Todas las intensidades son proporcionales al flujo de la lámpara para 1.000 lm.				

4/ Alumbrado de Parques y Jardines

Los viales principales, tales como accesos al parque o jardín, sus paseos y glorietas, áreas de estancia y escaleras, que estén abiertos al público durante las horas nocturnas, deberán iluminarse como las vías de tipo E (tabla del artículo 4 punto 1).

5/ Alumbrado de Pasos a Nivel de Ferrocarril

El nivel de iluminación sobre la zona de cruce, comenzando a una distancia mínima de 40 m y finalizando 40 m después, será CE2, recomendándose una clase de alumbrado CE1A.

6/ Alumbrado de Fondos de Saco

El alumbrado de una calzada en fondo de saco se ejecutará de forma que se señalen con exactitud a los conductores los límites de la calzada. El nivel de iluminación de referencia será CE2.

7/ Alumbrado de Glorietas

Además de la iluminación de la glorieta el alumbrado deberá extenderse a las vías de acceso a la misma, en una longitud adecuada de al menos de 200 m en ambos sentidos.

Los niveles de iluminación para glorietas serán un 50% mayor que los niveles de los accesos o entradas, con los valores de referencia siguientes:

Iluminancia media horizontal $E_m \geq 40$ lux

Uniformidad media $U_m \geq 0,5$

Deslumbramiento máximo $GR \leq 45$

En zonas urbanas o en carreteras dotadas de alumbrado público, el nivel de iluminación de las glorietas será como mínimo un grado superior al del tramo que confluye con mayor nivel de iluminación.

8/ Alumbrado de Sitios Excepcionales

El alumbrado de sitios excepcionales como por ejemplo suelos de cristal iluminados, entre otros casos, se ejecutarán de tal manera que la iluminancia media dirigida hacia el cielo media a 2 m. de altura será menor de 5 lux.

9/ Alumbrado de aparcamientos de vehículos al aire libre

El alumbrado de aparcamientos al aire libre cumplirá con los requisitos fotométricos de las clases de alumbrado correspondientes a la situación de proyecto D1-D2, establecidos en la tabla del artículo 124 punto 1.

Artículo 108.- Limitación del resplandor luminoso nocturno

Las luminarias usadas en las instalaciones de alumbrado exterior serán tales que el flujo hemisférico superior instalado, FHSinst, no supere el 0,2% para alumbrado ubicado sobre soporte de altura igual o superior a 5 metros.

Para alumbrado ubicado sobre soporte de altura inferior a 5 metros el FHSinst no podrá superar el 5%. En las áreas de entornos oscuros el FHSinst no podrá superar el 0,2% sea cual sea la altura de las instalaciones de alumbrado.

Se fijan las siguientes restricciones:

Las instalaciones de alumbrado exterior no podrán generar un nivel de iluminancia media reflejada desde el suelo superior a 5 lux medidos a 2 metros de distancia del suelo con el instrumento de medida mirando hacia el pavimento.

Artículo 109.- Eficiencia energética de las instalaciones

Las instalaciones de alumbrado exterior, excepto las de alumbrados de señales, anuncios luminosos y alumbrado festivo, se calificarán mediante una etiqueta de calificación energética que va de la A a la G según se especifica en el RD 1890/2008, o norma que lo sustituya. Dicha etiqueta se adjuntará en la documentación del proyecto y deberá figurar en las instrucciones que se entreguen a los titulares, tal y como marca el RD 1890/2008.

Las instalaciones de alumbrado del municipio nuevas o ya existentes, ya sean de titularidad pública o privada, deberán tener una calificación energética B o superior para alumbrado vial funcional (de más de 5 metros de altura) y A o de superior eficiencia energética para el resto de instalaciones de alumbrado exterior incluyendo las instalaciones de alumbrado vial ambiental.

Esta exigencia de calificación podría ser reducida hasta nivel D sólo en el caso en que se demuestre técnicamente que la solución alternativa luminotécnica propuesta, manteniendo el mismo nivel de iluminancia media de la clase de alumbrado correspondiente, supone un menor consumo energético global en W/m²

Artículo 110.- Luminarias y equipos auxiliares

Los equipos auxiliares deberán cumplir las normas UNE-EN 60921 para el caso de balastos para lámparas fluorescentes, UNE-EN 60923 para el caso de balastos para lámparas de descarga y UNE-EN 60929 para balastos electrónicos alimentados en c.a. para lámparas fluorescentes, o sus respectivas actualizaciones.

La medida y presentación de las características fotométricas de lámparas y luminarias seguirá la norma de la serie UNE-EN 13032, o sus respectivas actualizaciones.

