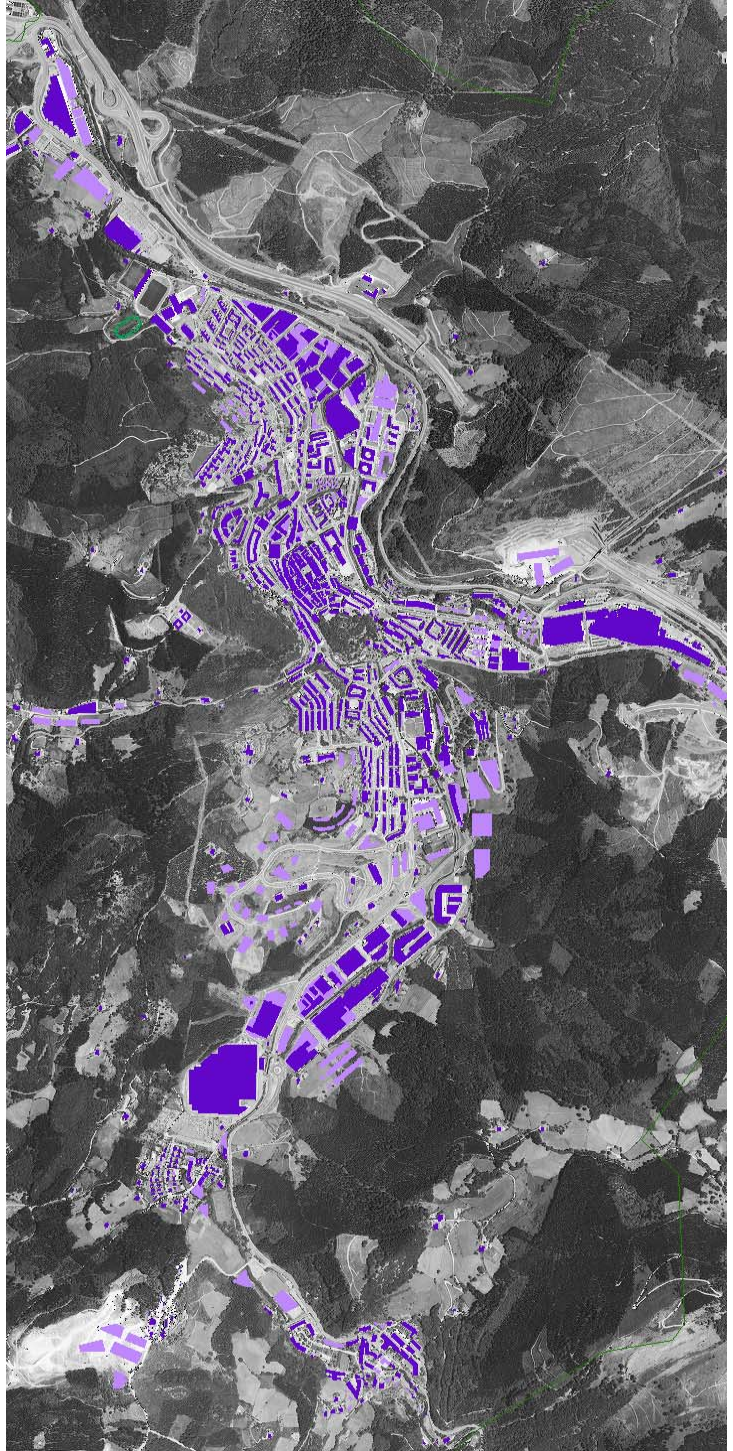


NORMATIVA  
URBANISTICA



ARRASATEKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

**ARRASATEKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA**

HASIERAKO ONESPENA

2014 URRIA

# INDICE

<b>TITULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>1</b>
ARTÍCULO 1.- NATURALEZA, AMBITO Y ANTECEDENTES.....	2
ARTÍCULO 2.- CONDICIONES DE VIGENCIA Y PLAZOS. ....	2
ARTÍCULO 3.- DISPOSICIÓN DEROGATORIA. ....	2
ARTÍCULO 4.- MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU Y CONDICIONES PARA SU REVISION .....	3
1.- REVISION.....	3
2.- MODIFICACION.....	4
3.- ALTERACIONES.....	5
4.- REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....	5
5.- REVISIÓN DEL CUADRO DE COEFICIENTES DE PONDERACION .....	6
6.- MODIFICACIONES DE DETERMINACIONES NO PROPIAS DE LA FIGURA DE PLAN GENERAL .....	6
ARTÍCULO 5.- DOCUMENTACION. ....	6
1.- DOCUMENTACION ESCRITA.....	6
2.- DOCUMENTACION GRAFICA. ....	7
3.- INTERPRETACION. ....	7
<b>TITULO PRIMERO.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y CLASIFICACION DEL SUELO .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPITULO 1.-ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.....</b>	<b>10</b>
ARTÍCULO 6.- CONCEPTO.....	10
ARTÍCULO 7.- SISTEMAS GENERALES.....	10
A) SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES.....	10
B) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	11
C) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	12
D) SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	12
E) SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	12
ARTÍCULO 8.- SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS.....	13
<b>CAPITULO 2.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>13</b>
ARTÍCULO 9.- REGIMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	13
1.- SUELO URBANO.....	13
2.- SUELO URBANIZABLE .....	14
3.- SUELO NO URBANIZABLE.....	15
<b>TITULO SEGUNDO.- NORMATIVA APLICABLE A LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE..16</b>	
<b>PARTE PRIMERA: GENERALIDADES .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPITULO 1.-AMBITOS DE PLAN Y DE GESTION.....</b>	<b>17</b>
ARTÍCULO 10.- AMBITO DE PLAN. ....	17
ARTÍCULO 11.- UNIDAD DE EJECUCION. ....	17
<b>CAPITULO 2.-CALIFICACIÓN DEL SUELO. ....</b>	<b>18</b>
ARTÍCULO 12.- TIPOLOGIA DE USOS .....	18
1.- USO GLOBAL.....	18
2.- USO PORMENORIZADO.....	18
3.- USO PRINCIPAL.....	18
4.- USO CARACTERÍSTICO.....	19
5.- USO PERMITIDO O AUTORIZADO .....	19
6.- USO ASIMILADO.....	19
7.- USO PROHIBIDO.....	19
8.- USO TOLERADO.....	19
9.- USO PROVISIONAL O TRANSITORIO.....	19
ARTÍCULO 13.- SISTEMATIZACION DE USOS.....	20
USO RESIDENCIAL.....	20
USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....	21
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	21
OTROS USOS PRINCIPALES .....	21
ARTÍCULO 14.- USOS GLOBALES.....	21
1.- RESIDENCIAL .....	22
2.- ACTIVIDADES ECONOMICAS.....	22
3.- EQUIPAMIENTO.....	22
4.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	22
5.- INFRAESTRUCTURA.....	22
6.- VIARIO.....	23
ARTÍCULO 15.- USOS PORMENORIZADOS.....	23
1.- RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO.....	23
2.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ANTIGUA .....	23
3.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN RURAL .....	23
4.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN BAJA DENSIDAD.....	23

5.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA.....	24
6.- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN VIVIENDA PROTEGIDA.....	24
7.- RESIDENCIAL COLECTIVO.....	24
8.- GARAJE.....	24
9.- TRASTEROS Y SERVICIOS AUXILIARES.....	24
10.- TXOKO FAMILIAR.....	24
11.- LOCAL DE OCIO PARA JOVENES.....	24
12.- ACTIVIDAD INDUSTRIAL PESADA.....	25
13.- ACTIVIDAD INDUSTRIAL LIGERA.....	25
14.- ACTIVIDAD DE ALMACENAMIENTO.....	25
15.- ACTIVIDAD DE ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE.....	25
16.- ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA AUTOMOCIÓN.....	25
17.- ACTIVIDAD INVESTIGADORA.....	26
18.- ACTIVIDAD COMERCIAL DESARROLLADA EN GRANDES SUPERFICIES.....	26
19.- ACTIVIDAD COMERCIAL DE TAMAÑO MEDIO Y PEQUEÑO.....	26
20.- ACTIVIDAD HOSTELERA.....	27
21.- ACTIVIDAD HOTELERA.....	27
22.- ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA PRIVADA.....	27
23.- ACTIVIDAD SOCIOCULTURAL Y DE OCIO.....	27
24.- ACTIVIDAD DOCENTE.....	27
25.- ACTIVIDAD ASISTENCIAL Y SANITARIA.....	28
26.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y ADMINISTRATIVO.....	28
27.- EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RECREATIVO.....	28
28.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	28
29.- EQUIPAMIENTO DOCENTE.....	28
30.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y SANITARIO.....	28
31.- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.....	28
32.- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS URBANOS.....	28
33.- EQUIPAMIENTO EDIFICIO DE APARCAMIENTOS.....	29
34.- EQUIPAMIENTO PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....	29
35.- EQUIPAMIENTO GENERICO.....	29
36.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	29
37.- INFRAESTRUCTURAS.....	29
38.- COMUNICACIONES (VIAS URBANAS, CIRCULACION NO MOTORIZADA).....	29
39.- CAUCES FLUVIALES.....	29
<b>ARTÍCULO 16.-USOS PRINCIPALES.....</b>	<b>30</b>
1.-USO RESIDENCIAL.....	30
USO PRINCIPAL RESIDENCIAL-CASCO HISTÓRICO.....	30
USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ANTIGUA.....	30
USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN RURAL.....	30
USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE BAJA DENSIDAD.....	30
USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....	30
USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	30
2.-USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	31
USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-PARQUE TECNOLÓGICO.....	31
USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-COMERCIAL GRAN SUPERFICIE.....	32
USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL BAJA DENSIDAD.....	32
USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL COMÚN.....	32
USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL MIXTA.....	32
USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL TAMAÑO GRANDE.....	32
USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-SERVICIO COMERCIAL HOSTELERO.....	32
3.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	33
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO SOCIAL Y ADMINISTRATIVO.....	33
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RECREATIVO.....	33
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	33
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DOCENTE.....	33
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y SANITARIO.....	33
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.....	33
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS URBANOS.....	33
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DE EDIFICIO DE APARCAMIENTOS.....	33
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.....	34
USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO GENÉRICO.....	34
4.- OTROS USOS PRINCIPALES.....	34
USO PRINCIPAL CAUCES FLUVIALES.....	34
USO PRINCIPAL COMUNICACIONES.....	34
USO PRINCIPAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	34
USO PRINCIPAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	34
<b>ARTÍCULO 17.-USOS CARACTERÍSTICOS.....</b>	<b>34</b>
<b>CAPITULO 3.-RÉGIMEN DE ORDENACION.....</b>	<b>34</b>
<b>ARTÍCULO 18.-FORMULACIÓN DEL REGIMEN DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>34</b>
1.- AMBITOS DE ORDENACION CONSOLIDADA (A-1).....	34
2.- AMBITOS DE ORDENACION PENDIENTE DE CONSOLIDAR (A.2).....	35
3.- AMBITOS DE ORDENACION ESPECIFICA (A-3).....	37
4.- AMBITOS DE ORDENACION INCORPORADA (A-4).....	37
5.- AMBITOS DE ORDENACION REMITIDA (A-5).....	37
<b>CAPITULO 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN.....</b>	<b>37</b>
<b>ARTÍCULO 19.-TIPOS DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>37</b>
<b>ARTÍCULO 20.-ACTUACIÓN INTEGRADA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....</b>	<b>37</b>
1.- EN RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PÚBLICA.....	38
2.- EN RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PRIVADA.....	38
<b>ARTÍCULO 21.- ACTUACIÓN AISLADA.....</b>	<b>39</b>
<b>ARTÍCULO 22.- ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.....</b>	<b>39</b>
1.- DEFINICIÓN.....	39
2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	40

ARTÍCULO 23.-ACTUACIÓN DE EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS DE LAS REDES DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ....	41
ARTÍCULO 24.-REGIMEN DE GESTION.....	41
ARTÍCULO 25.-IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES. ....	41
<b>CAPITULO 5.-CONFORMIDAD DE LA EDIFICACIÓN CON EL PLANEAMIENTO. ....</b>	<b>42</b>
ARTÍCULO 26.-FORMULACIÓN. ....	42
ARTÍCULO 27.-FUERA DE ORDENACION. ....	42
1.- DEFINICIÓN. ....	42
2.- OBRAS AUTORIZADAS. ....	42
ARTÍCULO 28.-ADECUACIÓN EN SUSTITUCIÓN. ....	43
1.- DEFINICIÓN. ....	43
2.- OBRAS AUTORIZADAS. ....	43
ARTÍCULO 29.-DEFINIDO EN PLANEAMIENTO INCORPORADO. ....	44
1.- DEFINICIÓN. ....	44
2.- OBRAS AUTORIZADAS. ....	44
ARTÍCULO 30.-SITUACIÓN REMITIDA. ....	44
1.- DEFINICIÓN. ....	44
2.- OBRAS AUTORIZADAS. ....	44
ARTÍCULO 31.-CONFORME A LA ORDENACION. ....	45
1.- DEFIBICIÓN.....	45
2.- OBRAS AUTORIZADAS. ....	45
<b>PARTE SEGUNDA: PARAMETROS REGULADORES DE LA EDIFICACION.....</b>	<b>46</b>
ARTÍCULO 32.-TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS. ....	46
1.- DEFINICIONES RELATIVAS A UNIDADES URBANÍSTICAS. ....	46
2.- DEFINICIONES RELATIVAS A DIMENSIONES EDIFICATORIAS. ....	47
3.- PLANTAS DE LOS EDIFICIOS. ....	49
4.- ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS. ....	50
ARTÍCULO 33.-CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL PERFIL DE EDIFICACIÓN Y PARA LA MEDICIÓN DE LAS ALTURAS. ....	51
1.- CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN. ....	51
2.- NIVEL DE REFERENCIA SUPERIOR. (CASOS PARTICULARES).....	52
3.- NIVEL DE REFERENCIA INFERIOR (CASOS PARTICULARES).....	52
ARTÍCULO 34.- DISPOSICIONES REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS NORMATIVA URBANÍSTICA POR EL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO. ....	53
1.- SUBDIVISIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES EN UNIDADES DE EDIFICACIÓN DIFERENCIADAS PARA EL CÓMPUTO DE LOS PARÁMETROS REGULADORES.....	53
2.- TOLERANCIAS EN EL PERFIL Y LA ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMOS .....	53
3.- OBRAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD. ....	53
ARTÍCULO 35.-EDIFICABILIDAD DEL SUELO ..... 53	53
ARTÍCULO 36.-EDIFICABILIDAD PONDERADA..... 55	55
ARTÍCULO 37.-EDIFICABILIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA. .... 57	57
ARTÍCULO 38.-CRITERIOS DE CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD. .... 58	58
1.- DEFINICIONES GENERALES..... 58	58
2.- COMPUTO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS..... 59	59
3.- COMPUTO DE SUPERFICIES ÚTILES..... 60	60
4.- COMPUTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS..... 61	61
<b>PARTE TERCERA: USO RESIDENCIAL ..... 62</b>	<b>62</b>
<b>CAPITULO 1.-CONDICIONES DE USO DE CARACTER GENERAL..... 62</b>	<b>62</b>
ARTÍCULO 39.-RÉGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LAS PARCELAS DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL..... 62	62
1.- IMPLANTACION DE USOS..... 62	62
2.- APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO ESTABLECIDAS POR LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES..... 62	62
3.- SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO ..... 63	63
<b>CAPITULO 2.-EDIFICACIONES ANTIGUA, ABIERTA Y DE VIVIENDA PROTEGIDA..... 63</b>	<b>63</b>
ARTÍCULO 40.-REGIMEN GENERAL DE IMPLANTACION DE USOS AUTORIZADOS Y TOLERADOS EN PARCELAS DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ANTIGUA, DE EDIFICACIÓN ABIERTA Y DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA ..... 63	63
ARTÍCULO 41.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LOS LOCALES SÓTANO Y SEMISÓTANO..... 65	65
ARTÍCULO 42.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LOS LOCALES DE PLANTA BAJA, ENTRESUELO Y ENTREPLANTA. .... 67	67
1.- IMPLANTACIÓN DE USOS RESIDENCIALES..... 67	67
2.- ACTIVIDADES ECONOMICAS..... 68	68
3.- COMERCIAL TAMAÑO PEQUEÑO Y MEDIO..... 69	69
ARTÍCULO 43.-CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO DE LAS PLANTAS ALTAS..... 69	69
ARTÍCULO 44.-CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LOS DESVANES Y BAJOCUBIERTAS ..... 70	70
ARTÍCULO 45.-CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LAS PLANTAS ATICO..... 70	70
ARTÍCULO 46.-CONDICIONES DE USO DE LOS PORCHES Y ÁREAS NO EDIFICABLES SOBRE RASANTE ..... 70	70
1.- ESPACIOS NO SOMETIDOS A SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO..... 70	70
2.- PORCHES Y ESPACIOS DESCUBIERTOS SOMETIDOS A SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO..... 70	70
<b>CAPITULO 3.-EDIFICACION RURAL Y DE BAJA DENSIDAD..... 71</b>	<b>71</b>
ARTICULO 47.- REGIMEN GENERAL DE IMPLANTACION DE USOS AUTORIZADOS EN PARCELAS DE	

USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN RURAL Y DE EDIFICACIÓN DE BAJA DENSIDAD .....	71
ARTÍCULO 48.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE CIERTOS LOCALES.....	72
1. SEMISOTANO Y PLANTA BAJA.....	72
2. PLANTA BAJOCUBIERTA.....	73
<b>CAPITULO 4.-CONDICIONES DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL.....</b>	<b>73</b>
ARTÍCULO 49.-CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.....	73
1.- CRITERIOS DE CARACTER GENERAL.....	73
2.- CRITERIOS PARA EL AHORRO ENERGETICO.....	74
3.- RECICLAJE DE RESIDUOS.....	75
4.- RECINTOS DESTINADOS A APARCAMIENTO DE BICICLETAS.....	75
5.- AHORRO ENERGETICO DE LAS INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS.....	76
6.- INSTALACION DE ENERGIAS RENOVABLES.....	79
ARTÍCULO 50.-NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS .....	79
ARTÍCULO 51.-CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE .....	80
ARTÍCULO 52.-ALTURA LIBRE .....	80
1.- ALTURA LIBRE DE LOS LOCALES DE PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA .....	80
2.- ALTURA DE LAS PLANTAS ALTAS Y BAJO CUBIERTAS.....	80
ARTÍCULO 53.-TRATAMIENTO DE LA CUBIERTA .....	81
ARTÍCULO 54.-SUSTITUCION DE CARPINTERIAS, PERSIANAS, MIRADORES Y ELEMENTOS DE DEFENSA DE FACHADAS.....	82
ARTÍCULO 55.-CIERRES DE VUELOS.....	84
ARTÍCULO 56.-PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD <sup>84</sup>	
1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	84
2.- SUPERFICIE ÚTIL Y PROGRAMA DE VIVIENDA MÍNIMA .....	84
3.- CONDICIONES DE SUPERFICIE Y ANCHO MÍNIMO DE LAS PIEZAS QUE COMPONEN LAS VIVIENDAS.....	85
4.- ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LAS PIEZAS.....	85
5.- CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS PIEZAS EN LAS VIVIENDAS .....	85
6.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS PIEZAS EN LAS VIVIENDAS.....	86
7.- NORMATIVA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA.....	86
8.- DIVISION DE VIVIENDAS EXISTENTE.....	86
ARTÍCULO 57.-ESPACIOS NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE .....	86
ARTÍCULO 58.-NIVELES DE URBANIZACION.....	
ARTÍCULO 59.-CIERRES DE PARCELAS .....	87
<b>CAPITULO 5.-OTRAS CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.....</b>	<b>87</b>
ARTÍCULO 60.-ORDENANZAS MUNICIPALES.....	87
ARTÍCULO 61.-CAMBIOS DE USO .....	88
ARTÍCULO 62.-INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO.....	89
ARTÍCULO 63.-INSTALACIONES DE GAS DOMICILIARIO .....	89
ARTÍCULO 64.-ROTULOS .....	91
ARTÍCULO 65.-TOLDOS Y MARQUESINAS.....	92
ARTÍCULO 66.-ANTENAS.....	93
ARTÍCULO 67.-PISCINAS PRIVADAS.....	94
ARTÍCULO 68.-PEQUEÑO INVERNADERO URBANO.....	94
<b>CAPITULO 6.-CONDICIONES ESPECIFICAS.....</b>	<b>95</b>
ARTÍCULO 69.-USO PRINCIPAL RESIDENCIAL – CASCO HISTÓRICO.....	95
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	95
2.- REGULACION DE LA EDIFICACION.....	95
ARTÍCULO 70.- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ANTIGUA .....	95
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	95
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION .....	96
3.- MATERIALES .....	99
4.- IMAGEN GLOBAL.....	101
ARTÍCULO 71.- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....	101
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	101
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION .....	101
3.- MATERIALES .....	104
4.- IMAGEN GLOBAL.....	104
ARTÍCULO 72.-USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA .....	104
ARTÍCULO 73.-USO PRINCIPAL RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN RURAL.....	104
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	104
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION .....	105
3.- MATERIALES .....	109
ARTÍCULO 74.-USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE BAJA DENSIDAD.....	111
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	111
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION .....	111
3.- MATERIALES .....	116
<b>PARTE CUARTA: USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.....</b>	<b>117</b>
<b>CAPITULO 1.-CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.....</b>	<b>117</b>
ARTÍCULO 75.- CONDICIONES DE USO DE CARCATER GENERAL .....	117
1.- CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS BAJO RASANTE.....	117
2.- CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE .....	117
ARTÍCULO 76.- CONDICIONES DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL .....	118
ARTÍCULO 77.-DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y GARAJES .....	118

ARTÍCULO 78.-ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA O RECEPCIÓN DE VEHÍCULOS .....	119
ARTÍCULO 79.-INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO.....	119
ARTÍCULO 80.-ROTULOS ANUNCIADORES Y SEÑALIZACION.....	120
ARTÍCULO 81.-TOLDOS Y MARQUESINAS. ....	121
ARTÍCULO 82.- ANTENAS. ....	122
<b>CAPITULO 2.-CONDICIONES ESPECIFICAS. ....</b>	<b>123</b>
ARTÍCULO 83.- USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – PARQUE TECNOLÓGICO .....	123
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	123
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.....	123
ARTÍCULO 84.-USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – COMERCIAL GRAN SUPERFICIE.....	124
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	124
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.....	124
ARTÍCULO 85.-USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – INDUSTRIAL BAJA DENSIDAD .....	125
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	125
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.....	125
ARTÍCULO 86.-USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – INDUSTRIAL COMÚN .....	126
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	126
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.....	127
ARTÍCULO 87.-USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – INDUSTRIAL MIXTA .....	127
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	127
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.....	128
ARTÍCULO 88.-USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – INDUSTRIAL TAMAÑO GRANDE .....	129
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	129
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.....	130
ARTÍCULO 89.-USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA-SERVICIO COMERCIAL HOSTELERO .....	130
1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	130
2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.....	131
<b>PARTE QUINTA: OTROS USOS PRINCIPALES.....</b>	<b>132</b>
ARTÍCULO 90.-USOS PRINCIPALES DE EQUIPAMIENTO .....	132
1.- CONDICIONES DE USO.....	132
2.- CONDICIONES DE EDIFICACION.....	133
3.- OTRAS CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.....	133
ARTÍCULO 91.-USO PRINCIPAL CAUCES FLUVIALES.....	134
1.- CONDICIONES DE USO.....	134
2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	134
ARTÍCULO 92.-USO PRINCIPAL DE COMUNICACIONES.....	134
1.- CONDICIONES DE USO.....	134
2.- CONDICIONES DE EDIFICACION.....	134
ARTÍCULO 93.-USO PRINCIPAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	135
1.- CONDICIONES DE USO.....	135
2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	136
ARTÍCULO 94.-USO PRINCIPAL DE INFRAESTRUCTURAS .....	136
1.- CONDICIONES DE USO.....	136
2.- CONDICIONES DE EDIFICACION.....	137
3.- OTRAS CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.....	137
<b>TITULO TERCERO.- NORMATIVA APLICABLE AL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>140</b>
<b>PARTE PRIMERA- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>140</b>
<b>CAPÍTULO 1.-NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO. ....</b>	<b>140</b>
ARTÍCULO 95.-NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	140
ARTÍCULO 96.-CATÁLOGO DE CASERÍOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	140
ARTÍCULO 97.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	140
ARTÍCULO 98.-TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	141
ARTÍCULO 99.-ESTUDIOS DE IMPACTO MEDIO AMBIENTAL.....	141
<b>CAPÍTULO 2.-. NORMAS SOBRE USO DEL SUELO .....</b>	<b>142</b>
ARTÍCULO 100.-ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE USOS.....	142
ARTÍCULO 101.-PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.....	142
ARTÍCULO 102.-EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES .....	143
ARTÍCULO 103.-VIARIOS Y PISTAS FORESTALES.....	144
ARTÍCULO 104.-LETREROS.....	145
ARTÍCULO 105.-VERTIDOS.....	146
ARTÍCULO 106.-AREAS VULNERABLES A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS.....	147
ARTÍCULO 107.-EL CORREDOR ECOLÓGICO.....	149
ARTÍCULO 108.-VERTEDEROS Y RELLENOS DE TIERRAS .....	150
ARTÍCULO 109.-EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS.....	151
ARTÍCULO 110.-ACTIVIDADES LÚDICO-TERAPÉUTICAS CON USO DE ANIMALES.....	151
ARTÍCULO 111.-TALADO DE ÁRBOLES.....	151
ARTÍCULO 112.-NUEVAS PLANTACIONES DE ARBOLADO.....	152
ARTÍCULO 113.-LAS QUEMAS.....	153
ARTÍCULO 114.-PISCINAS.....	153