Las lámparas utilizadas en instalaciones de alumbrado exterior tendrán una eficacia luminosa superior a 40 lum/W, para alumbrados de vigilancia y seguridad nocturna y de señales y anuncios luminosos y a 65 lum/W, para alumbrados vial, específico y ornamental.

El rendimiento de las luminarias de nuevas instalaciones deberá ser superior al 65%. Para el resto de instalaciones, las luminarias deberán tener un rendimiento superior al 60% y los proyectores superior al 55%. El factor de utilización de cualquier tipo de instalación deberá ser superior al 0,25 para proyectores y 0,3 para luminarias.

Se recomienda instalar preferentemente lámparas de Vapor de Sodio a Alta Presión, LED o de cualquier otra de tecnología que esté disponible en el mercado de mayor eficacia luminosa, menor contaminación lumínica y mayor eficiencia energética que las citadas.

La inclinación máxima de la luminaria sobre la línea horizontal será de 10° para luminarias de cierres planos y 5° para luminarias de cierres curvos.

Artículo 111.- Prohibición de equipos que generan contaminación lumínica

Quedan prohibidos en todo el término municipal el uso de los siguientes equipos:

- Láseres, cañones de luz o leds que emitan por encima del plano horizontal.
- Rótulos luminosos en zonas E1.
- Aerostatos iluminados con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
- Artefactos y dispositivos luminosos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
- Lámparas de vapor de mercurio.
- Lámparas de incandescencia.

Se prohíben las instalaciones de iluminación exterior definitivas que carezcan de memoria justificativa del cumplimiento de la presente ordenanza y autorización por parte del Ayuntamiento.

Se prohíbe la instalación de focos o proyectores empotrados en el suelo que impliquen una emisión de flujo luminoso por encima del plano horizontal ubicado en la cota máxima del elemento a iluminar (arbolado, fachada, etc) superior al 5% del total emitido por el punto de luz.

Las restricciones establecidas podrán ser objeto de excepción en las condiciones que reglamentariamente se determinen, en los siguientes supuestos:

- Por motivos de seguridad ciudadana, para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.
- Para eventos de carácter temporal de especial interés social, cultural o deportivo siempre que lo autorice el Ayuntamiento.

Artículo 112.- Horarios

Las instalaciones de alumbrado exterior de viales funcionales o ambientales dispondrán de relojes astronómicos, capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales, mensuales o anuales.

Para el resto de instalaciones de alumbrado exterior, instalaciones de alumbrado ornamental, anuncios luminosos, espacios deportivos y áreas de trabajo exteriores, se establecerán los correspondientes ciclos de funcionamiento (encendido y apagado) de dichas instalaciones, ya sean por relojes astronómicos o sistemas equivalentes.

Se establecerá la reducción de la intensidad lumínica del alumbrado exterior a partir de determinadas horas de la noche, en las que la actividad ciudadana se reduce al mínimo.

La reducción se efectuará de dos formas: mediante el apagado de puntos de luz; o rebajando la emisión luminosa con sistemas de regulación del nivel luminoso. En este último caso la reducción se llevará al nivel recomendable para la seguridad del tráfico rodado y para la circulación de los peatones.

La reducción de la intensidad lumínica comenzará a las 23:00 en el periodo del año donde rija el horario oficial de invierno y a las 0:00 horas el resto del año. La hora de inicio de la reducción podrá ser adelantada por el Ayuntamiento en función de criterios técnicos que busquen aumentar eficiencia energética de las instalaciones.

XI Título undécimo. Regulación de las viviendas tasadas

Artículo 113.. Objeto.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Elgoibar, se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 114. Concepto de Vivienda Tasada Municipal.

En el municipio de Elgoibar tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento. El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

Se acogerán a este régimen de protección:

a) Las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, por portales completos, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a. Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso

b. Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.

c. Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal cuando los mismos han sido obtenidos por concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

b) Las viviendas que, aun sin formar parte de un conjunto residencial compuesto de elementos de igual naturaleza por portales completos, estén obligadas a acogerse a este régimen por:

a. Ser resultado de la transformación de un local comercial en vivienda, en las condiciones y con el alcance establecidas en la Ordenanza regulada en el presente documento.

b. Ser resultado de la segregación de una vivienda en dos o más viviendas.

Artículo 115. Clases.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Elgoibar podrán ser de dos clases:

- Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
- Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 116. Requisitos generales de la Vivienda Tasada Municipal de Elgoibar.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Elgoibar no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m²(t) útiles y de las que solo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 3 por 100 del número total.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan por las Ordenanzas municipales de edificación residencial y/o por las Ordenanzas de Diseño para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras estos no se establezcan, los exigibles a las VPO de Régimen General.

No obstante, la sujeción a estas condiciones técnicas y de diseño no serán exigibles en los supuestos de promociones de viviendas sobre suelos calificados de uso residencial libre y que hubieran sido iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza así como en los supuestos de transformación de locales en viviendas o división en dos o más viviendas de una original.

Artículo 117. Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

- 1º. 1.º El precio máximo de venta de las VTMG no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal en los supuestos de viviendas promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de la transmisión previa del suelo por el Ayuntamiento por cualquier concepto. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.
- 2º. En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.
- 3º. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.
- 4º. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG no podrán ser inferiores a los máximos para acceder a las viviendas sociales.

Artículo 118. Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.

Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los siguientes:

- 1º. 1.º El precio máximo de venta de las VTME, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.
- 2º. En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.
- 3º. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.
- 4º. Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

Artículo 119. Formas de promoción de la Vivienda Tasada Municipal.

Las VTM de Elgoibar, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por:

- a) El Ayuntamiento directamente,
- b) Entidad Pública Empresarial de Vivienda,
- c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento transmita de forma plena o parcialmente la titularidad del suelo para su construcción,
- d) Cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad,
- e) Otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales.

En función de lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, cuando el Gobierno Vasco o sus sociedades adscritas fueran titulares de parcelas calificadas por el planeamiento urbanístico con destino a VTM podrán ser destinadas a la construcción de VPO o VPOT.

Artículo 120. Formas de cesión de la Vivienda Tasada Municipal.

La cesión de las VTM promovidas se realizará en arrendamiento, propiedad superficiaria, plena propiedad o cualquier otra fórmula de cesión admitida en derecho, según corresponda. En todo caso, las VTM promovidas por otras Administraciones o por sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad no podrán ser cedidas en plena propiedad si por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

En los supuestos de cesión en arrendamiento de las VTM promovidas por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento transmita de forma plena o parcial la titularidad del suelo para su construcción, el régimen de arrendamiento durará un mínimo de 15 años transcurridos los cuales podrán ser enajenados a las personas que tuvieran la condición de demandantes de vivienda protegida, sin perjuicio de la preferencia de los derechos de tanteo y retracto a favor de las Administraciones Públicas establecidos en la Ley 2/2006.

En el supuesto de promoción directa municipal o a través de su Entidad Pública Empresarial, las viviendas permanecerán siempre en el régimen de arrendamiento.

Artículo 121. Requisitos de los Beneficiarios de la Vivienda Tasada Municipal.

Para ser beneficiarios de la VTM, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, se exigirá que al menos uno de ellos sea mayor de edad. No tendrá la consideración de unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia debiendo ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

Todos los beneficiarios de VTM deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda en los dos años anteriores, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda de la Ordenanza municipal de Edificación del término municipal.

Los cónyuges casados en régimen de separación de bienes y los miembros de parejas de hecho podrán optar a VTM cumpliendo la normativa establecida y la complementaria aprobada por de Etxebide y/o el Gobierno Vasco, aspecto que vale para cualquier carencia o error en las presentes Ordenanzas, debiendo de escriturar y formalizar el contrato en el porcentaje del 50% para cada uno de los cónyuges o miembros de la pareja.

Para solicitantes divorciados que incumplan la normativa general por ser titular de vivienda y no residir en ella por resolución judicial firme se estará a la normativa establecida por Etxebide y/o el Gobierno Vasco.

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, con carácter adicional, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

a) Residencia habitual y empadronamiento en Elgoibar durante un mínimo de 2 años.

Tendrán preferencia en la asignación de las viviendas los que cumplen el requisito de residencia habitual y empadronamiento definido en este punto a) y, una vez hecha la asignación de viviendas, si queda remanente se abrirá para su asignación a los que cumplan los requisitos contenidos en el punto b).

b) Trabajo en la Comarca de Burutzaldea durante los últimos 5 años y haber estar empadronado en cualquiera de la misma durante un mínimo de 2 años.

Artículo 122. Calificación.

Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Junta de Gobierno Local a petición del promotor.

La Calificación Provisional de las viviendas que se promuevan en suelos calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso habrá de simultanearse con la licencia de edificación, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

La Calificación Provisional de las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en viviendas y de la segregación de una vivienda previa, habrá de simultanearse con la licencia de las obras correspondientes, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario en los supuestos anteriores la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como VTM de Régimen General o de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

Las viviendas que se promuevan en suelos calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para uso de vivienda libre podrán calificarse definitivamente como VTM de régimen general o especial, a solicitud del promotor y en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

Con carácter trimestral, el Ayuntamiento procederá a dar conocimiento de las promociones y de las viviendas para las que se han otorgado calificaciones provisionales o definitivas, mediante comunicación formal, al Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 123. Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal.