<b>CAPÍTULO 3.-. NORMAS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>153</b>
<b>APARTADO A. NORMAS GENERALES.....</b>	<b>153</b>
ARTÍCULO 115.-TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Y CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL PERFIL DE LA EDIFICACIÓN Y PARA LA MEDICIÓN DE LAS ALTURAS. ....	153
ARTÍCULO 116.-CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS CONSTRUCCIONES. ....	153
ARTÍCULO 117.-MUROS Y ESCOLLERAS. ....	154
ARTÍCULO 118.-CIERRES DE PARCELA. ....	154
ARTÍCULO 119.- SEPARACIÓN A LINDEROS DE LA EDIFICACIÓN. ....	154
ARTÍCULO 120.-MATERIALES A EMPLEAR EN LOS EDIFICIOS NO RESIDENCIALES. ....	155
1.- REVESTIMIENTO DE FACHADAS .....	155
2.- CUBIERTAS.....	155
3.- CARPINTERÍAS.....	156
ARTÍCULO 121.- TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA. ....	156
<b>APARTADO B. NORMAS PARA CASERÍOS.....</b>	<b>157</b>
ARTÍCULO 122.-FORMA Y VOLUMEN.....	157
ARTÍCULO 123.-ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS. ....	157
ARTÍCULO 124.-OCUPACIÓN MÁXIMA. ....	158
ARTÍCULO 125.-ALTURA DE LOS EDIFICIOS.....	159
ARTÍCULO 126.-ALTURA DE PISO Y ALTURAS LIBRES.....	159
1.- PLANTA BAJA O DE SEMISÓTANO.....	159
2.- PLANTA ALTA (USO DE VIVIENDA).....	160
3.- PLANTA BAJO CUBIERTA.....	160
ARTÍCULO 127.-CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....	160
1.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.....	160
2.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS.....	160
ARTÍCULO 128.-MATERIALES.....	161
1.- REVESTIMIENTO DE FACHADAS .....	160
2.- CUBIERTAS.....	161
3.- CARPINTERÍAS.....	161
4.- MIRADORES O VUELOS CERRADOS.....	161
5.- ANTEPECHOS DE BALCONES Y BALAUSTRADAS.....	161
<b>APARTADO C. OTRAS CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>162</b>
ARTÍCULO 129.-ANTENAS Y OTRAS INSTALACIONES.....	162
ARTÍCULO 130.-CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS DE INSTALACIONES.....	162
ARTÍCULO 131.-DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES.....	162
ARTÍCULO 132.-PLANTACIONES OBLIGATORIAS.....	163
ARTÍCULO 133.-IMPLANTACIÓN DE CARAVANAS O SIMILARES.....	163
ARTÍCULO 134.-EDIFICIOS RESIDENCIALES PREEXISTENTES.....	163
ARTÍCULO 135.-EDIFICIOS NO RESIDENCIALES PREEXISTENTES.....	163
<b>CAPÍTULO 4.- NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN USOS.....</b>	<b>164</b>
ARTÍCULO 136.-DISTINTOS TIPOS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS.....	164
ARTÍCULO 137.-INSTALACIONES AGROPECUARIAS CON COMPATIBILIDAD DE USO RESIDENCIAL (A).....	165
ARTÍCULO 138.-CASERÍOS DE NUEVA PLANTA (A.1).....	166
ARTÍCULO 139.-REFORMA O REHABILITACIÓN DE CASERÍOS EXISTENTES (A.2).....	168
ARTÍCULO 140.-AMPLIACIONES (A.3).....	170
ARTÍCULO 141.-ANEXOS DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA (A.3.1).....	170
ARTÍCULO 142.-ANEXOS A CASERÍOS PARA ACOMODAR VIVIENDA (A.3.2).....	171
ARTÍCULO 143.-SUSTITUCIÓN DEL CASERÍO CON MOTIVO DE EXPROPIACIÓN (A.4).....	173
ARTÍCULO 144.-RESIDENCIA TEMPORAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA (A.5).....	173
ARTÍCULO 145.-BORDAS (REFUGIO TEMPORAL DE GANADERÍA EXTENSIVA TRADICIONAL (B).....	174
ARTÍCULO 146.-CHABOLAS O CASETAS (C).....	174
ARTÍCULO 147.-CHABOLAS PERMANENTES (C. 1).....	174
ARTÍCULO 148.-CHABOLAS TEMPORALES (C.2).....	175
ARTÍCULO 149.-INTERVENCIÓN MÚLTIPLE (C.3).....	176
ARTÍCULO 150.-INVERNADEROS (D).....	176
ARTÍCULO 151.-EDIFICACIÓN AGRARIA (E).....	177
ARTÍCULO 152.-EDIFICACIÓN GANADERA (F).....	178
ARTÍCULO 153.-EXPLOTACIONES FORESTALES.....	181
ARTÍCULO 154.-SERRERÍAS (G).....	181
ARTÍCULO 155.-ELEMENTOS VINCULADOS A ACTIVIDADES DE EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS (H).....	183
ARTÍCULO 156.-AGROTURISMO, SIDRERÍAS Y SIMILARES (I).....	184
ARTÍCULO 157.-CAMPINGS (J).....	185
ARTÍCULO 158.-ELEMENTOS VINCULADOS A ACTIVIDADES LÚDICO-TERAPÉUTICAS CON USO DE ANIMALES (K).....	185
ARTÍCULO 159.-EDIFICIOS, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE INTERÉS PÚBLICO (L).....	186
ARTÍCULO 160.-ELEMENTOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS (M).....	187
ARTÍCULO 161.-SOCIEDADES GASTRONÓMICAS Y SIMILARES.....	187
ARTÍCULO 162.-TALLERES ARTESANALES (N).....	187
ARTÍCULO 163.-TENDIDOS AÉREOS.....	187

<b>PARTE SEGUNDA - NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS DIVERSAS ZONAS .....</b>	<b>188</b>
<b>ARTÍCULO 164.-ESPACIO NATURAL PROTEGIDO DE UDALATX. ....</b>	<b>188</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	192
2.- USOS PROHIBIDOS .....	192
3.- PREVISIONES.....	193
<b>ARTÍCULO 165.-ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....</b>	<b>193</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	193
2.- USOS PROHIBIDOS .....	193
<b><i>ENCINAR SITO DEBAJO DE UDALA .....</i></b>	<b><i>194</i></b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	194
2.- USOS PROHIBIDOS .....	195
3.- PREVISIONES.....	195
<b><i>ZONA CON PRESENCIA DE LA ESPECIE PROTEGIDA QUERCUS COCCIFERA.....</i></b>	<b><i>195</i></b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	196
3.- PREVISIONES.....	196
<b><i>SANTAAGEDATX .....</i></b>	<b><i>196</i></b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	197
2.- USOS PROHIBIDOS .....	197
3.- PREVISIONES.....	197
<b><i>MURUGAIN.....</i></b>	<b><i>198</i></b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	198
2.- USOS PROHIBIDOS .....	198
3.- PREVISIONES.....	198
<b><i>ZONA DE VEGETACION BIEN CONSERVADA DE EPELE.....</i></b>	<b><i>199</i></b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	199
2.- USOS PROHIBIDOS .....	199
3.- PREVISIONES.....	199
<b><i>HIDALGOBASO .....</i></b>	<b><i>200</i></b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	200
2.- USOS PROHIBIDOS .....	200
3.- PREVISIONES.....	200
<b><i>KURTZETXIKI.....</i></b>	<b><i>201</i></b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	201
2.- USOS PROHIBIDOS .....	201
3.- PREVISIONES.....	201
<b><i>ETXEZARRETA .....</i></b>	<b><i>202</i></b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	202
2.- USOS PROHIBIDOS .....	202
3.- PREVISIONES.....	203
<b>ARTÍCULO 166.- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....</b>	<b>203</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	203
2.- USOS PROHIBIDOS .....	203
3.- PREVISIONES.....	203
4.- NORMATIVA.....	204
<b>ARTÍCULO 167.-PROTECCIÓN DE LA RED HIDROLÓGICA.....</b>	<b>204</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	204
2.- USOS PROHIBIDOS .....	204
3.- PREVISIONES.....	205
4.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	205
<b>ARTÍCULO 168.-SUELO AGRÍCOLA PROTEGIDO.....</b>	<b>205</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	205
2.- USOS PROHIBIDOS .....	206
3.- PREVISIONES.....	206
4.- NORMATIVA.....	206
<b>ARTÍCULO 169.-SUELO AGROPECUARIO CON INTERÉS AMBIENTAL.....</b>	<b>206</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	206
2.- USOS PROHIBIDOS .....	206
3.- PREVISIONES.....	207
<b>ARTÍCULO 170.-SUELO DE INTERÉS AGROFORESTAL.....</b>	<b>207</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	207
2.- USOS PROHIBIDOS .....	207
3.- PREVISIONES.....	208
<b>ARTÍCULO 171.-SUELO APTO PARA CONSTRUCCIÓN DE CASERÍOS.....</b>	<b>208</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	208
2.- USOS PROHIBIDOS .....	208
3.- PREVISIONES.....	209
<b>ARTÍCULO 172.-SUELO FORESTAL.....</b>	<b>209</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	209
2.- USOS PROHIBIDOS .....	209
3.- PREVISIONES.....	210
<b>ARTÍCULO 173.-SUELO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....</b>	<b>210</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	210
2.- USOS PROHIBIDOS .....	210
3.- PREVISIONES.....	210
<b>ARTÍCULO 174.-SUELO DEGRADADO A RECUPERAR.....</b>	<b>210</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	210
2.- USOS PROHIBIDOS .....	211
3.- PREVISIONES.....	211
<b>ARTÍCULO 175.-RED PRINCIPAL DE RECORRIDOS DE MONTAÑA.....</b>	<b>212</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	213



2.- USOS PROHIBIDOS .....	213
3.- PREVISIONES .....	213
<b>ARTÍCULO 176.-RED DE SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES.....</b>	<b>213</b>
1.- USOS PERMITIDOS.....	214
2.- USOS PROHIBIDOS .....	214
3.- PREVISIONES.....	214
4.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	214
<b>TITULO CUARTO.- DISCIPLINA URBANISTICA.....</b>	<b>215</b>
ARTÍCULO 177.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	216
ARTÍCULO 178.-TRAMITACIÓN DE LICENCIAS QUE AFECTEN A ÁMBITOS CON NORMATIVA DE APLICACIÓN ESPECÍFICA .....	218
ARTÍCULO 179.-REGLAS COMUNES A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	218
ARTÍCULO 180.-LICENCIAS DE OBRA MAYOR.....	218
1.- MEMORIA.....	219
2.- PLANOS.....	219
3.- PRESUPUESTO.....	220
4.- ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS .....	220
ARTÍCULO 181.-CONDICIONES ESPECIALES DE LAS LICENCIAS PARA ACTIVIDADES MERCANTILES Y PROFESIONALES.....	220
ARTÍCULO 182.-PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS CON COMUNICACION PREVIA .....	221
ARTÍCULO 183.-EXIGENCIA DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA EN CAMBIOS DE TITULARIDAD.....	222
ARTÍCULO 184.-CUMPLIMIENTO DE CARGAS URBANÍSTICAS.....	222
ARTÍCULO 185.-PRODUCCION Y GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION.....	223
<b>TITULO QUINTO.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS .....</b>	<b>225</b>
ARTÍCULO 186.-SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS. ....	226
1.- CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	226
2.- INVENTARIO DE SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.....	226
3.- INTERVENCIONES EN SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.....	227
<b>TITULO SEXTO.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO, ARQUEOLOGICO Y DE INTERES NATURAL .....</b>	<b>228</b>
ARTÍCULO 187.-FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE CATALOGACIÓN.....	229
1.- ELEMENTOS INCORPORADOS.....	229
2.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CONTENIDOS EN LOS CATÁLOGOS.....	230
ARTÍCULO 188.-CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.....	230
ARTÍCULO 189.-RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO.....	231
1.- CONTENIDO DE LAS CATEGORÍAS ESTABLECIDAS DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS CATALOGADOS.....	231
2.- RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS CATALOGADOS.....	232
3.- CONSULTA PREVIA SOBRE LOS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.....	232
4.- CONCESIÓN DE LICENCIAS.....	232
5.- OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES DE PRESERVACIÓN DE ELEMENTOS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.....	233
ARTÍCULO 190.-RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.....	233
1.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS INVENTARIADAS.....	233
2.- ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	233
3.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA PROTEGER.....	233
4.- CRITERIOS DE INTERPRETACION.....	234
ARTÍCULO 191.-RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS NATURAL .....	234
1.- CONTENIDO DE LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS.....	234
2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS NATURAL ESTABLECIDOS.....	235
<b>ANEXO I.- CATALOGO DE CASERIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>239</b>
<b>ANEXO II.- CATALOGO DE PATRIMONIO HISTORICO-ARQUITECTONICO .....</b>	<b>243</b>
1.1- BIENES INMUEBLES CALIFICADOS E INVENTARIADOS COMO MONUMENTO.....	244
1.- CONJUNTOS MONUMENTALES DECLARADOS .....	244
2.- MONUMENTOS CALIFICADOS O INVENTARIADOS .....	244
1.2.- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL GENERAL.....	244
1.3.- BIENES INMUEBLES DE PROTECCIÓN LOCAL.....	245
<b>ANEXO III.- CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO .....</b>	<b>247</b>
2.1.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS INVENTARIADAS .....	248
2.2.- ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	248
2.3.-ZONAS ARQUEOLÓGICAS DE PROTECCIÓN LOCAL.....	249
<b>ANEXO IV.- CATALOGO DE PATRIMONIO DE INTERES NATURAL.....</b>	<b>250</b>
3.1.- ZONAS DE PROTECCION DEL PAISAJE .....	251
3.2.- ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.....	251
3.3.- LISTADO ABIERTO DE ELEMENTOS DE INTERES .....	251
3.4.- ÁRBOLES SINGULARES.....	251
3.5.- ÁRBOLES INCLUIDOS EN EL CATALOGO MUNICIPAL.....	251
3.6.- FUENTES Y MANANTIALES.....	254

# **TITULO PRELIMINAR**

---

## **DISPOSICIONES GENERALES**

## **ARTÍCULO 1.- NATURALEZA, AMBITO Y ANTECEDENTES.**

El plan general de ordenación urbana de Arrasate es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

El plan ha sido redactado de conformidad con la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas en desarrollo de la Ley 2/2006, Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto refundido de la ley del suelo, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAV, aprobadas definitivamente por Decreto 28/1997, de 11 de febrero, el Plan Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Mondragón-Bergara (Alto Deba), aprobado definitivamente por el Decreto 87/2005, de 12 de abril, y Planes Territoriales Sectoriales en vigor.*

En aquellos extremos no especificados por el presente plan general serán de aplicación las disposiciones anteriormente referidas, así como la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, Ley de Aguas, Ley del Patrimonio Cultural Vasco, legislación sobre régimen local, y resto de normativa vigente de aplicación, o las futuras normas que vengan a sustituirlas.

## **ARTÍCULO 2.- CONDICIONES DE VIGENCIA Y PLAZOS.**

El presente plan general de ordenación urbana de Arrasate entrará en vigor, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70,2 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del régimen local, una vez transcurra el plazo de 15 días desde la publicación de la normativa urbanística del plan en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

El plan mantendrá su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación, pese a lo cual establece unas previsiones programadas de ocho años. Todo ello, sin perjuicio de las eventuales modificaciones o revisiones que pudieran ser precisas con carácter previo al transcurso de dicho plazo.

## **ARTÍCULO 3.- DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

El presente plan general sustituye al precedente “Texto refundido del plan general de ordenación urbana de Arrasate tras la 5ª modificación”, aprobado por el pleno de la corporación en sesión celebrada el 7 de febrero de 2008 y modificado parcialmente por la 6ª y 7ª modificación puntual del PGOU, que queda derogado.

#### **ARTÍCULO 4.- MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU Y CONDICIONES PARA SU REVISIÓN.**

##### **1.- REVISIÓN.**

La reconsideración total de la ordenación estructural establecida en el presente plan general precisará de su revisión. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural.

La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el presente plan o de sus determinaciones.

Se planteará la revisión del plan general cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

1. Por un lado, cuando transcurran los plazos que a continuación se señalan, deberá de reflexionarse sobre la necesidad de revisión del plan:

- a) Antes del transcurso de cuatro años desde la aprobación definitiva, el Ayuntamiento solicitará un informe sobre la situación urbanística del municipio en ese momento. Este informe debe recoger el grado de desarrollo del vigente plan general y las nuevas situaciones y necesidades creadas en esos años. Como consecuencia de todo ello el informe determinará la conveniencia o no de la revisión del presente plan general. En base a los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará prolongar el periodo de vigencia del plan o abordar la revisión del mismo.
- b) Transcurridos ocho años de vigencia del plan, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión. En este caso, también solicitará un informe que analice si se ha producido alguna de las circunstancias que obliguen a la revisión del plan, o si la aparición de nuevos objetivos o reorientación de los existentes -sobrevenidos durante la ejecución del propio plan- hacen necesaria dicha revisión.

2. La entrada en vigor de alguna ley de suelo y urbanismo que modifique las previsiones contenidas en el presente plan general.

3. La modificación de las *Directrices de Ordenación Territorial de la CAV* o del *Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Mondragón-Bergara (Alto Deba)* que produzca, además, alguna modificación de las previsiones contenidas en el presente plan general.

4. Aprobación de Planes Territoriales Sectoriales o modificación de Planes Territoriales Sectoriales que se encuentren aprobados, que afecten a las determinaciones del plan general y que obliguen al ajuste de éste.
5. La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo del municipio.
6. Que se haya concedido licencia de edificación al 75% de la capacidad de nueva edificación contenida en el presente plan general, tanto en el suelo residencial como en el de actividades económicas.
7. La necesidad de alguna intervención estructural, dentro del término municipal, que suponga una distribución generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el plan y que, en consecuencia, no puede tramitarse como una modificación puntual.

El procedimiento de revisión del plan general se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. De todos modos, ante las iniciativas de revisión de plan general que pudiera adoptar la corporación municipal, a juicio propio o por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello -cambios legislativos o planeamiento territorial-, el Ayuntamiento deberá solicitar informe técnico sobre la conveniencia de su revisión, y posteriormente adoptar un acuerdo plenario al respecto.

## **2.- MODIFICACION.**

Toda reconsideración del contenido del plan general no comprendida en el artículo anterior requerirá su modificación.

En todo momento la modificación deberá basarse en motivos de interés público y exigirá una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento.

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

De igual modo los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorada de las modificaciones propuestas y de las descripciones y justificaciones realizadas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, toda modificación que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda

requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales.

### **3.- ALTERACIONES.**

No obstante, conviene mencionar una serie de alteraciones que, aún pudiendo afectar a la calificación o clasificación del suelo, dada su pequeña entidad no tendrán la consideración de modificaciones del plan, éstas son:

- a) Las alteraciones y reajustes de límites que solo afecten a determinaciones no básicas y que sean susceptibles de soluciones alternativas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el plan y en las condiciones que se establecen en su normativa.
- b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste de las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un cinco por ciento (5%) las cifras establecidas por el plan.
- c) La aprobación de ordenanzas municipales para el desarrollo de determinados aspectos del plan, se hallen o no previstos en la normativa urbanística del plan general en tanto no las contradigan, ni desvirtúen.

En ningún caso podrá considerarse que estas ordenanzas municipales, aún cuando el plan se remita a ellas para completar sus determinaciones, formen parte del mismo. La eventual modificación de dichas ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos del presente plan no precisará tramitarse mediante modificación de éste, si respeta sus determinaciones expresas.

- d) Las instrucciones o circulares que el Ayuntamiento dicte como aclaración interpretativa de determinados aspectos del plan general.

Todas las alteraciones relacionadas no tienen la consideración ni de modificación, ni de revisión del plan general.

### **4.- REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACION.**

El Ayuntamiento revisará cada cuatro años el Programa de actuación contenido en el presente plan general. Esta revisión del Programa no constituye ni una revisión, ni una modificación del plan general.

#### **5.- REVISIÓN DEL CUADRO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.**

El Ayuntamiento revisará y, en su caso, actualizará el cuadro de coeficientes de ponderación contenido en el documento de Estudio de viabilidad económico-financiera del presente plan general, cuando se produzcan variaciones relevantes en el mercado inmobiliario, y en cualquier caso, al menos, cada cuatro años. Esta actualización del cuadro no constituye ni una revisión, ni una modificación del plan general.

#### **6.- MODIFICACIONES DE DETERMINACIONES NO PROPIAS DE LA FIGURA DE PLAN GENERAL.**

Aquellas determinaciones contenidas en el presente plan general que no correspondan a la función legal que el plan general tiene asignado en la *Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo*, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada, podrán ser objeto de modificación mediante los documentos urbanísticos y procedimientos previstos por la vigente legislación para la figura de ordenación correspondiente, y con los límites establecidos para aquellos.

### **ARTÍCULO 5.- DOCUMENTACION.**

El presente plan general está compuesta por la siguiente documentación:

#### **1.- DOCUMENTACION ESCRITA.**

- I. Memoria. Justifica la conveniencia y oportunidad del plan general, aporta el análisis de los datos urbanísticos precisos para describir el modelo de ocupación del territorio.
- II. Normativa urbanística. Constituye el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el plan, definiendo el tratamiento específico de cada clase y categoría de suelo.

Entre otros documentos, esta normativa urbanística contará con los Catálogos de Caseríos del suelo no urbanizable, de Patrimonio Histórico-Arquitectónico, de Patrimonio Arqueológico y de Interés Naturalístico.

- III. Fichas urbanísticas de los ámbitos de plan. Regulan de manera particularizada cada uno de los ámbitos de plan. Se concretan, entre otros, los correspondientes régimen de ordenación, régimen de gestión y edificabilidad urbanística, junto con el resto de las determinaciones específicas propias de cada uno de ellos.
- IV. Programa de actuación. Expresa los objetivos y directrices para el desarrollo del plan general a corto, medio y largo plazo (cuatro años, ocho años y fuera de programa), a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto.

- V. Estudio de viabilidad económico-financiera. Estima no sólo el coste económico de la ejecución del plan general en las etapas fijadas, sino también su viabilidad real, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar.
- VI. Informe de sostenibilidad ambiental. Analiza las intervenciones propuestas por el plan general desde la óptica ambiental, justificando su sostenibilidad. Justifica, asimismo, el cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

## **2.- DOCUMENTACION GRAFICA.**

La documentación gráfica se divide en dos grupos.

### **A.- PLANOS DE INFORMACION.**

- I. Situación geográfica.
- II. Situación previa: término municipal.
- III. Situación previa: suelo urbano y suelo urbanizable

### **B.- PLANOS DE ORDENACION.**

- 01 Clasificación del suelo.
- 02 Estructura general del territorio.
- 03 Zonificación en el suelo no urbanizable.
- 04 Usos globales (suelo urbano y urbanizable).
- 05 Régimen de la ordenación (suelo urbano y urbanizable).
- 06 Imagen de la ordenación (suelo urbano y urbanizable).
- 07 Superpuesto de ordenación y situación previa (suelo urbano y urbanizable).
- 08 Compatibilidad con la ordenación.
- 09 Régimen de gestión.
- 10 Programa de actuación (suelo urbano y urbanizable).
- 11 Protección del patrimonio.
- 12 Zonas y elementos arqueológicos.
- 13 Patrimonio natural.
- 14 Suelos potencialmente contaminados.
- 15 Inundabilidad del suelo.
- 16 Otras condiciones superpuestas.
- 17 Redes de infraestructuras.

## **3.- INTERPRETACION.**

La normativa urbanística de este plan general se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. Esta interpretación del plan general



corresponde al Ayuntamiento de Arrasate en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, con arreglo a las leyes vigentes.

Si bien todos los documentos citados constituyen el contenido normativo del plan, el documento II.(Normativa urbanística), el documento III.(Fichas urbanísticas) y los planos generales poseen carácter vinculante de manera específica, y definen, conjuntamente, el régimen urbanístico aplicable.

El documento I. (Memoria) posee un carácter fundamentalmente declarativo, referencial y asimismo justificativo. Por tanto, si hubiere contradicciones en su contenido con respecto a los documentos citados en el párrafo anterior, serán aquellos los que prevalezcan.

En caso de discrepancia entre los distintos documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala; salvo que del análisis del resto de los documentos escritos se desprendiera una interpretación contraria.

Habida cuenta que la ficha urbanística del ámbito puede excepcionar determinaciones de carácter general contenidas en la normativa urbanística, en caso de contradicción entre ambos documentos prevalecerá el primero de ellos.

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. Posteriormente la corporación municipal deberá definirse sobre la alternativa correcta, la cual se incorporará en lo sucesivo como instrucción o circular aclaratoria al plan general.

En la interpretación del plan general prevalecerá la solución más favorable a las menores intensidades de edificabilidades privadas lucrativas y a las mayores dotaciones de equipamientos comunitarios o de espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

# **TITULO PRIMERO**

---

## **ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y CLASIFICACION DEL SUELO**

## **CAPITULO 1.- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO**

### **ARTÍCULO 6.- CONCEPTO.**

La estructura general de la ordenación del territorio está constituida por los elementos que determinan el desarrollo urbano, que básicamente son: los sistemas generales de cauces fluviales, de comunicaciones de espacios libres y zonas verdes, de equipamiento y de infraestructuras, los espacios a proteger por su valor paisajístico, ambiental o cultural, y aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, así como la zonificación de los distintos usos globales a implantar y la intensidad de los mismos.

La definición física de la estructura general del territorio quedará definida en el plano nº02 denominado “Estructura general del territorio” y por el plano nº 04 “Usos globales”.

### **ARTÍCULO 7.- SISTEMAS GENERALES.**

Es uno de los elementos de estructuración del territorio que está formado por extensiones territoriales adscritas al servicio de interés público, tanto si se desarrollan por iniciativa privada, como por el sector público. Las extensiones territoriales que poseen estas características están incluidas dentro de otras partes del territorio ya clasificadas como suelo urbano, suelo urbanizable o suelo no urbanizable.

Los sistemas generales así definidos pueden ser de varios tipos:

#### **A) SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES.**

El plan general engloba dentro de este sistema general aquellas extensiones territoriales ocupadas por los cauces fluviales principales propiamente dichos, las riberas y sus márgenes en la medida en que sobre los mismos no se plantee ningún tipo de intervención hidráulica, urbanística y/o ambiental, o que dicha intervención se plantee financiada a través de fondos públicos, a cargo de la administración. En consecuencia, aquellas partes de los cauces fluviales que requieran de obra de remodelación para el correcto desarrollo de las intervenciones urbanísticas de los propios ámbitos serán consideradas como sistema local, en ningún caso como sistema general.

Así, se incluyen como sistema general de cauces fluviales parte de los cauces fluviales principales, esto es, los ríos Deba y Aramaiona, así como el resto de cursos fluviales menores que se recogen como tales en el plano nº02, denominado de “Estructura general del territorio”.

## **B) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.**

El plan general engloba dentro de este sistema general aquellas extensiones territoriales destinadas a cubrir las necesidades de comunicación y transporte. A tenor de este criterio, se incluyen bajo este concepto los sistemas generales siguientes:

### ***B.1.- Ferroviario:***

- Línea Bilbao – Vitoria/Gasteiz – Donostia/San Sebastian / Proyecto de Tren de Alta Velocidad.

### ***B.2.- Viario de Circulación Rodada, compuesto por:***

- Autopista AP-1, Eibar-Gasteiz.
- Carretera de la Red Básica GI-627 -red naranja-, de Gasteiz a Eibar por Arlabán.
- Carretera de la Red Básica GI-632 -red naranja-, de Beasain a Durango por Kanpazar.
- Carretera de la Red Básica GI-2620 -red amarilla-, de Aretxabaleta a Aramaio.
- Carretera de la Red Local GI-3551, a Arrasate desde Kanpazar. -Red Gris-.
- Carretera de la Red Local GI-3552, al barrio de Udala. -Red Gris-.
- Carretera de la Red Local GI-3554, al barrio de Bedoña. -Red Gris-.
- Conexión entre la glorieta de Takolo, y las carreteras GI-627 y GI-3554
- Nuevo vial de conexión entre la GI-2620 y la GI-3552 en el barrio de Uribarri.
- Tramo de la antigua travesía desde Arruena hasta la glorieta de Maala.
- Tramo de la antigua travesía desde Kontzeziño hasta Mugarrieta.
- Nafarroa etorbidea.
- Otalora Lizentziatua Kalea y tramo de Zarugalde kalea.
- Uribarri etorbidea
- Conexión viaria entre Nafarroa etorbidea y Gipuzkoa etorbidea.
- Circuito en sentido doble formado por tramos de las calles Juan Bengoa, Sta Teresa, Agerre, Obenerreka, Galizia y Santamaina.
- Tramo de Erguin kalea y prolongación de la misma hasta la carretera GI-3552.
- Bizkaia etorbidea y prolongación de la misma hasta la carretera GI-3551.

Conforme lo anterior, quedan englosados dentro de este sistema general los siguientes ámbitos del plan en suelo urbano: Solozar, Osinaga y Kaskonategi.

***B.3.- Viario de Circulación No Motorizada,*** pudiendo ser viarios mixtos peatonales y de bicicletas, o exclusivos de cada uno de ellos. Dentro de este sistema el plan general incluye:

- Deba Bailarako Bidegorria.
- Gernika Oinezkoen Zumardia y prolongación de la misma hasta Gesalibar.
- Bidegorri entre Etxaluze y Garagartza.

- Nuevo Bidegorri entre entre Etxaluze y Musakola.
- Nuevo Bidegorri entre Arimazubi y Maala.

**B.4.- Red principal de Recorridos de Montaña,** desarrollados mayoritariamente en el suelo no urbanizable del municipio.

**C) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Son aquellos ámbitos territoriales que por sí mismos constituyen ámbitos de plan cuyo uso característico es el uso de espacios libres y zonas verdes. Conforme a este criterio se han incluido como sistema general los siguientes ámbitos de plan en suelo urbano: Atxabalpe, Santa Barbara, Monterrón, Aldai y Arruena.

Además de lo anterior, se incluyen dentro del sistema general de referencia, las zonas de Kurtzetxiki e Hidalgo baso, delimitadas como tal en el suelo no urbanizable.

**D) SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.**

El plan general engloba dentro de este sistema general de equipamiento aquellos ámbitos de plan, edificios o extensiones territoriales, donde se desarrollan actividades de interés público y servicio global a la población, sean las mismas ejercidas tanto por entidades públicas como privadas.

De entre los anteriores destacan aquellos que constituyen por sí solos un ámbito de plan en suelo urbano, y que pueden tener destinos específicos distintos. En concreto:

- SOCIAL Y ADMINISTRATIVO: Mankomunitatea
- CULTURAL Y RECREATIVO: Erlojuaren eraikina.
- DEPORTIVO: Iturripe y Mojategi.
- DOCENTE: Gautxori, Erguingo Eskola, Eskola Politeknikoa, Gazteluondo e Institutoa.
- ASISTENCIAL Y SANITARIO: Aita Menni, San Juan de Dios y Osasungunea.
- DE SERVICIOS URBANOS: San Kristobal hilerria.
- GENERICO: La Merced.

**E) SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.**

Este sistema general comprende dentro de sí los depósitos de abastecimiento de agua potable, las estaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales, estaciones y subestaciones de suministro eléctrico, centrales telefónicas, emisoras y centros de producción de radio y T.V., estaciones de transferencia de residuos sólidos, así como las grandes arterias de abastecimiento, grandes colectores, gasoducto, además de las canalizaciones y tendidos de distribución de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro eléctrico, telefonía, telecomunicaciones y abastecimiento de combustibles.

Conforme a esta definición, y atendiendo al criterio de remarcar aquellos ámbitos del plan cuyo uso se corresponde con el de infraestructura, se han incluido como sistema general los siguientes ámbitos de plan en suelo urbano: Garratz y Araztegia.

No obstante, teniendo en cuenta que estas redes de infraestructura vienen determinadas por directrices sectoriales que no son del ámbito de competencia del plan general y que el plan general no puede recoger de un modo fiel estas redes y las propuestas que para ella existan se ha considerado que su expresión gráfica no tenga carácter vinculante. De este modo no se hipoteca el que cualquier cambio en las redes deba hacerse tramitando un expediente de modificación de plan general de ordenación urbana de Arrasate.

#### **ARTÍCULO 8.- SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS.**

De entre todos los sistemas generales arriba relacionados cabe señalar aquellos cuya naturaleza viene a estar asociada al sector público, sea cual fuere la Administración competente, bien por ser el agente que desarrolla la actividad, bien porque sea a ella a quien corresponde la explotación y el mantenimiento del servicio.

## **CAPITULO 2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

#### **ARTÍCULO 9.- REGIMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

El presente plan general, de conformidad con la legislación urbanística vigente, clasifica el suelo del término municipal de Arrasate en las siguientes clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

La clasificación global del territorio se recoge en el plano nº01 denominado “Clasificación del suelo”.

##### **1.- SUELO URBANO**

El plan general clasifica como urbano los terrenos ya transformados e integrados/integrables en la trama urbana existente que cumplan alguna de las características siguientes:

- a) Contar con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión;

con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.

- b) Terrenos que aun careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística recogida en el plan general.
- c) Los que en ejecución del planeamiento, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización antes mencionados.

La totalidad del suelo urbano se adscribe en una de las siguientes dos categorías:

- suelo urbano consolidado
- suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada, o atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente

## **2.- SUELO URBANIZABLE**

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no estando integrados en la trama urbana ni siendo aún integrables en ella, son considerados idóneos por el presente plan general para servir de soporte, previa su transformación urbanística, a usos urbanísticos. Por ello, declara su carácter adecuado para ser urbanizados y prevé que su desarrollo y ejecución se lleve a cabo dentro de los ocho primeros años de vigencia del plan general, de acuerdo con el programa de actuación establecido en el mismo.

Se considera suelo urbanizable sectorizado todo aquel terreno incluido en los sectores que el plan general delimita para la formulación del plan parcial correspondiente. Cada uno de dichos sectores coincide con un ámbito de plan.

Se considera suelo urbanizable no sectorizado a aquellos terrenos que, aun habiendo sido clasificados como urbanizables, no se encuentran incluidos en ningún sector por el presente plan general. El desarrollo de un posterior plan de sectorización deberá establecer las determinaciones de la ordenación urbanística estructural para acometer la transformación urbanística de dichos terrenos.

Entre tanto se apruebe el citado plan de sectorización el régimen urbanístico vigente en dicho suelo será el correspondiente al suelo no urbanizable zonificado como suelo forestal.

### **3.- SUELO NO URBANIZABLE.**

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del territorio municipal que resultan improcedentes para la transformación urbanística, o que no se consideran adecuados para el desarrollo urbano. Por ello, el presente plan general establece unas medidas de especial protección, en razón a sus excepcionales condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas, históricas, culturales o ecológicas, su valor agrícola, ganadero o forestal etc., y determinan aquellas zonas no aptas para el desarrollo urbano en razón del modelo territorial adoptado. Son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización en aras a una utilización racional del suelo y de los recursos naturales.



# **TITULO SEGUNDO**

---

## **NORMATIVA APLICABLE A LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE**

# **PARTE PRIMERA**

## **GENERALIDADES**

### ***CAPITULO 1.- AMBITOS DE PLAN Y DE GESTIÓN***

---

#### **ARTÍCULO 10.- AMBITO DE PLAN.**

La totalidad del suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado se divide en diferente ámbitos de plan. Para cada ámbito de plan se determinará su uso global, su uso característico, los usos principales, los usos pormenorizados, su régimen de planeamiento y el régimen de gestión entre otros. Además, se establecerán las normas de edificación específicas en cada caso.

Es la unidad territorial mínima del plan, que agrupa suelos de características edificatorias y de uso homogéneas, cada una de las cuales tiene un nombre toponímico y se encuentra dotada de una ficha urbanística propia que define el régimen urbanístico aplicable a la misma.

A cada ámbito de plan le es de aplicación el régimen de planeamiento y de gestión correspondientes, los cuales aparecen reflejados en la ficha urbanística que se ha confeccionado para cada uno de ellos.

Aquellos ámbitos de plan situados en suelo urbano se corresponden con áreas de ordenación urbanística, pudiendo encontrarse ordenados pormenorizadamente por el plan general, o remitida su ordenación a un plan especial.

Aquellos ámbitos de plan situados en suelo urbanizable sectorizado se corresponden con sectores de ordenación urbanística, y su ordenación es remitida al desarrollo de un posterior plan parcial.

#### **ARTÍCULO 11.- UNIDAD DE EJECUCION.**

Las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora, que se desarrollará a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en la presente normativa urbanística. A tal efecto se formulará el instrumento de gestión correspondiente, para proceder a la equidistribución de las cargas y beneficios entre los propietarios de la unidad.

Con carácter general, y salvo las excepciones que el propio plan determina, la delimitación de las unidades de ejecución coincidirá con la delimitación de los ámbitos de plan. No obstante, podrá ser objeto de modificación a través de los instrumentos señalados en la legislación del suelo.

## ***CAPITULO 2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.***

---

### **ARTÍCULO 12.- TIPOLOGIA DE USOS**

- 1.- Uso global.
- 2.- Uso pormenorizado.
- 3.- Uso principal.
- 4.- Uso característico.
- 5.- Uso permitido o autorizado.
- 6.- Uso asimilado.
- 7.- Uso prohibido
- 8.- Uso tolerado.
- 9.- Uso provisional o transitorio.

#### **1.- USO GLOBAL.**

Es el uso establecido por la ordenación urbanística estructural del plan general en la que se define el destino genérico de un ámbito de plan determinado. Su expresión gráfica se contempla en el plano nº04 denominado “Usos globales (suelo urbano y urbanizable)”.

#### **2.- USO PORMENORIZADO.**

Es el uso establecido por la ordenación urbanística pormenorizada del plan general, y se corresponde con cada uno de los usos detallados que, para las distintas partes de la edificación, contempla el presente plan general.

#### **3.- USO PRINCIPAL.**

Es el uso pormenorizado, o el conjunto de usos pormenorizados, singularmente predeterminado y estandarizado, que el plan general atribuye a una determinada parcela urbanística.

#### **4.- USO CARACTERÍSTICO.**

Es el uso principal que el plan general lo contempla como mayoritario dentro de un ámbito de plan concreto.

**5.- USO PERMITIDO O AUTORIZADO.**

Es el uso pormenorizado que el plan general autoriza de forma alternativa para cada ámbito de plan.

**6.- USO ASIMILADO.**

Es aquel uso pormenorizado que por razones de funcionalidad, debe o puede acompañar al uso principal, así como en su caso, a los usos permitidos, en los porcentajes máximos que se señalen.

Sus condiciones de implantación y efectos sobre los locales colindantes son semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente se implantan en similares condiciones a las de aquel. Por ejemplo, los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales (aunque no así en sentido opuesto), así como respecto al uso residencial el de aquellas actividades de despachos o estudios profesionales que se desarrollan en la vivienda del titular o persona que habite en la misma, compartiendo este uso con el uso de vivienda, y en el porcentaje que se señale en la presente normativa urbanística.

**7.- USO PROHIBIDO.**

Es aquel uso pormenorizado cuya implantación no está permitida por el planeamiento.

En cualquier caso se considerarán como usos prohibidos, aún cuando no hayan sido identificados de manera expresa como tales por el planeamiento, aquellos usos -por ejemplo, determinados usos comerciales- que por su magnitud o tipología planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, u otros que los hagan manifiestamente incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento.

**8.- USO TOLERADO.**

Es aquel uso pormenorizado que proviniendo de una situación urbanística anterior al plan general, no se encuentre relacionado entre los usos permitidos, o que estándolo no corresponde a los suelos sobre los que se asientan. No obstante, estos usos son compatibles temporalmente, y en todo caso solo para el titular del derecho, y mientras él, en exclusiva, lo ostente, bien en su estado actual o con las restricciones de intensidad o forma de uso que se determinen.

**9.- USO PROVISIONAL O TRANSITORIO.**

Es aquel uso pormenorizado que se encuentra prohibido por el presente plan general, pero que por razones especiales y al amparo de un informe técnico razonado puede autorizarse por un período de tiempo determinado, por no precisar obras o instalaciones permanentes, debiendo fijar la temporalidad al concederse la autorización.

No obstante y por causas suficientemente razonadas, este uso es revocable por parte de la Administración actuante, sin derecho a indemnización alguna.

Por último precisar que al vencimiento del plazo habrá de cesarse la actividad o, en su caso, se solicitaría expresamente la correspondiente prolongación del plazo de provisionalidad .

### **ARTÍCULO 13.- SISTEMATIZACION DE USOS.**

El plan general establece cuál es el uso global de cada uno de los ámbitos de plan determinados en el suelo urbano y urbanizable sectorizado del término municipal.

De igual manera, el plan general contempla los usos pormenorizados que eventualmente pueden desarrollarse a lo largo de los elementos territoriales y urbanísticos que constituyen el suelo urbano y urbanizable sectorizado del término municipal.

Y de manera especial, el plan general atribuye un uso principal a cada una de las parcelas urbanísticas incluidas en cada uno de los anteriores ámbitos del plan. Cada uno de los usos principales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación.

En cuanto a los usos globales, éstos se definen en el artículo 14, y son los siguientes:

- 1.- Uso Residencial.
- 2.- Uso de Actividades Económicas.
- 3.- Uso de Equipamiento
- 4.- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes
- 5.- Uso de Infraestructura.
- 6.- Uso Viario.

Los usos pormenorizados establecidos por el presente plan general se definen en el artículo 15.

Los usos principales, que se definen en el artículo 16, son los siguientes:

#### **USO RESIDENCIAL**

- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL- CASCO HISTÓRICO.
- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ANTIGUA.
- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN RURAL.
- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE BAJA DENSIDAD.
- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA.
- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

### **USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

- USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-PARQUE TECNOLÓGICO.
- USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-COMERCIAL GRAN SUPERFICIE.
- USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL BAJA DENSIDAD.
- USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL COMÚN.
- USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL MIXTA.
- USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL TAMAÑO GRANDE.
- USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-SERVICIO COMERCIAL HOSTELERO.

### **USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO SOCIAL Y ADMINISTRATIVO.
- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RECREATIVO.
- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DOCENTE.
- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y SANITARIO.
- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.
- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS URBANOS.
- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO EDIFICIO DE APARCAMIENTOS.
- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO ALOJAMIENTO DOTACIONAL.
- USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO GENÉRICO.

### **OTROS USOS PRINCIPALES**

- USO PRINCIPAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- USO PRINCIPAL INFRAESTRUCTURA
- USO PRINCIPAL VIARIO

El uso característico de cada ámbito vendrá señalado en la ficha correspondiente y deberá coincidir con alguno de los usos principales arriba señalados.

### **ARTÍCULO 14.- USOS GLOBALES.**

El presente plan general gráficamente definirá la calificación global del suelo en el plano nº04 “Usos globales (suelo urbano y urbanizable)”:

#### **1.- RESIDENCIAL.**

Se califican así al conjunto de los ámbitos de plan en los que la actividad fundamental que se desarrolla es la residencial, es decir, los ámbitos en los que el uso del suelo se destina mayoritariamente al alojamiento estable y permanente de personas.

#### **2.- ACTIVIDADES ECONOMICAS.**

Se califican así al conjunto de los ámbitos de plan en los que la actividad fundamental que se desarrolla es la económica, es decir, los ámbitos en los que el uso del suelo se destina mayoritariamente al desarrollo de actividades económicas, bien sean industriales o de servicios.

Se denomina así al uso que comprende las actividades económicas tanto cuando estén destinadas a la fabricación, transformación y almacenaje de materias y productos elaborados (industriales), como cuando estén destinadas al comercio, a servicios financieros, técnicos o administrativos de carácter privado (terciarios).

#### **3.- EQUIPAMIENTO.**

Se califican así los ámbitos de plan destinados mayoritariamente al desarrollo de actividades de servicio a la población ejercidas por entidades privadas o públicas. Las actividades que se desarrollan al amparo de esta calificación global son diversas y quedarán definidas mediante la calificación pormenorizada.

El uso de equipamiento comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios, dentro de los cuales se incluirán servicios de distinta índole; esto es: servicios administrativos, educación, enriquecimiento cultural, salud, existencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

#### **4.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Se califican así los ámbitos de plan destinados mayoritariamente al esparcimiento y ocio de la población, al margen de desarrollos edificatorios. El presente uso del suelo podrá configurarse de forma material mediante variadas intervenciones, tales como plazas, jardines, parques o zonas verdes propiamente dichas.

#### **5.- INFRAESTRUCTURA.**

Se califican así los ámbitos de plan que están ocupados fundamentalmente por infraestructuras de servicios básicos para la población, tales como las infraestructuras de suministro y depuración de aguas, suministro eléctrico o de otras fuentes de energía, telecomunicaciones, etc.

## **6.- VIARIO.**

Se califican así los ámbitos de plan que están ocupados fundamentalmente por el viario, sea éste rodado, peatonal, no motorizado, ferroviario, etc.

## **ARTÍCULO 15.- USOS PORMENORIZADOS.**

La relación de usos pormenorizados es la siguiente:

### **01 RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO**

Es el uso de vivienda que se desarrolla en los edificios residenciales situados en la zona configurada por el asentamiento fundacional de la villa, al que se le ha añadido la zona desde antaño edificada extramuros, y cuya delimitación coincide con la del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y sus arrabales vigente al día de la fecha.

### **02 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ANTIGUA**

Es el uso de vivienda que se desarrolla en los edificios residenciales situados en las zonas configuradas por los asentamientos residenciales anteriores al siglo XX, a pesar de que los edificios originales posteriormente hayan sido sustituidos. Se localizan en distintos lugares, pero se ubican de manera mayoritaria en ámbitos tales como Zarugalde, Popilo y Zaldibar.

### **03 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN RURAL**

Es el uso que se desarrolla en las edificaciones rurales tradicionales en las que este uso de vivienda es parte constitutiva de las mismas. Serán edificaciones aisladas o adosadas que en todos los casos contarán con zonas libres no edificadas anejas. Se desarrollan en núcleos puramente rurales situados en suelo urbano.

### **04 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN BAJA DENSIDAD**

Es el uso de vivienda que se desarrolla en las edificaciones residenciales de baja densidad, configuradas como unifamiliares o bifamiliares aisladas, o de más si están adosadas lateralmente, que en cualquier caso dispondrán de espacios no edificados anejos en su propia parcela.

### **05 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA**

Es el uso que se desarrolla en los edificios residenciales situados en las zonas de densidad edificatoria media o alta, configuradas por manzanas de edificación de uso predominantemente residencial, en las cuales se agruparán varias viviendas horizontal y verticalmente en torno a un elemento de comunicación vertical común, con acceso desde la vía o espacio público.