De acuerdo con la Ley, las VTM así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ella vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento o la Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que corresponda en función de la actualización del precio máximo de venta de dicha vivienda para el tipo de protección de que se trate, actualización que será calculada en función de la evolución del precio máximo establecido para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado en función de lo establecido en el párrafo anterior y reducido en:

- Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
- Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
- Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y apreciación.

Artículo 124. Tanteo y retracto.

Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar tanto al Ayuntamiento o Administración actuante como a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o Administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.

Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, esta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

Artículo 125. Visado de Contratos.

Todos los contratos de cesión de VTM, tanto en propiedad plena como superficiaria, como los de alquiler o en cualquier otro régimen de cesión habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Artículo 126. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

La Calificación definitiva de las viviendas como VTM, en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

Artículo 127. Inscripción en el Registro de Vivienda Protegida.

El Ayuntamiento inscribirá las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM en el Registro de Vivienda Protegida dependiente del Gobierno Vasco. Dicha inscripción contendrá la acreditación municipal tanto de los actos de calificación provisional y definitiva de dichas viviendas con expresión del tipo de protección pública, de la fecha y condiciones de la adjudicación así como del adjudicatario a través de la notificación al Registro de los visados de contratos establecidos en el párrafo anterior.

Artículo 128. Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal.

Las VTM calificadas por transformación de locales en viviendas o por división de una vivienda previa en dos o más viviendas, corresponderán a sus legítimos titulares. Las VTM resultantes de promociones de viviendas por portales completos deberán ser objeto de adjudicación según lo establecido en los siguientes párrafos.

En todo caso, el Ayuntamiento, mediante la suscripción del correspondiente convenio, podrá encomendar la realización del procedimiento de adjudicación al Gobierno Vasco en los términos que ambas instituciones acordaran en el mismo.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas, que provengan de la transmisión de la titularidad plena o parcial del suelo por el Ayuntamiento, será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente siempre que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria. Dichas Bases serán establecidas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Guipúzcoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Guipúzcoa y realizarse ante fedatario público.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en el caso de promotores públicos distintos al propio Ayuntamiento será el que éstos establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. No obstante, en dichas Bases se fijarán al menos los siguientes cupos:

- a) Cupo de discapacitados, en el supuesto de existir al menos una vivienda adaptada.
- b) Cupo de jóvenes, con edad comprendida entre los 18 y los menores de 35 años dentro del año natural del sorteo.
- c) Cupo para personas individuales.

Excepcionalmente podrá acordarse, en la convocatoria de sorteos, la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

Artículo 129. Registro de solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.

El Ayuntamiento podrá mantener un Registro permanente de Solicitantes de VTME en sede municipal. No obstante, el Ayuntamiento mediante convenio podrá encomendar al Gobierno Vasco mediante el sistema de ETXEBIDE la conformación y la actualización de dicho listado de solicitantes.

El listado de demandantes de VTMG se establecerá y renovará específicamente por cada procedimiento de adjudicación que se convoque pudiendo recaer el mismo tanto en el promotor de las viviendas como en el propio Ayuntamiento.

Artículo 130. Obligación de Ocupación de las Viviendas Tasadas Municipales.

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación.

El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendando al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, y en los términos que ambas administraciones acuerden.

Una vez firmadas las escrituras de compraventa o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo de dos meses. El incumplimiento podrá dar derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una imposición económica equivalente al 30% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

Artículo 131.-.

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30% en el supuesto de las VTMRE y del 30% en el supuesto de VTMRG del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

XIII Título duodécimo. Otras ordenanzas de aplicación

Artículo 132.. Ordenanza de Fachadas al río Deba.

Será de aplicación el documento de Ordenanza de Fachadas al río Deba, dentro del programa de mejora de la imagen del río Deba a su paso por Elgoibar, redactado por Debegesa, Sociedad para el desarrollo económico de Debarrena

Artículo 133.. Ordenanza de terrazas.

Será de aplicación el documento de Ordenanza de terrazas del Ayuntamiento de Elgoibar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Aprobación Definitiva



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Behin-betiko Onarpena

AYTO. DE ELGOIBAR
Depart. de Urbanismo



Izaskun Larzabal
Arquitecto



ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL URBANISMO