#### **06 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN VIVIENDA PROTEGIDA**

Es el uso de vivienda que se desarrolla en los edificios residenciales situados en las zonas de densidad edificatoria media o alta, configuradas por manzanas de edificación de uso predominantemente residencial cuya característica fundamental es la de ser vivienda protegida, sin más diferencias con respecto al de edificación abierta. En el mismo caben todas las variantes contempladas en la disposición adicional octava de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

#### **07 RESIDENCIAL COLECTIVO**

Es el uso similar al de vivienda que se desarrolla en los edificios destinados al uso predominante residencial, al cual se le incorporan toda una serie de elementos y características que lo diferencian de los anteriores, tales como la disposición de espacios de uso comunitario propiamente residenciales y la gestión conjunta, entre otros.

A todos los usos anteriores se le debe asignar como propio un uso asimilado tal como el de los núcleos y demás elementos de comunicación, incluidos los portales.

#### **08 GARAJE**

Es el uso que comprende la actividad de guarda de vehículos, bien sea privado o público -oneroso o gratuito-.

A este uso se le podrán asignar algunos usos asimilados, como pueden ser servicios de limpieza, servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, etc.

#### **09 TRASTEROS Y SERVICIOS AUXILIARES**

Es el uso complementario al residencial que comprende la guarda de elementos de carácter doméstico, así como los servicios auxiliares al residencial derivados del cumplimiento de la normativa vigente en materia de infraestructuras, salubridad, habitabilidad, utilización e incendios.

#### **10 TXOKO FAMILIAR**

Es el uso que se desarrolla en ciertas partes de los edificios principalmente residenciales, y que se destinan a actividades complementarias al uso residencial, tales como reuniones y celebraciones familiares, estudio, juego, etc., dispongan o no de una pequeña cocina.

#### **11 LOCAL DE OCIO PARA JOVENES**

Es el uso que se desarrolla en los locales donde se reúnen los jóvenes en su tiempo de ocio y esparcimiento.

## **12 ACTIVIDAD INDUSTRIAL PESADA**

Es el uso que engloba a las actividades industriales destinadas a la obtención, fabricación y transformación de todo tipo de productos, las cuales, en general, pueden ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas.

Tendrán el carácter de uso asimilado al uso de industria pesada las oficinas, laboratorios y centros de cálculo adscritos, así como las instalaciones complementarias como son los depósitos, instalaciones de bombeo, depuraciones de residuos, garajes de autobuses, vehículos industriales y vehículos del personal, parques para la guarda de maquinaria, vestuarios, servicios, etc.

## **13 ACTIVIDAD INDUSTRIAL LIGERA**

Es el uso que engloba a las actividades industriales destinadas a la transformación de todo tipo de productos, las cuales, en general, ocasionan menores molestias, peligros o incomodidades a las personas.

Aún siendo diferente, adscribiremos a este uso pormenorizado las actividades de producción de plantas y flores en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste y que precisen para ello de una construcción fija y estable, mediante elementos de carácter permanente.

Al igual que en el uso pormenorizado anterior tendrán carácter de uso asimilado al uso pormenorizado de industria las oficinas, laboratorios y centros de cálculo adscritos, así como las instalaciones complementarias como son los depósitos, instalaciones de bombeo, depuraciones de residuos, garajes de autobuses, vehículos industriales y vehículos del personal, parques para la guarda de maquinaria, vestuarios, servicios, etc.

## **14 ACTIVIDAD DE ALMACENAMIENTO**

Es el uso que engloba a los almacenes destinados a la conservación guarda y distribución de materias primas y productos transformados, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.

## **15 ACTIVIDAD DE ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE**

Es el uso que recoge los almacenes y depósitos a cielo abierto de material de obra, maquinaria, vehículos, materiales, restos y chatarras, así como los provenientes de las explotaciones forestales.

## **16 ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA AUTOMOCIÓN**

Es el uso que engloba todos los servicios relativos al mantenimiento y conservación del automóvil. Por lo tanto, englobaría a: las estaciones de servicio y sus correspondientes almacenes y depósitos de

combustibles y carburantes, las unidades de lavado y entretenimiento de vehículos, los talleres de reparación de vehículos y maquinaria de todo tipo de aparatos y aperos.

Al igual que en otros usos las actividades administrativas y complementarias asociadas se consideran como usos asimilados.

#### **17 ACTIVIDAD INVESTIGADORA.**

Es aquel uso en el que se incluyen los laboratorios de producción e investigación de todo tipo. Paralelamente a este uso pormenorizado se desarrollarán otras actividades como son la administrativa, que será considerada como un uso asimilado.

#### **18 ACTIVIDAD COMERCIAL DESARROLLADA EN GRANDES SUPERFICIES**

Es el uso que comprende el comercio o venta al público, al por mayor y al por menor, de todo tipo de productos, así como las actividades complementarias del mismo: socioculturales y de ocio, hosteleras, etc. cuando ésta se desarrolla en grandes superficies con una superficie igual o superior a 5000 m<sup>2</sup> (c).

La implantación de este tipo de usos precisa de condiciones singulares de acceso de vehículos o peatones, así como de áreas de aparcamiento o de espacios libres complementarios para la carga y descarga de mercancías. Por ello habrá de ser objeto de autorización expresa en las fichas urbanísticas del plan general y en el planeamiento de desarrollo de los distintos ámbitos.

#### **19 ACTIVIDAD COMERCIAL DE TAMAÑO MEDIO Y PEQUEÑO.**

Es el uso que comprende el comercio o venta al público al por menor, de todo tipo de productos, así como las actividades de prestación de servicios personales y domésticos, cuando estos se desarrollen en locales de pequeño tamaño. Dentro de este mismo uso pormenorizado cabría hacer una subdivisión en función de la superficie máxima que ocupan y de los trastornos que con ello pueden llegar a producir en el tráfico y los aparcamientos.

En concreto, se establece la siguiente subdivisión en estas otras dos subactividades:

- comercios de tamaño medio > 500 m<sup>2</sup> (c)
- comercios de pequeño tamaño < 500 m<sup>2</sup> (c)

Se incluyen dentro de estas actividades comerciales la venta de productos varios: alimentación, tabacos, confección, droguería, librerías, imprentas, mensajerías, etc.

Al igual que en el apartado anterior, la implantación de los usos comerciales o asimilados que, por su tipología y magnitud precisen de condiciones singulares de accesos de vehículos o peatonales, de áreas

de aparcamiento o de espacios libres complementarios para la carga y descarga de mercancías, serán objeto de análisis detallado en el momento de concesión de la licencia y el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación en caso de que se prevea que dicha implantación pudiera causar una disfunción importante en el tráfico y en los aparcamientos.

## **20 ACTIVIDAD HOSTELERA**

Es el uso que comprende las actividades de servicio de comidas y bebidas, esto es, restaurantes, bares, cafeterías, tabernas, degustaciones, pubs, discotecas, sociedades gastronómicas, etc.

## **21 ACTIVIDAD HOTELERA**

Es el uso que comprende el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, como hoteles, hostales, hoteles-residencia, pensiones, agroturismo, moteles y aparta-hoteles. Se regulará por la legislación vigente en cada momento, para cualquiera de las modalidades citadas.

Entre los usos asimilados al uso de las actividades hoteleras se incluye el uso de vivienda con la limitación de una por establecimiento. Sin embargo, no tendrá el carácter de asimilado el uso de garaje, el cual habrá de ser objeto de autorización expresa.

## **22 ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA PRIVADA**

Es el uso que comprende las actividades de prestación de servicios y labores administrativas de titularidad privada, tales como los despachos y consultas profesionales, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los centros de cálculo y laboratorios, y el resto de oficinas en general.

## **23 ACTIVIDAD SOCIOCULTURAL Y DE OCIO**

Es el uso que comprende aquellas actividades denominadas genéricamente socioculturales, dentro de las cuales englobamos las actividades sociopolíticas, religiosas y culturales de variada índole, así como otras que sirven de centro de reunión sin que tengan propiamente carácter económico.

Además de las actividades relacionadas, se incluyen así mismo aquellos usos recreativos que comprenden las actividades destinadas a cubrir el ocio y tiempo libre. Se pueden citar las asociaciones recreativas, los cines o teatros, salas de fiestas, salas de juego, instalaciones deportivas en locales cerrados, como gimnasios, y otros.

#### **24 ACTIVIDAD DOCENTE**

Es el uso que comprende las actividades docentes tales como academias u otras similares de titularidad privada que, por sus objetivos puramente lucrativos, o por no tener una finalidad de servicio al conjunto de la población, no pueden tener la consideración de equipamiento comunitario.

#### **25 ACTIVIDAD ASISTENCIAL Y SANITARIA**

Es el uso que comprende los consultorios médicos y veterinarios, y las residencias de enfermos, todos ellos cuando se realicen con fines predominantemente lucrativos, o cuando, por no tener una finalidad de servicio al conjunto de la población, no puedan tener la consideración de equipamiento comunitario.

#### **26 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y ADMINISTRATIVO**

Es el uso que se desarrolla en la Casa Consistorial, los Juzgados, la Mancomunidad, etc. , así como en otra serie de centros, públicos o privados, donde se realizan actividades de carácter tanto político y social como administrativo, y un destino claramente comunitario.

#### **27 EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RECREATIVO.**

Es el uso que se desarrolla en las bibliotecas, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, etc., con un fin propiamente cultural y recreativo, y un destino claramente comunitario.

#### **28 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

Es el uso que se desarrolla en las zonas destinadas de forma mayoritaria la práctica del deporte, en todas sus formas y facetas, tanto si son instalaciones al aire libre como si son cubiertas.

#### **29 EQUIPAMIENTO DOCENTE.**

Es el uso que se desarrolla en las guardería, los centros de preescolar, educación primaria y secundaria, educación especial, así como universitaria, tanto de titularidad pública como privada

#### **30 EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y SANITARIO.**

Es el uso que se desarrolla en los ambulatorios, consultorios, clínicas, hospitales y similares, residencias de ancianos, psiquiátricos, centros de rehabilitación, centros de día, etc., con un fin asistencial y/o sanitario, y un destino claramente comunitario.

#### **31 EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.**

Es el uso que se desarrolla en los edificios dedicados de forma mayoritaria al culto de cualquier confesión religiosa, o en los destinados a las comunidades religiosas.

#### **32 EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS URBANOS.**

Es el uso que se desarrolla en los edificios que se albergan elementos propios para el desarrollo de servicios de carácter urbano, tales como el mercado municipal, el cementerio, el centro de producción

de radio y televisión comarcal, los almacenes para la brigada municipal, etc.

**33 EQUIPAMIENTO EDIFICIO DE APARCAMIENTOS.**

Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados de forma mayoritaria a la guarda de vehículos, tanto de titularidad pública como privada.

**34 EQUIPAMIENTO PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.**

Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados a alojamientos dotacionales, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados, en los términos señalados en la Ley 2/2006 y su normativa de desarrollo.

**35 EQUIPAMIENTO GENERICO.**

Es el uso sin determinar a desarrollar en aquellos edificios públicos o privados llamados a completar la trama global destinada al equipamiento comunitario.

**36 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

Es el uso que se desarrolla en las extensiones territoriales destinadas a albergar usos del suelo tales como plazas, jardines, parques o zonas verdes propiamente dichas.

**37 INFRAESTRUCTURAS**

Es el uso de servicios básicos para la población, tales como depósitos de abastecimiento de agua potable, estaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales, estaciones y subestaciones de suministro eléctrico, centrales telefónicas, estaciones de transferencia de residuos sólidos, así como las grandes arterias de abastecimiento, grandes colectores, gasoducto, además de las canalizaciones y tendidos de distribución de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro eléctrico, telefonía, telecomunicaciones y abastecimiento de combustibles.

**38 COMUNICACIONES (VIAS URBANAS, CIRCULACION NO MOTORIZADA...)**

Es el uso que se desarrolla en las extensiones territoriales destinadas a cubrir las necesidades de comunicación y transporte.

**39 CAUCES FLUVIALES**

Es el uso que se desarrolla en las extensiones territoriales ocupadas por los cauces fluviales, cualquiera que sea su cuenca y dimensión, incluidas sus márgenes.

## **ARTÍCULO 16.- USOS PRINCIPALES.**

Los usos principales de cada una de las parcelas, los cuales participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de régimen de edificación y usos, son los que a continuación se relacionan y definen:

### **1. USO RESIDENCIAL**

#### **USO PRINCIPAL RESIDENCIAL- CASCO HISTÓRICO.**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados propios de la zona configurada por el asentamiento fundacional de la villa, al que se le ha añadido la zona edificada de antaño extramuros y cuya delimitación coincide con la del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y sus arrabales vigente.

#### **USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ANTIGUA**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados asociados a las parcelas configuradas en base a los asentamientos residenciales anteriores al siglo XX.

#### **USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN RURAL.**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados de aquellas edificaciones rurales tradicionales en las que el uso de vivienda es parte constitutiva de las mismas, propio de los núcleos puramente rurales situados en suelo urbano, así como de otros edificios aislados que con el avance de los tiempos se han ido incorporando a la malla urbana.

#### **USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE BAJA DENSIDAD.**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados propios de las edificaciones de baja densidad en sus diferentes versiones, las cuales posibilitan una ocupación más o menos extensiva del territorio.

#### **USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA.**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados asociados a las parcelas con densidad edificatoria media o alta, configuradas por manzanas de edificación de uso predominantemente residencial.

#### **USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados asociados a las parcelas con densidad edificatoria media o alta, y uso predominantemente residencial, destinadas a albergar vivienda

protegida, siendo éste el único aspecto que las diferencia del uso principal residencial de edificación abierta.

## **2. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

### **USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-PARQUE TECNOLÓGICO.**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados donde la componente científica y tecnológica es especialmente relevante y en el cual se garantiza la compatibilidad de la actividad investigadora con la actividad productiva de carácter tecnológico especializado. Es decir, el uso principal que de forma mayoritaria incorpora en su seno uno o más de los siguientes usos pormenorizados:

- Actividad investigadora.
- Actividad administrativa privada, de carácter avanzado.
- Servicio para la universidad, sus instituciones y empresas en él instaladas.
- Actividad industrial ligera, dedicada a la fabricación de alta cualificación o que demande tecnologías avanzadas, preferentemente en las siguientes áreas:
  - Energía y Tecnologías del Medio Ambiente.
  - Nuevos materiales.
  - Electrónica.
  - Informática.
  - Telecomunicaciones.
  - Automatización industrial y Robótica.
  - Tecnología del bienestar social.
  - Biotecnología y Sanidad.
  - Calderería de precisión y Aeronáutica.

En las parcelas cuyo uso principal sea éste de Actividad económica-Parque tecnológico, tendrán así mismos la condición de uso asimilado, siempre que se desarrollen con carácter complementario y de forma minoritaria, y en tanto no queden prohibidas o limitadas por la ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado, los siguientes:

- Actividad de almacenamiento.
- Actividades relacionadas con la automoción.
- Actividad comercial de tamaño pequeño.
- Actividades hostelera y hotelera.
- Actividades sociocultural y de ocio, y docente.
- Actividad asistencial y sanitaria, siempre que no cuente con unidad de hospitalización y que disponga de una superficie construida superior a 300 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento, en sus distintas variantes.



**USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-COMERCIAL GRAN SUPERFICIE.**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados asociados a las parcelas destinadas a actividades comerciales desarrolladas en grandes superficies, entre las que se incluyen con carácter complementarios usos tales como el almacenamiento, las actividades relacionadas con la automoción, la actividad comercial de tamaño medio y pequeño, las actividades hostelera y hotelera, la administrativa privada, las actividades socio-cultural y de ocio, la docente, y la asistencial y sanitaria, así como el equipamiento en sus distintas variantes.

**USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL BAJA DENSIDAD**

Es el uso propio de las parcelas donde fundamentalmente se desarrolla el uso pormenorizado de almacenamiento al aire libre.

**USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL COMÚN.**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados que se desarrollan en aquellos edificios industriales o donde no se permite la división horizontal. En el mismo caben, entre otros, los usos pormenorizados de actividad económica industrial pesada y ligera, el almacenamiento, las actividades relacionadas con la automoción, etc.

**USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL MIXTA.**

Es el uso determinado por el conjunto de usos pormenorizados que se desarrollan en aquellos edificios donde sí es posible la división horizontal, oportunamente regulada en la presente normativa urbanística y en las fichas correspondientes. En el mismo caben, entre otros, los usos pormenorizados de actividad económica industrial ligera, la actividad investigadora, la administrativa privada, las actividades sociocultural y de ocio, la docente, y la asistencial y sanitaria, así como el equipamiento en sus distintas variantes. En cuanto a los usos comerciales sólo cabe el uso comercial de tamaño medio, no los de tamaño pequeño y grande. Tampoco cabe el uso hostelero con carácter general, debiendo, para que sea posible, regularse en el planeamiento pormenorizado correspondiente.

**USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-INDUSTRIAL TAMAÑO GRANDE.**

Es el uso propio de la actividad industrial común con una superficie edificada mayor a 7.000 m<sup>2</sup> (c).

**USO PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA-SERVICIO COMERCIAL HOSTELERO.**

Es el uso propio de las parcelas donde el uso mayoritario se corresponde con los usos comerciales de tamaño pequeño y medio, y los usos hostelero y/o hotelero, pero siempre que se desarrollen por medio de una única implantación, sin división horizontal.

### **3. USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO SOCIAL Y ADMINISTRATIVO.**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se corresponde con el de equipamiento social y administrativo.

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RECREATIVO**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se corresponde con el de equipamiento cultural y recreativo

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se corresponde con el de equipamiento deportivo

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DOCENTE.**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se corresponde con el de equipamiento docente.

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y SANITARIO.**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se corresponde con el de equipamiento asistencial y/o sanitario.

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se corresponde con el de equipamiento religioso.

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS URBANOS.**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se corresponde con el de equipamiento de servicios urbanos.

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO DE EDIFICIO DE APARCAMIENTOS**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se corresponde con el de garaje, bien sea privado o público -oneroso o gratuito-, con un destino claramente comunitario.

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO PARA ALOJAMIENTOS DOTACIONALES**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se corresponde con el de equipamiento para alojamientos dotacionales.

#### **USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO GENÉRICO**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado mayoritario se encuentra sin determinar.

### **4. OTROS USOS PRINCIPALES**

#### **USO PRINCIPAL CAUCES FLUVIALES.**

Es el uso asociado a las extensiones territoriales ocupadas por los cauces fluviales al aire libre, cualesquiera que sean su cuenca y dimensión, incluidas sus márgenes.

#### **USO PRINCIPAL COMUNICACIONES**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado del suelo se corresponde fundamentalmente con el uso de comunicaciones viarias.

#### **USO PRINCIPAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado del suelo se corresponde fundamentalmente con el uso de espacios libres y zonas verdes.

#### **USO PRINCIPAL DE INFRAESTRUCTURAS**

Es el uso asociado a las parcelas donde el uso pormenorizado del suelo se corresponde fundamentalmente con el uso básico de infraestructuras.

### **ARTÍCULO 17.- USOS CARACTERÍSTICOS.**

El uso característico de cada ámbito vendrá señalado en la ficha correspondiente y deberá coincidir con alguno de los usos principales arriba señalados.

## **CAPITULO 3.- REGIMEN DE ORDENACION**

---

### **ARTÍCULO 18.- FORMULACIÓN DEL REGIMEN DE ORDENACIÓN.**

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el presente plan general en los distintos ámbitos de plan, se distinguen cinco tipos de ordenación.

El régimen de ordenación de cada ámbito de plan figura en el plano n°05 denominado “Régimen de ordenación” de la documentación gráfica del plan general.

#### **1.- AMBITOS DE ORDENACION CONSOLIDADA (A-1)**

Son aquellos ámbitos que el plan general consolida mediante una ordenación directa prácticamente igual que la ordenación preexistente, pues estos ámbitos están enmarcados en suelo urbano y desarrollados en su práctica totalidad. Por ello, las actuaciones en estos ámbitos son directamente ejecutables, sin la interposición de ningún instrumento subordinado de planeamiento.

No obstante, pueden existir dentro de estos ámbitos de ordenación consolidada las siguientes excepciones:

1. Edificios que por no ajustarse a los perfiles o alineaciones definidas por el plan general se han de ordenar al mismo cuando se sustituyan (adecuación en sustitución).

2. Solares que a pesar de haber hecho frente a todas sus cargas, tienen pendiente la materialización de una parte o de toda su edificabilidad. Se trata de las actuaciones aisladas previstas en la Ley 2/2006 y su normativa de desarrollo.

3. Edificios consolidados con posibilidad de incrementar su edificabilidad ponderada por un cambio de uso o por un aumento de la superficie construida señalados en el artículo 22 de la presente normativa urbanística. Estos incrementos deberán ser abordados y gestionados como una actuación de dotación.

Como ya se ha apuntado, se trata de terrenos que se encuentran gestionados, salvo la carga dotacional relativa al incremento de edificabilidad urbanística que resulte de estas pequeñas actuaciones de dotación. Es por ello que los suelos comprendidos en estos ámbitos no se integrarán en unidades de ejecución.

Cuando en estos ámbitos sea preciso hacer obras de intervención pública las mismas se financiarán con fondos públicos. Para su realización, a priori, no será precisa la tramitación de ningún instrumento urbanístico intermedio, pues el propio proyecto de ejecución será suficiente para el desarrollo de las

obras. En caso de que fuera precisa la obtención de suelo mediante expropiación, el proyecto de ejecución habría de ser sometido a la correspondiente y necesaria exposición pública.

## **2.- AMBITOS DE ORDENACION PENDIENTE DE CONSOLIDAR (A.2)**

Son aquellos ámbitos, enmarcados en suelo urbano, que el plan general consolida mediante una ordenación directa prácticamente igual que la ordenación preexistente, pues están desarrollados casi en su totalidad. Sin embargo, existen solares en el ámbito que pueden incrementar su edificabilidad urbanística respecto a la previamente otorgada, esté ésta materializada o no, y en consecuencia, deben realizar el correspondiente levantamiento de la carga dotacional. En cualquier caso, las actuaciones en estos ámbitos son directamente ejecutables mediante una actuación de dotación.

No obstante, pueden también existir dentro de estos ámbitos de ordenación pendiente de consolidar edificios que, por no ajustarse a los perfiles o alineaciones definidas por el plan general, se han de adecuar al mismo cuando se sustituyan (adecuación en sustitución).

Como ya se ha apuntado, se trata de terrenos que, salvo solares concretos pendientes de incrementar su edificabilidad urbanística, se encuentran gestionados. Es por ello que los suelos comprendidos en estos ámbitos no se integrarán en unidades de ejecución.

Cuando en estos ámbitos sea preciso hacer obras de intervención pública las mismas se financiarán con fondos públicos; para su realización, a priori, no será precisa la tramitación de ningún instrumento urbanístico intermedio, pues el propio proyecto de ejecución será suficiente para el desarrollo de las obras. En caso de que fuera precisa la obtención de suelo mediante expropiación, el proyecto de ejecución habría de ser sometido a la correspondiente y necesaria exposición pública.

## **3.- AMBITOS DE ORDENACION ESPECIFICA (A-3)**

Son aquellos ámbitos de plan en los que el plan general modifica de una manera más o menos sustancial la situación actual y para ello establece una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del plan general, ya que la propia ficha del ámbito detalla su ordenación pormenorizada (alineaciones, rasantes, pormenorización de usos y concreción de sus edificabilidades, etc.).

Por ello, estos ámbitos son directamente ejecutables, sin la interposición de ningún instrumento subordinado de planeamiento, sin perjuicio de la concreción de la distribución de beneficios y cargas mediante el correspondiente sistema de gestión.

Ello no obstante, en estos ámbitos será posible modificar la ordenación pormenorizada a través de la aprobación del correspondiente plan especial de ordenación urbana, sin perjuicio de la capacidad propia de los estudios de detalle.

Según las circunstancias los ámbitos de ordenación específica pueden constituir o no unidades de ejecución, lo cual se hará constar en las fichas urbanísticas correspondientes.

#### **4.- ÁMBITOS DE ORDENACION INCORPORADA (A-4)**

Son aquellos ámbitos que cuentan con planeamiento aprobado y/o jurídicamente en ejecución y en los que el presente plan general incorpora como válidas las determinaciones de dicho planeamiento anterior.

#### **5.- ÁMBITOS DE ORDENACION REMITIDA (A-5)**

Son aquellos ámbitos en los que el plan general traslada la ordenación pormenorizada a un plan especial de ordenación urbana, o a un plan parcial, según la clase de suelo en el que se ubique, de desarrollo posterior. No obstante, el plan general señalará a través de las correspondientes fichas urbanísticas del ámbito -de un modo vinculante- los usos y los aprovechamientos máximos. La ordenación señalada para estos ámbitos no tendrá carácter vinculante, incluso en lo relativo a la consolidación de las edificaciones, pudiendo el planeamiento de desarrollo introducir modificaciones referentes a los aspectos no propios de la ordenación estructural.

De igual forma la presente normativa urbanística tendrá carácter subsidiario respecto de la que se recoja en el correspondiente plan especial de ordenación urbana o plan parcial.

## ***CAPITULO 4.- REGIMEN DE GESTIÓN.***

---

### **ARTÍCULO 19.- TIPOS DE ACTUACION.**

La ejecución del planeamiento se realizará mediante uno de los siguientes tipos de actuación:

01. Actuación integrada
02. Actuación aislada
03. Actuación de dotación

04. Actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales, locales o alguno de sus elementos

#### **ARTÍCULO 20.- ACTUACION INTEGRADA. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.**

Las actuaciones integradas, que son reguladas y organizadas mediante los programas de actuación urbanizadora (PAU), se acometen a través de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado. También se ejecutarán en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.

En cualquier caso, la ejecución de los programas de actuación urbanizadora (PAU) podría realizarse por una o varias unidades de ejecución completas. En el caso de realizar un PAU para más de una unidad de ejecución, los requisitos para la delimitación de dichas unidades cumplirán con lo establecido por el artículo 144 y 145 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

Las actuaciones integradas podrán desarrollarse por el sistema de actuación que el plan general o el planeamiento de desarrollo elija en cada caso. Sin embargo, dicho sistema de gestión no será vinculante, pudiendo el programa de actuación urbanizadora elegir otro que se considere más adecuado, sin necesidad de trámite alguno de modificación del planeamiento preexistente. No obstante lo anterior, los programas de actuación urbanizadora en ningún caso podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas por el planeamiento correspondiente.

Los sistemas de actuación posibles son los siguientes:

**01.- EN REGIMEN DE EJECUCIÓN PÚBLICA:** donde el desarrollo de la actividad de ejecución la realizará la administración actuante.

**01.1.- SISTEMA DE COOPERACION.**

**01.2.- SISTEMA DE EXPROPIACION.**

**02.- EN REGIMEN DE EJECUCIÓN PRIVADA:** donde la iniciativa privada participará en la ejecución del planeamiento, bajo la dirección, inspección y control del la administración actuante.

**02.1.- SISTEMA DE CONCERTACION.**

**02.2.- SISTEMA DE AGENTE URBANIZADOR**

#### **01.1.- SISTEMA DE COOPERACION.**

En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la actuación integrada aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

En este caso es el proyecto de reparcelación el instrumento a través del cual se realiza la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de la unidad.

#### **01.2.- SISTEMA DE EXPROPIACION.**

En el sistema de expropiación la Administración expropia todo el suelo y otros derechos comprendidos en la unidad de ejecución completa, para la ejecución de la urbanización y de la edificación por parte de la propia Administración expropiante o a través de beneficiario.

#### **02.1- SISTEMA DE CONCERTACION.**

El sistema de concertación tiene por objeto la gestión y ejecución de una actuación integrada por los propietarios del suelo comprendido en la misma, con solidaridad de beneficios y cargas, aportando los terrenos de cesión obligatoria y realizando a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el planeamiento.

El proyecto de reparcelación es el instrumento a través del cual se realiza la equidistribución de beneficios y cargas entre los diferentes propietarios de la unidad.

#### **02.2 SISTEMA DE AGENTE URBANIZADOR**

Es el sistema de actuación en el que en ejercicio de la iniciativa económica y en virtud de la adjudicación definitiva del correspondiente programa de actuación urbanizadora, el sujeto público o privado denominado agente urbanizador, asume, a su riesgo y en los términos previstos en la legislación del suelo vigente, la responsabilidad de la ejecución de la correspondiente actuación integrada.

Cuando el cumplimiento parcial o total de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado no pueda ser materializada dentro del propio ámbito objeto de desarrollo, la preceptiva materialización de dicha obligación se realizará siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 25 de la presente normativa urbanística.

#### **ARTÍCULO 21.- ACTUACION AISLADA.**

Actuaciones con fines edificatorios ejecutados en suelo urbano consolidado dentro de solares existentes con ordenación urbanística suficiente y asumida por el plan general o en parcelas



susceptibles de edificación que solo requieran obras de urbanización complementarias según lo establecido en el artículo 195 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

## **ARTÍCULO 22.- ACTUACION DE DOTACION.**

### **1.- DEFINICIÓN.**

Actuaciones para el levantamiento de la carga dotacional por incremento de edificabilidad. Se ejecutará con fines edificatorios, pero la licencia estará condicionada al levantamiento de la carga dotacional correspondiente. Se ejecutarán en suelo urbano allí donde existan parcelas con posibilidad de incrementar su edificabilidad ponderada y/o su edificabilidad urbanística.

### **2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES.**

Dentro de estas actuaciones de dotación caben distinguir las siguientes:

1. Incremento de la edificabilidad urbanística por aumento de la superficie construida, derivada tanto del incremento del número de plantas como de la ampliación de la superficie ocupada computable en todas o alguna de las plantas. Estas actuaciones de dotación vienen expresamente señaladas en la ficha urbanística del ámbito correspondiente.
2. Incremento de la edificabilidad ponderada por cambio de uso (como por ejemplo de local a vivienda, de actividad económica industrial común a industrial mixta, etc.) o por incremento del número de viviendas a causa de una división de las existentes.
3. Otras tales como aumento de la superficie construida por diferentes motivos, entre los cuales podemos citar:
  - 3.1.- La variación del perfil de la edificación siempre que se desarrolle dentro del mismo volumen exterior. Se exceptúan las variaciones de perfil que se produzcan en edificios de actividad económica-industrial baja densidad, actividad económica-industrial común y actividad económica-industrial tamaño grande.
  - 3.2.- Las actuaciones destinadas a la creación de terrazas, así como las de cierre de superficies construidas abiertas.
  - 3.3.- Las actuaciones destinadas a la instalación de ascensor en el exterior del edificio.
  - 3.4.- Las actuaciones destinadas a aumentar la superficie computable sin aumento real de la superficie construida.

Las actuaciones contempladas en los apartados 2.- y 3.- podrán ser desarrolladas con carácter general, sin que las mismas hayan de quedar reflejadas en las fichas urbanísticas correspondientes.

El levantamiento de la carga dotacional en todas estas actuaciones de dotación se realizará siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 25 de la presente normativa urbanística, siempre que dicho levantamiento no pueda ser materializado dentro de los terrenos donde se desarrolla tal actuación, o en lugares próximos a la misma.

#### **ARTÍCULO 23.- ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS DE LAS REDES DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

Aquellas actuaciones que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deben obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas con arreglo al artículo 20 de la presente normativa urbanística.

#### **ARTÍCULO 24.- REGIMEN DE GESTION.**

En base a las previsiones que este plan general realiza con respecto a las maneras de gestionar cada uno de los ámbitos de plan contemplados, se establece la siguiente relación:

- K.1.- Gestionado (gestión urbanística materializada).
- K.2.- Gestión mediante actuaciones de dotación.
- K.3.- Gestión específica (cuya concreción y características han de detallarse en la ficha urbanística correspondiente).
- K.4.- Gestión mediante el sistema de concertación.
- K.5.- Gestión mediante el sistema de cooperación.
- K.6.- Gestión mediante actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

El régimen de gestión de cada ámbito de plan, figura en el plano nº09 denominado “Régimen de gestión” de la documentación gráfica del plan general.

#### **ARTÍCULO 25.- IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.**

Cuando el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado, bien en actuaciones integradas o bien en actuaciones de dotación, no pueda ser materializado allí donde inicialmente corresponde, se podrá acudir a la compensación económica prevista en el “Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos”.

Para ello, el plan general ha previsto un ámbito en cuyos terrenos el Ayuntamiento materializará todas las cesiones enmarcadas en este modo de actuar. Se trata del ámbito 6.- Atxabalpe.

En el estudio de viabilidad económico-financiera del plan general se recoge la metodología de cálculo a desarrollar para la valoración de las referidas cesiones.

## **CAPITULO 5.- CONFORMIDAD DE LA EDIFICACIÓN CON EL PLANEAMIENTO.**

---

### **ARTÍCULO 26.- FORMULACIÓN.**

En concordancia con lo establecido en el artículo 101 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la ordenación propuesta por el presente plan general deberán tener su propio régimen.

El citado régimen es el que, como tal, figura en el plano nº08 denominado “Compatibilidad con la ordenación (suelo urbano y urbanizable)” de la documentación gráfica del plan general.

A estos efectos se distinguen las siguientes situaciones:

- 01. FUERA DE ORDENACIÓN**
- 02. ADECUACIÓN EN SUSTITUCIÓN**
- 03. DEFINIDO EN PLANEAMIENTO INCORPORADO**
- 04. SITUACIÓN REMITIDA**
- 05. CONFORME A LA ORDENACIÓN**

### **ARTÍCULO 27.- FUERA DE ORDENACION.**

#### **1.- DEFINICION.**

Se incluyen dentro de este apartado a los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan general, y para los que el plan prevé su desaparición, por quedar incluido en alguna actuación aislada, integrada o de ejecución de sistemas generales y locales.

En los edificios en los que únicamente se encuentre en fuera de ordenación alguna parte o elemento de los mismos por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación sólo será aplicable a aquella parte o a aquellos elementos y no al resto de la edificación.

## **2.- OBRAS AUTORIZADAS.**

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 101 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*. En consecuencia, solo será posible la realización de obras que se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, la conservación, higiene y ornato, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen o mejora, modernización o incremento de su valor de expropiación; en cualquier caso, la concesión de este tipo de licencias de obra quedará condicionada a la suscripción de una renuncia expresa al incremento del valor del inmueble, la cual se presentará previamente a la realización de la obra y se hará constar en el registro municipal correspondiente.

## **ARTÍCULO 28.- ADECUACIÓN EN SUSTITUCIÓN.**

### **1.- DEFINICION.**

Esta situación es equivalente a la establecida por la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* como "disconformes con el planeamiento urbanístico".

Se consideran dentro de la situación de "adecuación en sustitución" los edificios e instalaciones que aún no hallándose en situación de fuera de ordenación, mantienen alguna circunstancia de inadaptación al plan por razón de alineación o altura.

No obstante, a efectos de la certificación de la situación urbanística de edificios con este singular régimen, se puede entender que el edificio no es contrario a la ordenación, luego se podrá certificar que es conforme con la misma.

Se incluyen en esta situación todos aquellos edificios e instalaciones que aparezcan expresamente así grafiados o aquellos que aún no estándolo responden a algunos de los supuestos siguientes:

- a) Los emplazados en cualquier clase de suelo cuyas alineaciones exteriores no se adapten a las previstas por el plan en relación a los espacios destinados al uso público tales como plazas, viales, etc.
- b) Los emplazados en cualquier clase de suelo cuya altura exceda al perfil regulador que el plan general establece para este ámbito.

## **2.- OBRAS AUTORIZADAS.**

En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

Por tanto, la construcción podrá considerarse conforme a la ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de la edificación, régimen de alturas, etc., previstas en el planeamiento.

## **ARTÍCULO 29.- DEFINIDO EN PLANEAMIENTO INCORPORADO.**

### **1.- DEFINICION.**

Se trata de una figura sin valor jurídico específico, dado que el régimen que se deriva del mismo no es unívoco. Tiene un carácter únicamente informativo, dado que el detalle correspondiente al mismo es el que se señala en el planeamiento pormenorizado que el presente plan general incorpora.

### **2.- OBRAS AUTORIZADAS.**

Las que resulten del detalle expuesto el plan incorporado de referencia.

## **ARTÍCULO 30.- SITUACIÓN REMITIDA.**

### **1.- DEFINICION.**

Esta situación es equivalente a la establecida por la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* como "preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada".

Se incluyen en esta situación los edificios e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación, se encuentran emplazados en el seno de ámbitos de planeamiento que precisan de desarrollo posterior, bien sea plan parcial o plan especial, y que eventualmente pudieran no ser acordes con la futura ordenación de dichos ámbitos. Su inclusión en esta categoría es transitoria hasta que el planeamiento de desarrollo futuro determine su situación definitiva; de ello se deduce que este tipo de situación se encuentre siempre en ámbitos de ordenación remitida.

### **2.- OBRAS AUTORIZADAS.**

En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no conlleven incremento de aprovechamiento, aumento de volumen, modificación de alineaciones, etc., es decir, cuyo objeto sea exclusivamente el de mantener la edificación en su situación preexistente.

No obstante lo anterior, se prohíbe cualquier transformación de la actividad o instalación que implique división o loteo de la misma.

Si bien se trata de una situación similar a la conformidad con la ordenación, ha sido distinguida de ésta con el objeto de ofrecer información añadida sobre las posibles afecciones futuras de la edificación.

### **ARTÍCULO 31.- CONFORME A LA ORDENACION.**

#### **1.- DEFINICION.**

Se consideran como tal aquellas construcciones e instalaciones que no estén en ninguna de las situaciones reguladas en los puntos anteriores y se encuentren por tanto en consonancia con el presente plan general por cumplir con los parámetros básicos de altura, aprovechamiento y alineaciones.

#### **2.- OBRAS AUTORIZADAS.**

En los edificios conformes a la ordenación, puesto que sus alineaciones, volúmenes y usos son correctos, se podrán hacer todas aquellas obras que cumplan las condiciones establecidas en las normas de edificación del plan general.

## **PARTE SEGUNDA**

# **PARAMETROS REGULADORES DE LA EDIFICACION**

### **ARTÍCULO 32.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**

#### **1.- DEFINICIONES RELATIVAS A UNIDADES URBANÍSTICAS.**

- **Parcela**

Es la porción de suelo que forma una unidad física y pertenece a la misma propiedad. Dichas parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo realizada por el presente plan general y servirán como marco de referencia a los índices de densidad y edificabilidad, así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

- **Solar**

Es la superficie de suelo urbano que cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.
- b) Que esté dotada de ordenación pormenorizada, sea cual fuere el plan definitivamente aprobado que lo materialice.
- c) Que esté urbanizada conforme a las determinaciones pertinentes del planeamiento urbanístico y observando las alineaciones y rasantes fijadas por éste o en aplicación del mismo. La urbanización mínima requerida será la establecida por la legislación del suelo vigente.

No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación aislada o integrada de acuerdo con la legislación.

- **Parcela mínima**

Es la unidad mínima de parcelación a efectos de edificación; por tanto, a consecuencia de la aplicación de este concepto no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

- **Frente de parcela**

El frente de parcela corresponde a la dimensión máxima o mínima de fachada a vía pública que tiene dicha parcela, coincide con la alineación longitudinal de una parcela a una vía o espacio público.

- **Fondo de parcela**

Es la dimensión de la parcela medida normalmente al frente de la misma y en su punto medio. La totalidad de la finca deberá alcanzar el fondo máximo o mínimo establecido por la ordenanza particular de edificación al menos en un 50% del frente mínimo definido en el punto precedente.

- **Alineación de parcela**

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas de los suelos de uso y dominio públicos y de otras parcelas de uso y dominio privado. La alineación tiene el carácter general de irrebasable por la edificación.

## 2.- **DEFINICIONES RELATIVAS A DIMENSIONES EDIFICATORIAS.**

- **Alineación de edificación**

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la alineación de parcela define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

En el caso de que las plantas edificadas bajo rasante sobresalga de la alineación de edificación, la proyección en planta de las mismas sobre la superficie del terreno urbanizado se denominará alineación de edificación bajo rasante.

- **Rasante**

Es la línea definida por la intersección del plano vertical que pasa por la alineación de una parcela y/o de la edificación con la superficie que forma el suelo de la vía o espacio público en este tramo o de su modificación prevista por el presente plan general.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del plan general, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca, en la línea antes mencionada, deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

- **Retiro o distancia a alineación de parcela**



Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de una alineación de parcela al punto más cercano de la edificación; se considera que están incluidos en la edificación los vuelos y elementos salientes y las construcciones bajo rasante, no así los aleros.

Cuando se regulen las condiciones de retiro, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es el retiro mínimo exigido; pudiendo incluirse bajo esta misma denominación tanto el retiro con respecto de los linderos como con respecto a otras edificaciones.

- **Superficie de fachada**

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de la edificación, computando únicamente aquella parte de fachada que se encuentra sobre la rasante del terreno.

- **Retranqueo**

Es la distancia máxima o mínima a la que puede estar remetida una parte de la fachada con respecto de la alineación máxima de la misma.

- **Medianera**

Es la superficie vertical que delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes y se apoya sobre la alineación común a ambas parcelas.

- **Altura de edificación**

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medido con los criterios establecidos en el artículo 33 del presente documento.

- **Altura máxima de coronación**

Es la resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:

- La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.
- La correspondiente a la cumbrera exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

- **Altura en fachada (De una planta)**

Es la porción de la altura de edificación comprendida entre los niveles de los suelos –forjado en estructura- de la planta de referencia y de la inmediatamente superior. En el caso de la primera de las plantas sobre rasante computable, dicha altura será la existente entre el nivel de referencia inferior para la medición de la altura de la edificación y el nivel del suelo de la planta superior.

De igual modo, la altura en fachada de la última de las plantas sobre rasante computable será la existente entre el nivel del suelo de la misma y el nivel de referencia superior para la medición de la altura de la edificación.

- **Altura libre**

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 del mismo espacio.

Con carácter general se entenderá como altura libre de una planta de edificación aquella que tenga el carácter de generalizada y predominantemente homogénea, sin perjuicio de que determinados elementos o espacios singularizados tengan una altura diferente.

Cuando se regulen las condiciones de altura libre, se entenderá que la cantidad reseñada es la altura libre mínima autorizada, excepto cuando específicamente se determinen tanto los ámbitos como mínimos autorizados.

- **Perfil de edificación**

Es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado o con frente a fachada (sobre rasante), o por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable (bajo rasante).

Cuando se regulen las condiciones de perfil de la edificación, se entenderá que la cantidad reseñada es el perfil máximo autorizado, excepto cuando específicamente se determinen tanto los máximos como mínimos autorizados.

### **3.- PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.**

- **Planta baja**

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo piso esté situado en su fachada de acceso a un máximo de 1m por encima o debajo de la rasante de la misma.

- **Entreplanta**

Es aquella incluida dentro de la altura libre autorizada para la planta baja, se halle o no vinculada a la misma

Computará como una planta y deberá cumplir la altura regulada en la presente normativa urbanística.

- **Entresuelo**

Es aquella que se dispone directamente sobre un semisótano y cuyo piso se sitúa a más de un metro por encima de la rasante de acceso desde una vía pública o espacio libre.

- **Planta alta**

Es toda aquella situada por encima de la planta baja o entreplanta, si ésta existe. No se considerarán entre ellas a las, situadas directamente bajo la cubierta del edificio.

- **Ático**

Es toda aquella planta alta, o la situada directamente bajo la cubierta, que se retranquea respecto de la fachada. Dicho retranqueo deberá ser como mínimo de 1,50 m.

- **Bajo cubierta**

Es aquella situada directamente bajo la cubierta de un edificio, cuya altura media libre interior en fachada, o en fachada retranqueada de un ático, sea igual o superior a 1,5m.

- **Semisótano**

Es aquella situada 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.

- **Sótano**

Es aquella situada por debajo de la planta baja, semisótano o bajo la rasante de un espacio no edificable en altura y que no sobresalga mas de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

#### **4- ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS.**

- **Fachada**

Es el paramento de cierre exterior del edificio, en el que se ubican los huecos de iluminación y ventilación natural o directa de los locales del mismo.

- **Elementos salientes**

Son los elementos permanentes, no habitables ni ocupables, que sobresalen de la línea de fachada, tales como ménsulas, cornisas, aleros, impostas, pilastras y marquesinas.

- **Vuelos**

Son los elementos permanentes, habitables u ocupables, que sobresalen de la línea de fachada, pudiendo ser abiertos o cerrados.

Los vuelos cerrados, ya sean miradores o galerías (cuando su altura es de suelo a techo y abarcan buena parte de la longitud de fachada), se caracterizan por tener cerramientos fijos de carácter permanente en todos sus lados, aun cuando sean practicables.

Los vuelos abiertos, son los que tienen total o parcialmente abiertos su frente y/o sus lados, no pudiendo disponer de cierres de carácter permanente o estanco (terrazas, balcones y solanas).

- **Patios**

- **De manzana**, son aquellos destinados a luces y vistas del conjunto de edificios que constituyen una manzana, ubicándose en ellos las fachadas interiores de los mismos, y pudiéndose inscribir en ellos un círculo de  $\varnothing$  mínimo de 8m, y manteniendo en cualquier caso las disposiciones referentes al mismo por la iniciativa de V.P.O.
- **Interiores**, son aquellos destinados a ventilación, luces y vistas de locales habitables, ubicándose en el interior de uno o más edificios (mancomunados), pudiéndose inscribir en ellos un círculo  $\varnothing$  mínimo de 3m, y manteniendo en cualquier caso las disposiciones referentes al mismo por la normativa de V.P.O.
- **Exteriores**, son aquellos de las mismas características que los interiores (destinados a ventilación, luces y vistas de locales habitables), pero resultantes de retranqueos y, por tanto, abiertos en fachada, pudiéndose inscribir en ellos un círculo  $\varnothing$  de mínimo de 3m.
- **De ventilación o patinillos**, son aquellos destinados a ventilación o iluminación de locales de servicio o no habitables, sirviendo en todo caso como complemento de iluminación y ventilación de locales habitables, y ubicándose en el interior de un edificio. Cumplirán con las disposiciones referentes al mismo por la normativa de V.P.O.

### **ARTÍCULO 33.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL PERFIL DE EDIFICACIÓN Y PARA LA MEDICIÓN DE LAS ALTURAS**

- **Determinación del perfil de edificación :**

Para la determinación del perfil se contemplarán todas las plantas: tanto las situadas sobre rasante (la planta baja, el entresuelo, las entreplantas, las plantas altas, los áticos y el bajocubierta) como bajo rasante ( sótanos y el semisótano).

- **Altura de edificación.**

- 1.- **CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.**

La altura de edificación se medirá tomando como referencia inferior el nivel del punto bajo de la alineación de edificación sobre rasante (punto más bajo de la superficie de fachada) en el eje central de la fachada de acceso principal (siempre que éste se ubique a nivel de planta baja) y, como referencia

superior, el encuentro de la superficie de fachada principal con el alero o, si la construcción carece de aleros o cornisa, el punto más alto de la superficie de fachada.

## **2.- NIVEL DE REFERENCIA SUPERIOR. (CASOS PARTICULARES)**

Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el nivel superior para la medición será el punto más alto de la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara inferior del forjado o tablero de cubierta saliente.

A tal efecto no se tomarán en consideración los elementos constructivos u ornamentales cuya longitud conjunta no supere el 15% del perímetro de la fachada; los hastiales vistos de los muros medianeros; las barandillas construidos de elementos de carpintería o herrería calados; ni las balaustradas o antepechos de obra, cuando expresamente puedan ser autorizados.

Cuando la solución de estructura adoptada no permita una interpretación clara de estos criterios, prevalecerá la interpretación, debidamente justificada, que formulen al respecto los servicios técnicos municipales.

## **3.- NIVEL DE REFERENCIA INFERIOR (CASOS PARTICULARES)**

En los edificios situados entre medianeras se tomará como nivel de referencia inferior para la medición de la altura de edificación, el punto medio de la alineación de edificación en la fachada principal o de acceso (siempre que éste se ubique a nivel de planta baja), y el desnivel máximo entre dicho punto medio y el punto más bajo de la alineación de la fachada no sea mayor de 1 m.

Si el citado desnivel fuese mayor, se tomará como referencia este último -el punto más bajo-, incrementándose a efectos de la regulación en 1 m. la altura de edificación autorizada con carácter general.

### **▪ Altura a aleros o cornisas horizontales.**

Cuando se regule expresamente este concepto, para su determinación se tomará como referencia inferior la establecida con carácter general para la medición de la altura de edificación, y como referencia superior el alero o cornisa horizontal más elevada, en el que el nivel de referencia para la medición se definirá con el mismo criterio establecido para el nivel de referencia superior de la altura de la edificación.

### **▪ Altura en fachada de las distintas plantas de una edificación.**

En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior para la medición el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el apartado anterior para la altura de edificación.

En las entreplantas y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.

En los desvanes y bajo cubiertas, la altura en fachada se medirá tomando como referencia inferior la cara superior del forjado de piso y como referencia superior la establecida para la medición de la altura en edificación.

#### **ARTÍCULO 34.- DISPOSICIONES REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS NORMATIVA URBANÍSTICA POR EL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO.**

##### **1.- SUBDIVISIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES EN UNIDADES DE EDIFICACIÓN DIFERENCIADAS PARA EL CÁLCULO DE LOS PARÁMETROS REGULADORES.**

En los casos de parcelas edificables compuestas por varios módulos de edificación con núcleos de acceso vertical independientes, y, situadas en terrenos con pendientes que den lugar a desniveles entre las rasantes de los puntos de encuentro de las diferentes fachadas con el terreno urbanizado superiores a 2,00m; el planeamiento pormenorizado podrá subdividir la parcela a los efectos de la aplicación de los criterios de cálculo de los parámetros reguladores de la edificación-perfil y altura de edificación y aprovechamiento edificatorio bajo rasante- en unidades de edificación diferenciadas, las cuales, deberán estar configurados por módulos de edificación completos.

En tales casos, si la disposición unitaria de los sótanos destinados a garaje lo hace necesario, algunas de dichas unidades, cuya ocupación en planta no supere en conjunto el 40% de la superficie total de la parcela, podrá tener plantas adicionales bajo rasante.

##### **2.- TOLERANCIAS EN EL PERFIL Y LA ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMOS**

El planeamiento pormenorizado podrá autorizar, si el Ayuntamiento considera oportuno, perfiles y alturas de edificación mayores que las establecidas con carácter general, con el objeto de singularizar las posibilidades de composición arquitectónica de determinadas edificaciones, si bien, en tal caso, la superficie ocupada en planta por las construcciones o las partes de ellas que superen el perfil o la altura de edificación autorizados no podrá sobrepasar, en su conjunto, el 10% de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante en su ámbito correspondiente.

##### **3.- OBRAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD.**

Con carácter general en edificaciones existentes, se permitirá una ampliación de volumen para cumplir la normativa de accesibilidad, previa descalificación del suelo de dominio público (ascensores), siempre que no se vean perjudicadas las condiciones de la urbanización afectada.

#### **ARTÍCULO 35.- EDIFICABILIDAD DEL SUELO**

A los efectos de la aplicación e interpretación la presente normativa, se definen los siguientes conceptos:

#### **EDIFICABILIDAD FÍSICA.**

Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito de plan determinado.

No obstante lo anterior, a los efectos del presente plan general, la edificabilidad física bajo rasante no se considerará con carácter general. Es decir, salvo que la ficha urbanística considere lo contrario, la edificabilidad física bajo rasante no vendrá limitada de forma cuantitativa.

#### **EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito de plan determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.

Es decir, es la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

Con carácter general, y salvo que en la ficha correspondiente se señale lo contrario, la superficie de techo construida bajo rasante tiene carácter de dotación, y en consecuencia, no tiene carácter lucrativo, por lo que no computa como edificabilidad urbanística.

#### **EDIFICABILIDAD PONDERADA.**

Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito de plan determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como el de referencia del plan, que en este caso no es otro que el de la vivienda de protección oficial de régimen general en Arrasate.

#### **EDIFICABILIDAD MEDIA.**

Se entiende por edificabilidad media de un ámbito de plan determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito de plan correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística.

**ARTÍCULO 36.- EDIFICABILIDAD PONDERADA.**

El plan define la edificabilidad ponderada de cada ámbito de plan cuando dicho parámetro sea necesario para la ordenación del mismo, expresado en todos los casos en metros cuadrados edificables homogeneizados, de conformidad con la definición contemplada en el artículo anterior.

En el estudio de la viabilidad económica-financiera del plan general se recoge la metodología de cálculo de la citada edificabilidad ponderada, al mismo tiempo que se establecen los coeficientes de homogenización precisos para ello. Dichos coeficientes servirán además de lo anterior para calcular la homogeneización de usos en todas las futuras intervenciones, tanto en lo que se refiere a las actuaciones integradas, como a las actuaciones de dotación.

Este parámetro urbanístico no tiene carácter estructural. Sin embargo, es un instrumento que sirve para garantizar una distribución de usos equilibrada, así como para marcar unas directrices de ordenación que, con un grado de flexibilidad suficiente, garanticen el cumplimiento de los objetivos del plan.

En la medida que carece de carácter estructural, el mismo podrá ser revisado en el marco de la aprobación de los instrumentos de ordenación pormenorizada, de conformidad con los coeficientes de ponderación que se señalan a continuación.

Para mejor comprensión, en primer lugar se establece cuáles son los usos principales con la terminología asociada a cada uno de ellos.

USOS PRINCIPALES			
VCH	Residencial Casco Histórico	AGS	Actividad económica comercial gran superficie
VEA	Residencial edificación antigua	ABD	Actividad económica industria baja densidad
VER	Residencial edificación rural	AIC	Actividad económica industrial común
VBD	Residencial baja densidad	AIM	Actividad económica industrial mixta
VAD	Residencia edificación abierta	AIG	Actividad económica industrial tamaño grande
VPO	Residencial vivienda protegida (protección oficial)	ACH	Actividad económica servicio comercial hostelero
VPT	Residencial vivienda protegida (protección tasada)	EQP	Equipamiento
VCC	Residencial vivienda colectiva	INF	Infraestructura
APT	Actividad económica parque tecnológico		



En segundo lugar, se refejan las localizaciones asignadas a cada una las 7 “situaciones” objeto de análisis.

SITUACION 1	SITUACION 2	SITUACION 3	SITUACION 4	SITUACION 5	SITUACION 6	SITUACION 7
2 BIZIOLA	1 GESALIBAR	8 ISTIZABAL	15 GAUTXORI	28 SAN ANDRES	47 ALDE ZAHARRA	46 OTALORA-ALTAMIRA
3 AITA MENNI	16 URUBURU	9 GARAGARTZA	18 URIBARRI	45 GAZTELUONDO	50 ERLOJUAREN ERAIKINA	48 GARIBAI
4 SAN JUAN DE DIOS	36 INTXAUSTIGAIN	17 ERGUINGO ESKOLA	19 ITURRIPE	53 ALDAIAZPI	56 ZERRAJERA	57 ZABALGUNEA
5 ELEXGARAI	38 SAN JOSEPEKO ETXEAK	29 SAN ANDRES BERRI	20 ESKOLA POLITEKNIKOA	55 ZALDIBAR	59 OSASUNGUNEA	
6 ATXABALPE	67 ZALDUSPE	35 INTXAUSTI	26 ZARUGALDE	58 MANKOMUNITATEA	63 LEGARGAIN	
7 KOBATE	68 GOSAMENDI	43 SAN KRISTOBAL HILERRIA	27 SANTA BARBARA		64 LEGARRE	
10 IBARRETA	73 MOJETEGI	44 MONTERRON	33 URIBESALGO			
11 EMALDI	74 SAN ISIDRO	49 POPILO	52 ALDAI			
12 MARKULETE	75 ARRUENA	51 LA MERCED	54 ETXE TXIKIAK			
13 GARAIA		60 HONDARRIBIA KALEA	65 GELMA			
14 MENDIBARREN		61 AGERRE	66 GAMEI			
21 OLANDIANO BERRI		62 SANTAMAINA	69 MUSAKOLA			
22 OLANDIANO		72 INSTITUTOA	70 ZIGARROLA			
23 OLANDIANOGAIN						
24 MEATZERREKA BERRI						
25 MEATZERREKA						
30 BEDOÑABE						
32 ETXALULZEKO HARROBIA						
37 SOLOZAR						
38 SAN JOSEPE HARROBIA						
39 FAGOR SAN ANDRES						
40 MUZIBAR						
41 MUGARRIETA						
42 ZAPATAERREKA						
71 OSINAGA						
76 KASKONATEGI						
77 EROSKI						
78 ZABALETA						
79 GARRATZ						
80 PESA						
81 TXURISENA						
82 KATAIDE						
83 ARAZTEGIA						
84 UDALA						

A continuación, se expone la tabla de coeficientes de ponderación en función de su uso principal y de su localización, es decir, de la “situación” con la que corresponde. Estos coeficientes serán de aplicación en el cálculo de la edificabilidad ponderada de las actuaciones integradas, y en aquellas actuaciones de dotación en las que, o bien se modifica el uso principal de la parcela, o bien se produce un incremento de la edificabilidad urbanística correspondiente a un uso principal distinto del residencial.

COEFICIENTES DE PONDERACION EN FUNCION DE SU USO PRINCIPAL Y LOCALIZACION																	
SITUACION	VCH	VEA	VER	VBD	VAD	VPO	VPT	VCC	APT	AGS	ABD	AIC	AIM	AIG	ACH	EQP	INF
1		1,66	0,92	2,15	1,97	1,00	1,67	1,47	0,37	0,97	0,78	0,82	0,46	0,61	0,45	0,32	0,23
2		2,27	1,23	2,15	2,27			1,47	0,37	0,43	0,78	0,82	0,46	0,61	0,45	0,32	0,23
3		2,58	1,54	2,30	2,58			1,47	0,37	0,43	0,78	0,82	0,46	0,61	0,45	0,32	0,23
4		2,89	1,84	2,46	2,89			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31
5		3,04	2,15	2,61	3,35			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31
6	3,07	3,50	2,46	2,76	3,81			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31
7		4,42	2,76	3,07	4,42			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31

Y para terminar, se recoge la tabla de coeficientes de ponderación en función de su uso pormenorizado dentro de la edificación residencial y de su localización. Estos otros coeficientes serán de aplicación sólo allí donde el uso principal sea un uso residencial, y al objeto de calcular la edificabilidad ponderada en las actuaciones de dotación por incremento de edificabilidad urbanística, por cambio de uso o por división de vivienda.

COEFICIENTES DE PONDERACION EN FUNCION DEL USO PORMENORIZADO Y LOCALIZACION					
	SITUACION	CP			
		RESIDENCIAL	TERCIARIO	TRASTERO	C.INST.
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	1	1,50	0,08	0,05	0,05
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	2	2,04	0,15	0,12	0,05
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	3	2,43	0,61	0,28	0,12
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	4	2,66	1,54	0,66	0,35
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	5	2,99	2,00	0,89	0,43
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	6	3,19	3,07	1,35	0,66
Vrs en €/m <sup>2</sup> (c)	7	4,11	4,76	2,12	1,04

#### ARTÍCULO 37.- EDIFICABILIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA.

La edificabilidad máxima de cada ámbito, allí donde su expresión sea necesaria para la ordenación del mismo, viene señalada en la propia ficha urbanística del ámbito correspondiente. La edificabilidad

mínima, en cambio, no viene señalada en dichas fichas urbanísticas. Como regla general cabe señalar que la edificabilidad mínima en ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado que se realice mediante actuaciones integradas, será del tenor siguiente:

- a) en ámbitos con uso predominante residencial, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice 0,4 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo a la superficie del ámbito, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Se exceptúan de esta regla general los ámbitos correspondientes a los núcleos rurales y otros con densidades bajas integrados en la malla urbana desarrollados en su mayor parte, en los cuales la edificabilidad mínima será la actualmente existente.
- b) En ámbitos con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del ámbito. Se exceptúan de esta regla general los ámbitos de planeamiento incorporado.

## **ARTÍCULO 38.- CRITERIOS DE CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD.**

### **1. DEFINICIONES GENERALES:**

▪ **Superficie edificada o construida total:**

Es la suma de la superficie edificada de todas las plantas que componen el edificio.

▪ **Superficie edificable:**

Es el parámetro que establece la superficie total que puede edificarse en una parcela.

▪ **Edificabilidad:**

Es el parámetro que limita globalmente la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

▪ **Coefficiente de edificabilidad o coeficiente de aprovechamiento urbanístico:**

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie del terreno vinculado a la misma. Se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

▪ **Densidad (Número de viviendas):**

La densidad se expresa en número de viviendas por hectárea (Viv/Ha.) excluyendo en su caso las superficies correspondientes a los sistemas generales que pudieran estar integrados o adscritos al ámbito de plan.

▪ **Edificabilidad sobre rasante:**

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica a la edificabilidad sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:

- En las plantas altas y bajocubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- En las plantas bajas y semisótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada en altura superior a 1m por encima de la rasante del terreno.

Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1 m.

A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidente con medianeras.

- **Edificabilidad bajo rasante**

Se trata de aquellos que de ser considerados computables no reúnan requisitos para su consideración como edificabilidad sobre rasante.

## **2. COMPUTO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS:**

- a) Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible, incluyendo cuerpos salientes, abiertos y cerrados.
- b) Como criterio de medición se adopta el de excluir de la misma la ocupada por porches y soportales (con las particularidades anteriormente especificadas) y los patios de parcela. Se contabiliza la superficie de los cuerpos salientes abiertos y cerrados de la siguiente manera:

Los elementos edificados que queden en el interior de la línea de fachada, ya sean abiertos o cerrados, contabilizarán al 100%.

Los elementos edificados que queden en el exterior de la línea de fachada, si son cerrados computarán al 100% y si son abiertos al 50%.

En el caso de que no se justifique claramente cuál es la línea de fachada, prevalecerá la interpretación debidamente fundada de los servicios técnicos municipales.

- c) Computarán con carácter general como superficie construida de un inmueble los espacios siguientes:
  - Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 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  $\varnothing < 1,50$  m.
  - Los huecos de ascensores.
  - Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, incluso porches abiertos sobre el nivel de calle (que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación), cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 50% de su superficie).
  - En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los autorizados de la parcela; no así los que se destinen a elementos comunes para instalaciones de servicio.
- d) Por el contrario, no computarán en ningún caso como superficie construida los espacios y elementos siguientes:
- Los espacios bajo rasante, cuando sean destinados a aparcamiento de vehículos, trastero o almacén.
  - Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m. de altura.
  - Los patios y conductos de instalaciones de  $\varnothing > 1,50$  m.
  - Los porches de uso público y/o porches abiertos a nivel de calle (que no sobresalgan en ningún caso más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación).
  - Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento.
- e) En las parcelas residenciales de edificación rural y en las parcelas residenciales de baja densidad, la superficie construida señalada en las fichas engloba todos los usos residenciales, así como los auxiliares a los mismos, tales como, garaje, trastero, txoko, anexos para aperos de labranza, etc., siempre y cuando los mismos se ubiquen sobre rasante (cuando sobresalgan más de 1 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación).

### **3. COMPUTO DE SUPERFICIES ÚTILES:**

- a) Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, trastero, garaje o local delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a  $1\text{m}^2$  así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 1 m<sup>2</sup>, se podrá tomar la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

- b) La superficie útil de la vivienda incluirá también la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la misma tales como terrazas, tendederos, y otros. La suma de las superficies útiles computables de estos espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, se considerará como máximo el 10% de la superficie útil cerrada.

Cuando por condicionantes urbanísticos el perfil edificatorio obligue a plantas de ático o plantas situadas sobre otras plantas de mayor fondo edificable y la superficie útil de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda supere el 10% de la superficie útil, se considerará al igual que el párrafo anterior.

En las viviendas rurales y de baja densidad, los espacios exteriores de uso privativo que sean porches abiertos que no sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación no computarán como superficie útil de la vivienda.

- c) En aparcamientos de tipo colectivo, la superficie útil de cada plaza de garaje será la suma de la comprendida dentro del perímetro que define la misma más la correspondiente a carriles de rodadura y rampas de acceso interiores dividida por el número de plazas de garajes existentes.

#### **4. COMPUTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS:**

- En los ámbitos residenciales en los que el aprovechamiento urbanístico se concreta fijando la densidad o número máximo de viviendas, el número que se fija tendrá la consideración de orientativo o de referencia.

## **PARTE TERCERA**

### **USO RESIDENCIAL**

#### **CAPITULO 1.- CONDICIONES DE USO DE CARACTER GENERAL.**

---

##### **ARTÍCULO 39.- RÉGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LAS PARCELAS DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL**

###### **1.- IMPLANTACION DE USOS.**

- El esquema de implantación de usos en parcelas de uso pormenorizado residencial se ordena en dos grupos:

1.1.- Uso pormenorizado residencial de edificación antigua, de edificación abierta y de edificación de vivienda protegida. Se regulará a través de los artículos 40, 41, 42, 43, 44, y 46.

1.2.- Uso pormenorizado residencial de edificación rural y de edificación de baja densidad. Se regulará a través del artículo 47.

###### **2.- APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO ESTABLECIDAS POR LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.**

- En las parcelas de uso residencial, asimismo, serán de aplicación las determinaciones que, respecto a aspectos secundarios de las condiciones de uso que no afectan de forma directa al valor lucrativo de los aprovechamientos edificatorios asignados, se establecen en las vigentes ordenanzas urbanísticas municipales – condiciones de dominio, estándares de operación de las actividades industriales, distancias de implantación de usos de hostelería y recreativos y otras -.

###### **3.- SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO**

- El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las parcelas de uso residencial y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público o usos auxiliares de los

autorizados en las parcelas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos por la legislación.

## **CAPITULO 2.- EDIFICACIONES ANTIGUA, ABIERTA Y DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

---

### **ARTÍCULO 40.- REGIMEN GENERAL DE IMPLANTACION DE USOS AUTORIZADOS Y TOLERADOS EN PARCELAS DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ANTIGUA, DE EDIFICACIÓN ABIERTA Y DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA**

Con carácter general se consideran usos autorizados planta a planta los siguientes:

- PLANTA SOTANO
  - 01. Garaje
  - 02. Trasteros y servicios auxiliares
  - 03. Usos terciarios y de equipamiento comunitario según condiciones establecidas en el artículo 41
  - 04. Equipamiento comunitario público o privado
- PLANTA SEMISOTANO
  - 01. Garaje existente.
  - 02. Trasteros y servicios auxiliares
  - 03. Comercial tamaño medio y pequeño
  - 04. Actividades económicas según lo establecido en el artículo 42
- PLANTA BAJA O ENTRESUELO



- 01. Comercial tamaño medio y pequeño
- 02. Equipamiento comunitario público o privado
- 03. Vivienda exclusivamente según condiciones establecidas en el artículo 42.
- 04. Actividades económicas según lo establecido en el artículo 42
- 05. Local de ocio para jóvenes
- 06. Txoko familiar independiente (en ningún caso vinculado a la vivienda).
- ENTREPLANTA
- 01. Comercial tamaño medio y pequeño
- 02. Vivienda exclusivamente según condiciones establecidas en el artículo 42.
- 03. Equipamiento comunitario público o privado.
- 04. Actividades económicas según lo establecido en el artículo 42
- PLANTAS ALTAS
- 01. Vivienda
- 03. Hotelero con las limitaciones establecidas en el artículo 43
- PLANTA ATICO
- 01. Vivienda exclusivamente en aquellos edificios que tengan sobre la misma una planta bajocubierta.
- PLANTA BAJO CUBIERTA
- 01. Trasteros y servicios auxiliares

Con carácter general se consideran usos tolerados el garaje existente en planta baja o entresuelo, las viviendas existentes en planta ático sin bajocubierta y en la planta bajocubierta, y los otros usos distintos de vivienda existentes en plantas altas.

Las condiciones de uso específicas de los distintos locales en función de la planta en la que se ubican dentro de la edificación se regula en los artículos que se desarrollan a continuación.

El artículo 48 no es de aplicación en los tipos de edificación que se regulan a través del presente capítulo.

#### **ARTÍCULO 41.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LOS LOCALES SÓTANO Y SEMISÓTANO**

1. Los locales de sótano y semisótano sitos en los edificios cuyo uso principal es el de edificación antigua, abierta y/o de vivienda protegida, se destinarán exclusivamente a los usos señalados, y en las condiciones que se establecen a continuación:

1.1 Servicios auxiliares de los usos residenciales:

- Trasteros anejos a las viviendas del edificio.
- Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.

1.2 Usos terciarios y de equipamiento comunitario autorizados y usos auxiliares de los mismos:

- Podrán ocupar exclusivamente la primera planta bajo rasante, siempre que se sitúen a menos de 4,00 m por debajo del nivel de la vía pública o espacio libre de acceso.
- Deberán cumplimentar en tales casos las condiciones de accesibilidad, evacuación, ventilación y prevención de incendios establecidas para los mismos por las ordenanzas urbanísticas municipales y la legislación general vigentes.
- El uso de almacén, trastero o instalaciones auxiliares de la actividad que ocupa la planta baja siempre que ello no suponga acceso directo de público o establecimiento de puestos de trabajo.

Todos los usos de sótano señalados, u otros asimilables, podrán autorizarse siempre que se hayan cubierto los estándares que se señalan como mínimos en edificios

residenciales de dos plazas de garaje por vivienda, más una plaza por cada 100m<sup>2</sup> de otros uso asimilados con la vivienda.

### 1.3 Garaje y usos auxiliares y complementarios del mismo.

#### **Condiciones generales:**

Con carácter general, se autoriza la implantación, bajo rasante, de garajes, de uso privado – podrán afectar a la planta baja las rampas de acceso necesarias -.

La ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado correspondiente, podrá autorizar, asimismo, la implantación de los garajes en planta baja y semisótano, y la disposición de garajes de uso público.

Los garajes actualmente existentes en planta baja y planta semisótano, en aquellos ámbitos para los que no haya sido autorizado expresamente, tendrán carácter de tolerados, no consolidados. En estos supuestos, si las obras de urbanización correspondientes cancelan el acceso a los mismos, el garaje perderá todos los derechos, sin indemnización alguna.

Por otro lado, estos garajes tolerados podrán obtener el derecho a vado, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la ordenanza municipal reguladora de los Vados.

#### **Condiciones de los accesos:**

Se estará a lo dispuesto al efecto en las ordenanzas urbanísticas municipales vigentes.

#### **Dotación de aparcamientos o garajes**

Las construcciones de nueva planta que se desarrollen sobre las parcelas de uso residencial, -con excepción de las sustituciones de edificios en parcelas de edificación antigua, en las que la disposición de sótanos destinados a ese uso no se autorice, o resulte manifiestamente dificultosa desde un punto de vista constructivo- deberán disponer con carácter general de una dotación de 2,0 plz./viv de aparcamiento o garaje de uso privado, por cada vivienda construida. Dicha dotación podrá ser modificada por la correspondiente ficha urbanística.

Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros usos a razón de 1 plz./100 m<sup>2</sup> (c), computándose a tal efecto la totalidad de las superficies afectadas, incluyendo los espacios destinados a usos auxiliares de los principales.

Sin embargo, las ordenanzas urbanísticas ,municipales, y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en función de objetivos de ordenación del tráfico y el transporte urbanos, podrán eliminar total o parcialmente esa exigencia en determinados ámbitos, o, incluso, establecer la prohibición de la implantación de garajes en su ámbito.

De igual forma, el planeamiento de desarrollo podrá eliminar total o parcialmente dicha exigencia en determinados ámbitos, a expensas de lo que resulte del análisis geológico-geotécnico de la zona, en caso de que del mismo se desprenda la dificultad constructiva de una tercera planta sótano.

#### 1.4 Centros de transformación.

Las actividades existentes en espacios bajo rasante que no cumplimenten estas condiciones, ni puedan llegar a cumplirlas, se considerarán a todos los efectos como fuera de ordenación.

2. Los locales de sótano y semisótano que se destinen a ampliaciones y usos auxiliares – excluido el de garaje – de los usos autorizados en planta baja, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, no permitiéndose en ningún caso que ésta tenga lugar a través de los elementos generales de comunicación del edificio.
3. En los casos de parcelas en las que se deba cumplimentar obligatoriamente una dotación mínima de plazas de garaje, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.

### **ARTÍCULO 42.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LOS LOCALES DE PLANTA BAJA, ENTRESUELO Y ENTREPLANTA.**

#### **1.- IMPLANTACIÓN DE USOS RESIDENCIALES**

- Se autoriza la implantación de usos residenciales en los entresuelos cuando el alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda quede en todo caso a una altura de 2,20 m sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente y, en las plantas bajas, cuando dispongan, entre los espacios públicos a los que den frente y la fachada, una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 2,00 m separado del exterior por un cierre.

En ámbitos de suelo urbano consolidado la regulación de los usos residenciales en planta baja podrá excepcionar las limitaciones anteriores, de acuerdo con lo establecido en la “Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados”.

En aquellas plantas bajas que resulten ser primeras en la otra fachada debido a la diferencia de rasantes, se permitirá el uso de vivienda siempre y cuando el alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda quede en todo caso a una altura de 2,20 m sobre el nivel de urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.

- Se autoriza la implantación de usos residenciales en las entreplantas siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la referida “Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados”.
- Podrán instalarse, en todos estos locales, en todo caso, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con los que deberán constituir una unidad registral indivisible.
- Sin embargo, en los casos en que el edificio disponga de sótano o semisótano, los elementos técnicos de las instalaciones de servicio que resulten molestas para las viviendas contiguas deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajo rasante, no autorizándose su implantación en planta baja o entresuelo.

## **2.- ACTIVIDADES ECONOMICAS**

El uso pormenorizado que el plan general asigna a las plantas bajas, y entreplantas en su caso, será el de aquellas actividades económicas compatibles con el uso general de vivienda, entendiéndose por tales actividades investigadoras, actividades comerciales de tamaño medio y pequeño, actividades administrativas privadas, actividades socioculturales y de ocio, actividades hosteleras, y actividades asistenciales y/o sanitarias. Además en las plantas bajas podrá establecerse la actividad de almacenamiento cuando la superficie que ocupe esta actividad no sea superior a 150 m<sup>2</sup> y quede expresamente justificado que las labores de carga y descarga no supondrán un obstáculo para el tráfico rodado o peatonal. Por último, en plantas bajas podrán implantarse actividades industriales ligeras siempre que éstas no sean generadoras de molestias; para lo cual, se establecen unos límites de ejercicio según los cuales la actividad utilizará máquinas o motores de potencia no superior a 5 Kw. cada uno y con una potencia total instalada no superior a 25 Kw.

## **3.- COMERCIAL TAMAÑO PEQUEÑO Y MEDIO**

- En el caso de los usos comerciales de tamaño medio en los que no se cumpla el requisito de previsión expresa por el planeamiento pormenorizado, el ayuntamiento podrá, condicionar su implantación a la disposición en el interior de la parcela o local de los espacios necesarios de carga y descarga y aparcamiento.
- Tendrán acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas.

- En nueva edificación, la superficie promedio de los locales comerciales deberá ser mayor de 100,00 m<sup>2</sup> (u), siendo 40,00 m<sup>2</sup> (u) la superficie útil mínima autorizada para los mismos. A tal efecto se considerará exclusivamente la superficie computable sobre rasante.
- En edificación existente, no se permitirá la segregación en parcelas inferiores a 40m<sup>2</sup> útiles. Sin embargo, se admitirá la implantación de uso comercial en los locales preexistentes con una superficie igual o inferior a 40 m<sup>2</sup>, siempre que cumpla las siguientes condiciones:
  - El local deberá constar de una superficie útil suficiente para cualquier actividad, cuya distribución garantice el cumplimiento de toda la normativa vigente y la inclusión de todos los elementos necesarios para el desarrollo de la misma de una manera autónoma. Como mínimo, dicha distribución deberá contar con aseo, zona de almacenamiento, zona de trabajo y superficie pública.

#### **ARTÍCULO 43.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO DE LAS PLANTAS ALTAS**

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria a los usos residenciales predominantes asignados a la parcela, así como a usos auxiliares de éstos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.
2. Sin perjuicio de la utilización prioritaria establecida en el epígrafe anterior, el uso hotelero se admitirá en los siguientes casos, y con las siguientes limitaciones:
  - 2.1. Supuesto de ocupación de portal completo del edificio.
  - 2.2. Supuesto de ocupación de planta baja y plantas superiores contiguas necesarias, siempre y cuando el acceso a las mismas sea independiente al núcleo de comunicación vertical de acceso a las viviendas.

Con carácter general serán considerados usos asimilados los despachos o estudios profesionales situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 35 m<sup>2</sup>. Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.

#### **ARTÍCULO 44.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LOS DESVANES Y BAJOCUBIERTAS**

1. Los desvanes y bajo cubiertas se destinarán a la implantación de usos auxiliares de las viviendas del edificio.

- El uso de vivienda está prohibido y en consecuencia, no se autorizará la disposición de cocinas, baños, ni soluciones generales de distribución.
- No tendrán consideración de planta bajo cubierta, aquella última planta alta o ático que se sitúe por debajo de la cubierta, siempre y cuando entre el forjado superior de la última planta y el forjado de la cubierta exista una cámara de al menos 1 m. de alto convenientemente ventilada. Dicha cámara deberá cumplir con toda la normativa establecida en el CTE, y en cualquier caso, carecerá de uso alguno, sea éste permanente, provisional o transitorio.

#### **ARTÍCULO 45.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LAS PLANTAS ATICO**

- Aquellas plantas ático que tengan planta bajo cubierta encima, sus condiciones serán reguladas según lo señalado en el artículo 43.
- Aquellas plantas ático que no tengan planta bajo cubierta encima, es decir, cuando ellas mismas constituyan la planta bajo cubierta, sus condiciones serán reguladas según lo señalado en el artículo 44.

#### **ARTÍCULO 46.- CONDICIONES DE USO DE LOS PORCHES Y ÁREAS NO EDIFICABLES SOBRE RASANTE**

##### **1.- ESPACIOS NO SOMETIDOS A SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO**

- Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, piscinas, y otras similares, privativos de los habitantes de los edificios que ocupan las mismas.

##### **2.- PORCHES Y ESPACIOS DESCUBIERTOS SOMETIDOS A SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO**

- Los porches y los espacios descubiertos sometidos a servidumbres de uso público se destinarán a usos de circulación peatonal o rodada – cuando así se establezca expresamente por el planeamiento – o, de estancia, de libre acceso, sin otras posibles restricciones que las que se deduzcan de eventuales autorizaciones de usos privativos realizadas por el ayuntamiento sobre dichos espacios de acuerdo con los requisitos establecidos por la legislación vigente, en régimen de concesión administrativa.

### ***CAPITULO 3.- EDIFICACIÓN RURAL Y DE BAJA DENSIDAD***

---

#### **ARTICULO 47.- REGIMEN GENERAL DE IMPLANTACION DE USOS AUTORIZADOS EN PARCELAS DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN RURAL Y DE EDIFICACIÓN DE BAJA DENSIDAD.**

- PLANTA SOTANO
  - 01. Garaje
  - 02. Trasteros y servicios auxiliares
- PLANTA SEMISOTANO
  - 01. Garaje existente: tolerado
  - 02. Trasteros y servicios auxiliares
  - 03. Vivienda
- PLANTA BAJA O ENTRESUELO
  - 01. Vivienda
  - 02. Garaje
  - 03. Actividades económicas según artículo 48
- PLANTAS ALTAS
  - Vivienda
- PLANTA BAJO CUBIERTA
  - 01. Trasteros y servicios auxiliares
  - 02. Vivienda

Los txokos familiares tendrán la consideración de uso asimilado al de vivienda en las plantas bajas y semisótano, y al de trasteros y servicios auxiliares en las plantas sótano y semisótano.



Los artículos 41, 42, 43, 44 y 46 no son de aplicación en los tipos de edificación que se regulan a través del presente artículo.

## **ARTÍCULO 48.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE CIERTOS LOCALES**

### **1. SEMISOTANO Y PLANTA BAJA**

#### ACTIVIDADES ECONOMICAS:

El uso pormenorizado que el plan general asigna a las plantas bajas será el de aquellas actividades cuyo uso se considera compatible con el uso general de vivienda, entendiéndose por tales las actividades investigadoras, las administrativas privadas, y las socioculturales y de ocio, así como las actividades asistenciales y/o sanitarias. Además en las plantas bajas podrá establecerse la actividad de almacenamiento cuando la superficie que ocupe esta actividad no sea superior a 150 m<sup>2</sup> y quede expresamente justificado que las labores de carga y descarga no supondrán un obstáculo para el tráfico rodado o peatonal.

#### TALLERES ARTESANALES

Se admitirán los talleres artesanales, siempre que se utilicen materiales tradicionales, en aquellos edificios en los que quepa el uso residencial. A efectos de las presentes Normas se entiende por artesanía toda actividad de creación, producción, transformación, reparación y restauración de bienes o prestación de servicios realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, supervisando y controlando la totalidad del proceso de producción, del que se obtiene un resultado final de factura individualizada y distinta de la propiamente industrial. El empleo de utillaje y maquinaria auxiliar será compatible con el presente concepto de artesanía.

#### USO AGROPECUARIO

Se permitirán sin carácter intensivo usos ganaderos y agrícolas.

Con carácter general, la ficha urbanística o el planeamiento de desarrollo establecerán las limitaciones respecto al uso ganadero, el cual, en cualquier caso, se circunscribirá a la edificación rural. Sin embargo, allí donde no esté expresamente establecido, se fijan de forma subsidiaria como límites máximos de referencia los de 4 cabezas de ganado mayor o su equivalente en cabezas de ganado menor y aves, y una ocupación máxima de 120 m<sup>2</sup>.

### **2. PLANTA BAJOCUBIERTA**

En los espacios bajo cubierta, únicamente se considerarán como piezas habitables, las que dispongan de una altura libre mínima de 2,50 m. al menos en un 35% de la superficie total útil de la pieza que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,50 m. en su extremo más bajo.

## **CAPITULO 4.- CONDICIONES DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL.**

---

### **ARTÍCULO 49.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

#### **1. CRITERIOS DE CARACTER GENERAL**

Las viviendas de nueva construcción deberán justificar el cumplimiento de los siguientes aspectos desde el punto de vista de la sostenibilidad:

- orientación adecuada. Orientación sur de los edificios, de manera que la mayoría de las estancias con necesidades energéticas estén orientadas al sur, mientras que las estancias de servicio lo estén al norte.

- instalación de elementos constructivos para el ahorro energético mediante sistemas de protección solar (que garantice que en verano no entren rayos solares al interior de los edificios, mientras que si puedan hacerlo en invierno), ganancia de calor, limitación de la demanda energética

- ventilación adecuada. Se deberá establecer ventilación cruzada en todos los edificios, con la posibilidad de que los usuarios puedan abrir cualquier ventana de forma manual.

- instalación de espacios destinados al almacenamiento de residuos de manera fraccionada para facilitar su reciclaje

- ordenación de espacios destinados al aparcamiento de bicicletas

- soluciones técnicas para ahorro energético en sus instalación de alumbrado, calefacción y consumo del agua.

- utilización de energías renovables.

- Los portales deberán disponer de punto de agua y red de saneamiento de aguas fecales, que permita la adecuada limpieza del núcleo de comunicación vertical.

#### **2. CRITERIOS PARA EL AHORRO ENERGETICO**

##### **2.1 PROTECCIÓN SOLAR**

- Se incorporarán sistemas de sombreado que permitan regular la intensidad del sol que entra en las distintas estancias del edificio, en las aberturas orientadas al sur, suroeste y oeste.
- Esta protección se puede hacer con vidrios especiales, toldos, viseras, persianas regulables, brisesoléis,... En el caso de utilización de persianas regulables se asegurará la correcta instalación de las cajas para evitar infiltraciones problemáticas e indeseadas de aire y ruido.

- El Ayuntamiento, previamente a la aceptación del sistema de protección solar previsto, analizará su adecuación en función de la orientación en cada caso particular.

## **2.2 LIMITACION DE LA DEMANDA ENERGETICA**

- Los edificios de uso residencial objeto de la presente ordenanza deberán diseñarse de manera que las nuevas viviendas dispongan los salones con la orientación más al sur posible, puesto que la temperatura e iluminación puede ser más baja en habitaciones y cocinas. En los bloques de vivienda se tratará de obtener distribuciones en planta equilibradas en cuanto a disponibilidad de orientaciones para cada vivienda de una misma planta.
- En el supuesto de que se incorporen colchones térmicos, mediante cierres acristalados de zonas abalconadas y terrazas, creando miradores o galerías, para obtener mejoras pasivas en la aportación de calor en las viviendas. Esta opción es posible cuando sirvan de almacenamiento de calor, si se orientan al este, sur y oeste. Deberán diseñarse de manera que puedan quedar totalmente ventilados y sirvan de elementos de sombreado en la fachada, disminuyendo las ganancias de calor en verano.

## **2.3 VENTILACION**

- Los edificios objeto de la presente ordenanza deberán diseñarse de manera que dispongan de la suficiente ventilación. Se establece como criterio aconsejable la ventilación cruzada natural; es decir; con dos fachadas opuestas o con un ángulo  $\leq 90^\circ$  para garantizar la circulación cruzada de aire.

## **2.4 CARPINTERIA EXTERIOR**

- No se permitirá el empleo de carpintería exterior que genere puente térmico, debido al material empleado. Toda la carpintería exterior deberá disponer de rotura de puente térmico.
- La carpintería exterior dispondrá, al menos, de dos vidrios y cámara de aire. El grosor mínimo será de 4 mm para las lunas y de 6 mm para la cámara de aire. Para obtener una mejora acústica las dos lunas no podrán ser del mismo espesor, así el vidrio mínimo será de (4+6+6).
- Las cajas de persiana irán provistas de aislamiento térmico.

## **3. RECICLAJE DE RESIDUOS**

- Todas las nuevas viviendas dispondrán de un espacio de almacenamiento inmediato con capacidad adecuada, ubicado en la cocina, tendedero o recinto habilitado expresamente para ello, destinado a la separación de cinco fracciones de los residuos generados en ellas.

- Para el cumplimiento de la exigencia básica HS3, sobre recogida y evacuación de residuos, la superficie mínima de cocina, tendedero, terraza tendedero o recinto específico para almacenamiento inmediato, correspondiente al programa mínimo de vivienda establecido en la normativa aplicable, será incrementada en 0,30 m<sup>2</sup>.
- Este espacio de almacenamiento inmediato nunca podrá situarse en zonas destinadas al descanso (salas de estar, comedores, habitaciones...).
- Los edificios de uso residencial y los de oficinas dispondrán de un cuarto de basuras de conformidad con lo señalado en la normativa vigente.
- El cuarto de basuras podrá sustituirse por un espacio de reserva que cumpla las condiciones del artículo 2 del DBHS2 del CTE, mientras no se establezcan sistemas de recogida puerta a puerta en el municipio. En cualquier caso deberá disponerse, sobre suelo privado de la edificación y deberá permitir la colocación de una toma de agua y sumidero conectado a red de fecales municipal.
- El cuarto de basuras dispondrá de toma de agua y sumidero conectado a la red de fecales municipal. La situación del cuarto de basuras respecto del punto de recogida exterior, cumplirá las condiciones establecidas en el apartado 2.1.1 del DBHS2 del CTE.
- La superficie del cuarto de basuras, que en ningún caso tendrá una altura inferior a 2,20 metros, ni una superficie inferior a 4 m<sup>2</sup>, es la superficie exigida para los espacios de reserva del apartado 2 del DBHS2 del CTE.

#### **4. RECINTOS DESTINADOS A APARCAMIENTO DE BICICLETAS**

- Los edificios de vivienda colectiva dispondrán de uno o varios recintos destinados al aparcamiento de bicicletas, preferentemente en planta baja, y en cualquier caso en una zona de acceso fácil, tanto desde el interior de la edificación como desde el espacio público exterior.
- La capacidad de este recinto será de tal forma que pueda albergar un número de bicicletas igual a la suma de los apartamentos proyectados más el doble de las viviendas proyectadas:
- $N.º \text{ bicis} = n.º \text{ apartamentos} + 2 \times n.º \text{ viviendas}$
- La superficie del recinto o de la suma de recintos será igual a 1,15 m<sup>2</sup> multiplicado por el número de bicis a albergar.
- El/los recintos tendrá/n una puerta de paso de 90 cm libres, y puntos de luz suficientes.

- En el caso en el que haya parcelas de aparcamiento cerradas en el garaje del edificio, podrá disminuirse el número de bicis a albergar en la misma cantidad que aquellas.

## **5. AHORRO ENERGETICO DE LAS INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS**

### **5.1 ILUMINACION NATURAL**

- Las escaleras de uso público de los edificios de uso residencial y de oficinas objeto de la presente ordenanza se diseñarán de manera que dispongan de aberturas para la iluminación natural diurna, bien sea cenital o a través de fachadas o patios. Estos huecos servirán además para la ventilación natural de la escalera pudiendo reducirse su superficie de apertura a un tercio de la exigida para la iluminación natural.
- En caso de realizarse la iluminación natural, directa a la calle o patio, el hueco de iluminación tendrá una superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.
- La iluminación y ventilación cenital, por medio de lucernarios, únicamente se admite en las edificaciones de hasta cinco plantas.
- En este caso el hueco de iluminación tendrá una superficie mínima en planta superior a los dos tercios de la superficie en planta que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

### **5.2 INSTALACION DE ALUMBRADO**

- Se excluye de la aplicación del presente apartado el interior de las viviendas.
- Los edificios objeto de la presente ordenanza dispondrán, en las instalaciones de alumbrado de sus zonas comunes, en los espacios comunes de circulación y en locales de aparcamiento interruptores de presencia.
- Estos se dispondrán en las zonas de uso esporádico, de manera que independicen el encendido de las luces según el uso. Estarán programados para que el funcionamiento de los mismos pueda establecerse para una franja horaria concreta (en las horas nocturnas). Dispondrán de temporizador para garantizar su apagado.
- En todo caso, las bombillas deberán ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico. En caso de que alguno de los espacios se ilumine con lámparas fluorescentes no se colocarán interruptores de presencia. En estos casos se dispondrá de temporizador de apagado programable.

### **5.3 INSTALACION DE CALEFACCION**

La calefacción de cada vivienda dispondrá, al menos, de un termostato regulable que permita programar la temperatura de la vivienda en cada franja horaria, en función de las necesidades de los ocupantes de la vivienda.

La calefacción por circuito de agua de los edificios de oficina dispondrá de circuitos diferenciados en función de los usos y orientaciones de los habitáculos. Cada uno de los circuitos dispondrá, al menos, de un termostato regulable que permita programar la temperatura, en cada franja horaria, en función de las necesidades de los habitáculos a los que da servicio.

Además de las válvulas termostáticas requeridas por normativa, se instalarán en los radiadores de cocinas y cuartos de baño y/o aseo, de tal forma que permitan la regulación del caudal de cada radiador.

El proyecto de ejecución identificará cada circuito de calefacción en los correspondientes planos de instalación.

Los edificios de uso residencial, cuando se construyan con más de 20 viviendas en un mismo volumen, dispondrán sistema de calefacción colectivo de control individual de las demandas y termostatos individuales programables con posibilidad de preinstalación para la tele lectura. En este caso, la distribución de agua caliente sanitaria contará con recirculación en el circuito principal y se instalarán contadores para el agua caliente. Podrá aceptarse un sistema diferente, de caldera individual, previa justificación y aceptación en el Informe Técnico Ambiental, y siempre que no suponga una disminución del ahorro energético del sistema prevalente.

### **5.4 INSTALACION DE AGUA**

#### **5.4.1 CONTADORES**

Todos los edificios deben estar dotados obligatoriamente de contadores individuales de agua para cada vivienda, y permitirán la instalación de contadores individuales para cada actividad y uso de los locales que resulten en sucesivas divisiones (oficinas, locales comerciales, piscinas, jardines,...).

En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de su propio contador.

#### **5.4.2. INODOROS DE DOBLE DESCARGA**

Las cisternas de los inodoros deben tener un volumen de descarga máximo de seis litros (6 l) y deben permitir detener la descarga o disponer de un doble sistema de descarga (6 litros: descarga completa, 3 litros: descarga parcial).

El proyecto de ejecución señalará el modelo concreto o sus características.

#### **5.4.3 GRIFERÍA**

Todos los grifos (incluidas duchas) dispondrán de perlizadores o reductores de caudal para el ahorro de agua.

Se instalarán grifos termostáticos, al menos en las duchas y bañeras, y se intentará minimizar la longitud de tuberías de agua caliente.

El proyecto de ejecución señalará el modelo concreto o sus características.

#### **5.4.4 EVACUACIÓN DE AGUAS**

Los edificios de uso residencial objeto de la presente ordenanza deberán diseñarse de manera que dispongan de dos circuitos de evacuación de aguas por gravedad: por una parte las aguas pluviales, y por otra parte las aguas fecales y residuales.

En el caso de que por las cotas de acometida no fuera posible la evacuación directa a la red general, por gravedad, podrán realizarse instalaciones de bombeo, que serán independientes para cada uno de los circuitos.

Queda prohibida la instalación de lavaderos de coches en los garajes de edificios del ámbito de la presente ordenanza. En cualquier caso, se instalará arqueta separadora de sólidos y grasas, antes del desagüe general de la instalación de evacuación de aguas residuales del garaje.

En aquellas obras de rehabilitación que afecten a garajes existentes con lavadero, se instalará además de la arqueta separadora de sólidos y grasas, un filtro biológico antes del desagüe general.

Los edificios con jardín o zona verde privada deberán disponer de un sistema de riego, que deberá adecuarse a la vegetación, utilizando un sistema que minimice el consumo de agua. Para ello sería conveniente disponer de contador de agua específico para la zona de riego, programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas concretas de la plantación, detectores de fugas, etc. En el caso de edificios con depósitos de regulación y bombeo, las dimensiones de estos depósitos deberán ser las mínimas necesarias para un funcionamiento correcto

#### **5.5 INSTALACION DOMOTICA**

Se establece como criterio aconsejable la disposición de una instalación domótica supletoria. La instalación domótica controlará, como mínimo, la eficiencia energética en la vivienda u oficina.

## **6. INSTALACION DE ENERGIAS RENOVABLES**

Se deberá promover el ahorro de energía térmica, el uso de energías renovables, los procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de la instalación de recuperadores de calor ajenos a la propia generación de calor del edificio, y las mejoras tanto en el aislamiento térmico, como el rendimiento energético de los equipos

### **6.1 PLACAS SOLARES TERMICAS**

En el supuesto de promover el ahorro de energía térmica a través de placas solares, se cumplirá con la ordenanza municipal correspondiente.

## **ARTÍCULO 50.- NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS**

### **EL NÚMERO DE VIVIENDAS SE REGULARÁ DE LA SIGUIENTE MANERA:**

- Ámbitos de plan con régimen de ordenación incorporada o remitida: La ordenación pormenorizada determinará con exactitud el número de viviendas. No obstante, al tratarse de una determinación de ordenación no estructural podrá ser modificada por el planeamiento pormenorizado, siempre y cuando no se aumente la edificabilidad urbanística.
- Ámbitos de plan con régimen de ordenación consolidada o pendiente de consolidar. El presente plan general consolida el número de viviendas existente. No obstante, se permitirá la división en las condiciones establecidas en el artículo 56,8, así como las posibles actuaciones de dotación (cambios de uso) que se posibiliten según la “Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados”.
- Ámbitos de plan con régimen de ordenación directa. La ficha urbanística del ámbito de plan correspondiente determinará el número de viviendas. No obstante, se permitirán las actuaciones de dotación (cambios de uso) que se posibiliten según la “Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados”.

## **ARTÍCULO 51.- CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE**

- Con carácter general se admitirá el aprovechamiento bajo rasante para garajes, tanto en suelo público como privado, sin que sea necesario que la ficha urbanística correspondiente lo señale de forma expresa. La construcción de garajes en suelo público, cuando dicho uso no esté como tal contemplado en la ficha urbanística, precisará de la aprobación del oportuno proyecto, previo sometimiento del mismo al trámite de información pública pertinente.



## **ARTÍCULO 52.- ALTURA LIBRE**

### **1.- ALTURA LIBRE DE LOS LOCALES DE PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA**

- La altura libre mínima de los locales destinados a cualquier actividad económica será de 2,50 m, tanto en planta baja como en entreplanta. Excepcionalmente se admitirá una altura menor en la entreplanta cuando se trate de zonas de ocupación nula o almacenamiento de material (sin puesto de trabajo permanente). En estos supuestos, la altura mínima será de 2,00 m.
- Excepcionalmente, cabría la posibilidad de admitir alturas menores, nunca inferiores a 1,70m, para depósito de material (sin puesto de trabajo alguno y acceso puntual).

Si dichos locales se destinan a uso residencial será de aplicación lo que a continuación se señala para las plantas altas.

### **2.- ALTURA DE LAS PLANTAS ALTAS Y BAJO CUBIERTAS**

- En las intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura libre mínima de suelo a techo en el interior de las plantas altas -se exceptúan las plantas bajo cubierta y, en su caso, las entreplantas o plantas altas de tipo técnico y/o de ocupación nula (no habitables)- será de 2,50 m. Las plantas bajo cubierta (en caso de estar destinadas a algún uso auxiliar) tendrán una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 m.
- Excepcionalmente podrá admitirse también una 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.

En el caso de sustituciones, si las plantas altas del edificio existente tuvieran una altura menor, y el planeamiento pormenorizado no establece otras condiciones al respecto que la consolidación de los parámetros de forma de la edificación del mismo, se autorizará incrementar la altura de la edificación en la medida necesaria para que la totalidad de las plantas altas alcancen la altura en fachada establecida -se exceptúa la bajo cubierta que deberá mantener una altura libre de suelo a techo de 1,50 m.

En el caso de rehabilitación con mantenimiento de la edificación existente, se primará la regularización de alturas de plantas con el fin de obtener las alturas mínimas establecidas por las condiciones de habitabilidad vigentes, por lo que sólo excepcionalmente y por razones constructivas y/o técnicas se autorizarán alturas libres interiores mínimas de 2,20 m con carácter general. Sin embargo, en caso de rehabilitación en planta bajo cubierta destinado a cualquier uso, en ningún caso se autorizarán alturas libres interiores mínimas de 1,50 m.

## **ARTÍCULO 53.- TRATAMIENTO DE LA CUBIERTA**

- En las construcciones residenciales que se desarrollen en los suelo urbano y urbanizable en las que no se establezcan otras condiciones de forma expresa en la ficha urbanística (cubierta plana), la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta del 35%, medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.

En los edificios industriales y en los edificios aislados destinados a usos terciarios y de equipamiento comunitario además de admitirse con carácter general la cubierta plana, dicha pendiente se incrementa hasta el 45%.

- Con carácter general, por encima del perfil de cubierta, solo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio, debiendo en todo caso conjuntar e integrar, tanto a nivel compositivo como de forma, materiales y acabados, los elementos sobresalientes con el conjunto de la edificación, teniendo especial cuidado en la integración de chimeneas y cuerpos que alojen la maquinaria de los ascensores. Los lucernarios serán paralelos y ajustados a los faldones de cubierta. Podrán autorizarse buhardillas en edificaciones residenciales rurales y de baja densidad de conformidad a las condiciones señaladas en los artículos 73 y 74. Asimismo, se admitirán elementos de tipo ornamental que mejoren con carácter objetivo la calidad estética de las edificaciones y su integración en el entorno.
- En edificios de obra nueva, no se permitirá que el cajón del ascensor sobrepase la línea de cubierta. En edificaciones existentes, sin embargo, se permitirá que el cajón sobrepase la línea de cubierta siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - El saliente de la cubierta para albergar el recorrido de seguridad necesario para la cabina del ascensor deberá ser, en todas las comunidades que conformen el edificio o el conjunto de edificios con similares características, de las mismas dimensiones y materiales. El revestimiento del citado anexo deberá ser el mismo que el existente en la cubierta actualmente en cuanto a materiales y acabados se refiere para que quede lo más integrado posible en la cubierta.

Las condiciones establecidas para una primera comunidad deberán ser de aplicación en posteriores intervenciones que se puedan llevar a cabo en el resto de comunidades ubicados en el mismo edificio o conjunto de edificios.

- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma (en todo caso con pequeños resaltes por razones de tipo constructivo), no

admitiéndose su disposición vertical o la apertura de terrazas en el espacio bajo cubierta aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

En tales casos, de igual forma, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general, incluso lo necesario para generar un acceso a la cubierta, sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas y en las condiciones referidas. Entre las mismas, en ningún caso, cabe el cajón del ascensor.

#### **ARTÍCULO 54.- SUSTITUCION DE CARPINTERIAS, PERSIANAS, MIRADORES Y ELEMENTOS DE DEFENSA DE FACHADAS.**

Para la sustitución de carpinterías, persianas, miradores o elementos de defensa se seguirán las normas que a continuación se señalan, sin perjuicio de lo regulado por los planes de ordenación pormenorizada en los ámbitos correspondientes (Casco histórico, Udala, Garagartza, Gesalibar...):

- La sustitución de los elementos de defensa de balcones, puertas balconeras y demás huecos de fachada se harán manteniendo el diseño, características morfológicas del material, posición y color del elemento a sustituir; aunque se puede optar por otros materiales que presenten unas mejores características técnicas si ello no conlleva un cambio de aspecto.

Si la sustitución de estos elementos afectara a todo un edificio o conjunto de edificios cabría la posibilidad de plantear novedades en el diseño e incluso en el color y materiales, siempre y cuando la obra se realizara conjunta y simultáneamente.

- La sustitución de carpinterías de ventanas y puertas balconeras, así como de sus respectivas persianas se harán preservando en la medida de lo posible la homogeneidad y coherencia del conjunto arquitectónico. Para ello se condicionarán las sustituciones parciales de estos elementos a las siguientes condiciones:

- En aquellos edificios o grupos edificatorios donde la predominancia de un material sea manifiesta y otorgue unos valores estéticos y de homogeneidad al conjunto, las sustituciones puntuales de los distintos elementos de carpintería antes mencionados quedará condicionada al mantenimiento del material original.

No obstante, siempre cabría la posibilidad de realizar una sustitución global de las carpinterías e, incluso, sustituir el material original por otro material siempre y cuando la sustitución se realizara conjunta y simultáneamente.

- Cuando la homogeneidad del conjunto, en lo que a material se refiere, es inexistente, la sustitución puntual de elementos de carpintería se haría utilizando materiales diversos

cuya apariencia estética fuera semejante y, por supuesto, manteniendo el diseño y el color de las carpinterías originales. Asimismo, es importante mantener como elementos de oscurecimiento los elementos originales; aún cuando se produzca una actualización y mejora de los materiales de fabricación.

- En el supuesto de que a lo largo del tiempo se hayan producido en el edificio sustituciones de carpinterías con vulneración de la coherencia edificatoria, de tal forma que el diseño original no resulte el mayoritario en la fachada del edificio, se adoptará aquel modelo que de forma mayoritaria prevalezca sobre los demás o que aporte la nota de unidad y homogeneidad
- En el supuesto de que la fachada en su globalidad presente una alta diversidad de los cerramientos de huecos, siendo igualmente importante el número de cerramientos originales y el de cerramientos con nuevos diseños, podría la comunidad de propietarios adoptar uno de los modelos de cerramiento de huecos a realizar como modelo a seguir; siendo para ello necesario el adoptar el correspondiente acuerdo comunitario sobre el modelo al que se ajustarán las sustituciones que se vayan a ejecutar en el futuro, a fin de conseguir la homogeneidad de la fachada.
- La sustitución puntual de miradores o galerías habrá de seguir las siguientes condiciones, en función del origen de las citadas galerías o miradores:
  - La sustitución global de los miradores o galerías originarios de la edificación posibilitará la introducción de novedades en lo que a materiales, diseño y color de las galerías; no obstante, no sería admisible la modificación o introducción de nuevos sistemas de oscurecimiento.
  - La sustitución puntual de miradores o galerías originarios de la edificación habrá de hacerse manteniendo la alineación original de la galería, el mismo tipo de material, el mismo diseño y el mismo color; sin introducir ninguna novedad en cuanto a los elementos de oscurecimiento utilizados. Con estas premisas podrían introducirse pequeñas mejoras de los sistemas de cierre y apertura, sin que con ello se altere el conjunto estético experimente alguna.
  - En aquellos casos en los que el mirador o galería no sea originario de la edificación las sustituciones, e incluso los nuevos cierres, se harán conforme a la “Ordenanza Municipal Reguladora de las actuaciones tendentes a los cierres de balcones en determinados emplazamientos del municipio”.

## **ARTÍCULO 55.- CIERRES DE VUELOS.**

En los casos en que el cierre de vuelos no se rija por una regulación concreta, o no estén sometidos a la “Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes a los cierres de balcones en determinados emplazamientos del municipio”, se regirán según los siguientes criterios:

- Se encuentran terminantemente prohibidos los cierres de vuelos que se lleven a acabo de modo individualizado.
- Únicamente se admitirán aquellos cierres de vuelos que se ejecuten de manera conjunta y simultanea para todos los vuelos de una determinada fachada.
- Todos los cierres de vuelos que se ejecuten en una fachada concreta serán iguales, y además, mantendrán unos criterios de homogeneidad de materiales, color, y composición con el resto de las carpinterías existentes.

## **ARTÍCULO 56.- PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

### **1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en nueva edificación o renovación integral de las edificaciones existentes, o partes privativas de las mismas, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos en caso de rehabilitación parcial de edificios existentes, por razones debidamente justificadas.

### **2.- SUPERFICIE ÚTIL Y PROGRAMA DE VIVIENDA MÍNIMA:**

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 45 m<sup>2</sup> útiles. Dicha superficie no será de aplicación para el supuesto de una mera segregación de vivienda existente, la cual se regulará conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del presente artículo.

### **3.- CONDICIONES DE SUPERFICIE Y ANCHO MÍNIMO DE LAS PIEZAS QUE COMPONEN LAS VIVIENDAS:**

Las diferentes piezas que componen las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 12 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m. de diámetro.
- b) Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m<sup>2</sup> y un ancho no menor de 1,60 m.
- c) Estancia-cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 16 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.
- d) Dormitorio doble: Tendrá una superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>, con un ancho no menor de 2,50 m.
- e) Dormitorio individual: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m<sup>2</sup>, con un ancho no menor de 2 m.
- f) Baño: Tendrá una superficie mínima útil de 2,50 m<sup>2</sup> y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.
- g) En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 1,3 m<sup>2</sup>.
- h) Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.
- i) Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m. siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

#### **4.- ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LAS PIEZAS:**

La altura libre mínima en las piezas será la regulada en el artículo 52 de la presente normativa.

#### **5.- 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, y será independiente del acceso a cualquier actividad diferente del uso residencial, incluida la agropecuaria propiamente dicha, cuando ésta exista.

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.

#### **6.- 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 cumplir lo establecido al respecto por la normativa de edificación vigente, y como mínimo tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m<sup>2</sup>. 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 cumplir lo establecido al respecto por la normativa de edificación vigente, y como mínimo disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m<sup>2</sup>.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación con salida hasta la cubierta del edificio.

#### **7.-       NORMATIVA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA:**

El cumplimiento de los criterios de habitabilidad establecidos en el presente plan general no eximen del cumplimiento de la normativa de edificación vigente.

En todos los aspectos no regulados en la presente normativa urbanística, se estará a lo dispuesto en las de aplicación subsidiaria (CTE).

#### **8.-       DIVISION DE VIVIENDAS EXISTENTE**

- Superficie mínima de cada vivienda resultante: 60 m<sup>2</sup> útiles.
- Las viviendas deberán contar con acceso desde un elemento común. Bien a través de un acceso directo desde el núcleo común de comunicación vertical, bien desde el espacio no edificado de la propia parcela soporte.
- La división de viviendas existentes será considerada como actuación de dotación, y como tal deberán hacer frente a las cargas urbanísticas derivadas de la misma.

#### **ARTÍCULO 57.-       ESPACIOS NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE**

En los espacios no edificados, ni subedificados, se autorizará la implantación de usos básicos de servicios, esto es: uso viario, uso de cauces fluviales, uso de infraestructuras y uso de espacios libres y zonas verdes. Además se admitirán los usos auxiliares del de vivienda, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, piscinas (artículo 67) y otros elementos singulares de infraestructuras.

#### **ARTÍCULO 58.- NIVELES DE URBANIZACION**

- En el suelo urbano ya desarrollado, en el que no se proyecten intervenciones de nueva urbanización, se consideran consolidados con carácter general los niveles de la urbanización existente, los cuales servirán de referencia para la regulación de la implantación de las edificaciones -medición de la altura y del perfil de edificación- en las intervenciones de nueva edificación o de sustitución de edificaciones existentes.

En dichos suelos los estudios de detalle y los proyectos de obras de urbanización podrán introducir pequeños reajustes que no modifiquen de forma significativa las condiciones de acceso a las edificaciones y parcelas que den frente a los espacios afectados.

En el suelo urbano sujeto a intervenciones de nueva urbanización, y en el suelo urbanizable, los niveles de la urbanización serán definidos por el planeamiento pormenorizado.

#### **ARTÍCULO 59.- CIERRES DE PARCELAS**

- No se admitirán cierres ciegos de altura mayor a 1 m. (1,5 m. en su punto más alto), suplementándose con un cierre calado hasta una altura máxima total de 2 m.
- Los cierres ciegos de las parcelas privadas se realizarán en su base con muretes de manpostería, a través de muretes con revestimientos de enchapado de piedra, raseo y pintura y similares, o con muretes realizados con elementos prefabricados. También podrán realizarse los cierres a base de elementos vegetales de altura no superior a 2 m.(o en su caso cierres de red tamizados por elementos vegetales).
- No obstante lo anterior, documentos de desarrollo podrán reajustar las determinaciones señaladas.

### ***CAPITULO 5.- OTRAS CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.***

---

#### **ARTÍCULO 60.- ORDENANZAS MUNICIPALES.**

Mediante ordenanzas municipales, se regularán aspectos particulares o puntuales no regulados en las ordenanzas urbanísticas.

Estas ordenanzas municipales serán de aplicación en el conjunto del término municipal, salvo en aquellos ámbitos que dispongan de una normativa específica que regule los aspectos regulados a través de las mismas.



Los criterios de interpretación y aplicación de estas ordenanzas municipales, serán determinados por el Ayuntamiento.

Si bien en los artículos que a continuación se redactan se establecen las normas y condiciones a cumplir por una serie de instalaciones y obras que afectan al aspecto exterior de las edificaciones (instalación de aire acondicionado, instalación de gas, rótulos, toldos y marquesinas, antenas, carpinterías, cierres de vuelos), dichos aspectos podrán ser objeto de un mayor desarrollo mediante ordenanzas municipales y podrán ser modificadas y alteradas a instancias del Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación de ese tipo de ordenanzas, sin que ello afecte a la estructura y significado del presente documento urbanístico, ni suponga una modificación del mismo.

Hasta la fecha el ayuntamiento ha procedido o esta procediendo a la redacción de las siguientes ordenanzas. Las que aquí se señalan constituyen un listado que podrá igualmente ser ampliado o modificado.

- Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a viviendas en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.
- Ordenanza municipal reguladora de la instalación de establecimientos públicos destinados a la actividad de bares cafeterías y similares.
- Ordenanza reguladora de las condiciones de ejecución y uso de los caminos rurales.
- Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a los cierres de balcones en determinados emplazamientos del municipio.
- Ordenanza reguladora de la instalación de sistemas de captación de energía solar.
- Ordenanza municipal relativa a actuaciones de expropiación para mejora de las condiciones de accesibilidad.
- Ordenanza municipal de redacción de proyectos y ejecución de obras de urbanización.

## **ARTÍCULO 61.- CAMBIOS DE USO**

Todo cambio de uso que traiga consigo un incremento de la edificabilidad ponderada tendrá la consideración de actuación de dotación, y la misma llevará aparejado el correspondiente levantamiento de la carga dotacional.

La regulación de los cambios de uso se realizará de la siguiente manera:

- En los supuestos de cambio de uso a vivienda, de conformidad con lo señalado en la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a viviendas en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano, y con el alcance señalado en la misma.

- En el resto de los supuestos, de conformidad con lo señalado en el presente plan general.

#### **ARTÍCULO 62.- INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO.**

Los aparatos propios de las instalaciones de aire acondicionado se ubicarán de tal forma que no resulten visibles en las fachadas de los edificios.

Así, se ubicarán en el interior de los inmuebles, pudiendo únicamente quedar a la vista, adecuadamente integrados en la fachada, y sin desvirtuar la misma, las rejillas de impulsión y/o extracción de aire.

En consecuencia, no se admitirá la disposición de aparatos de aire acondicionado en balcones, terrazas o similares, ni volados o adosados sobre los elementos propios de la fachada.

Cuando la instalación se coloque en la planta baja, la rejilla de salida de aire se situará a una altura mínima de 2,30 m desde la rasante de la calle, al objeto de evitar molestias a los viandantes.

También resultará admisible la colocación de los mencionados aparatos e instalaciones de aire acondicionado en las fachadas que den a las cárcavas del Casco Histórico exclusivamente.

#### **ARTÍCULO 63.- INSTALACIONES DE GAS DOMICILIARIO**

Las instalaciones de gas domiciliario se ejecutarán ajustándose a las siguientes condiciones:

1. La obra civil se ejecutará de modo que la arqueta de acometida al edificio quede al pie de la montante de acometida; evitando así los tendidos aéreos de tubo cuando puedan ser sustituidos por canalización subterránea.
2. La montante de acometida se protegerá con un elemento metálico o de fundición dependiendo de las características de la edificación que se esté acometiendo.
3. En nueva edificación se diseñará la instalación de modo que tanto el armario de regulación, como la centralización de contadores, como el haz de derivaciones individuales discurra por conducciones o patinillos interiores, debidamente ventilados superior e inferiormente; habilitando, además, un fácil acceso a todos los elementos de la instalación para realizar las correspondientes labores de mantenimiento. Por supuesto, en nueva edificación la extracción de humos se hará necesariamente mediante conducto vertical a cubierta.
4. En edificaciones existentes las instalaciones se ajustarán a estas condiciones:
  - La centralización de contadores se colocará, preferentemente, en los elementos comunes de la parte superior de la edificación. Si la tipología de la edificación impidiera esta ubicación, la

centralización de contadores se alojaría en la parte común de la planta baja e incluirá también la regulación.

- El haz de derivaciones individuales discurrirá perfectamente vertical por la fachada, diseñado de modo tal que la anchura del haz será máxima en la parte superior del edificio y mínima en las plantas bajas. Estas derivaciones serán verticales y se evitarán en ellos los tramos horizontales, reduciéndolos únicamente a los desplazamientos de las derivaciones en la base del alero o en la línea superior de la fachada.
- Los elementos exteriores se pintarán de color semejante a la fachada sobre la que se apoyan.
- Todas las llaves de corte de las derivaciones individuales de un edificio se colocarán en la misma posición y también la entrada de la conducción al interior de la vivienda se hará del mismo modo en todas las viviendas.
- Asimismo, las rejillas de toma de aire exterior y de ventilación se practicarán en todas las alturas de la edificación del mismo modo; para ello se mantendrán todas las rejillas en una misma vertical y se colocarán elementos de la misma dimensión.
- No obstante, en este tipo de instalaciones en edificaciones existentes la evacuación de los gases de combustión deberá realizarse preferentemente por la cubierta. Para conseguir esta óptima evacuación se utilizará una chimenea de doble conducto, exterior y anclada a la fachada, hasta la cubierta de la edificación; acometiendo a la misma las calderas o calentadores de todas las viviendas. De este modo, se obtendría una mejor evacuación de humos y una notable disminución de las incomodidades generadas por las extracciones múltiples próximas a los distintos vanos de la edificación tanto a los titulares de la instalación como al resto de los vecinos, máxime cuando se den ciertas circunstancias por las que los gases de combustión retornen al edificio.
- Esta chimenea de evacuación de los gases de combustión por la cubierta se hará conforme a lo indicado en el ANEJO I de la ORDEN de 12 de julio de 2000 por la que se regula la evacuación de gases de la combustión en instalaciones individuales, procedentes de calderas y calentadores a gas.
- Si la evacuación no se realizara por cubierta sino por fachada o patio de ventilación las extracciones se ejecutarán según lo indicado en el ANEJO II de la ORDEN de 12 de julio de 2000 por la que se regula la evacuación de gases de la combustión en instalaciones individuales, procedentes de calderas y calentadores a gas; en este caso, además, la caldera a utilizar habrá de ser estanca.

- Además de las condiciones de extracción indicadas en el párrafo anterior en el momento de colocar las extracciones a fachada se tendrá en cuenta que las mismas deberán colocarse con un criterio de uniformidad en todo el edificio (acuerdo de comunidad), manteniendo una ubicación semejante en todas las viviendas del edificio.
- Con carácter general las calderas se instalarán en el interior de las edificaciones, no obstante, con carácter excepcional, podrán instalarse calderas en balcones, y solo en balcones, siempre y cuando exista un acuerdo de comunidad que garantice una uniformidad en cuanto a la ordenación de la ubicación y la colocación de elementos de ocultamiento de las calderas. En todo caso, la colocación de elementos de ocultamiento se realizará de forma conjunta y simultánea en todo el edificio.

Evidentemente, este conjunto de condiciones para la instalación de gas domiciliario recoge una serie de parámetros estéticos y constructivos que habrán de complementarse con las normas de obligado cumplimiento que regulan este tipo de instalaciones, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

#### **ARTÍCULO 64.- ROTULOS**

La instalación de rótulos indicadores o anunciadores puede subdividirse en varios grupos en función de su ubicación, mereciendo cada uno de ellos distintos tratamientos:

1. La señalización posicional, direccional y de emergencia se realizará a través de rótulos. Los mismos, en sus distintas ubicaciones, habrán de fabricarse y colocarse de modo que ninguno de sus elementos esté a menos de 2,20 metros de la cota del pavimento; además presentará un contraste cromático suficiente entre el fondo y la rotulación, a fin de dotarlo de unas buenas características de nitidez. Asimismo, se estudiará el tamaño de la rotulación en función de la ubicación de dicho rótulo en la fachada. Si el rótulo fuera accesible, la información gráfica se vería complementada por texto impreso en sistema Braille.
2. Los rótulos anunciadores de actividades económicas se ajustarán a distintas condiciones según su ubicación:
  - En ningún caso se permitirán letreros o carteles de banderola.
  - En caso de que la actividad que precise anuncio se encuentre en una *planta alta* de la edificación necesariamente se situarán dentro los huecos de la edificación, no cegando más de un 40% del hueco donde se sitúe y retranqueándose con respecto de la alineación máxima de fachada como mínimo 10cms. Por tanto, no se ocultará con este tipo de rótulos ningún elemento macizo de la edificación y tampoco se reducirán las condiciones de ventilación de las estancias por debajo de los mínimos necesarios.

- Las placas profesionales colocadas en los portales, o elementos comunes semejantes, se situarán a la altura de los ojos, entre 1'50 m y 1'70 m. Las dimensiones máximas de estos elementos serán 0,45 m de ancho, 0,30 m de alto y 0,02 m de grosor.
- En caso de que la actividad que precise anuncio se encuentre situada en la planta baja de la edificación el rótulo se instalará preferentemente dentro del hueco libre. Se entiende por hueco libre, el espacio a abrir en fachada disponible para el local y que sea resultante de la configuración arquitectónica del conjunto del edificio. Se podrá colocar dentro siempre que con dicho rótulo no se afecte a la altura del hueco de acceso al local ( $H > 2,20\text{m}$ ).

Si esta ubicación no fuera posible, el rótulo habría de colocarse sobre el propio hueco, no superando la anchura del mismo. La altura máxima del rótulo sería la resultante entre la altura máxima del hueco y la cara inferior del forjado de la planta superior.

En cualquier caso podrían utilizarse elementos verticales de anuncio, apoyados sobre elementos macizos de la fachada y adosados o pintados sobre ella, de modo que no sobresalga sobre la fachada y no genere con ello dificultad en el tránsito peatonal. Este tipo de rótulos no habrá de tener una superficie de ocupación superior a un 10% del paño ciego (espacio entre huecos) de la parte de fachada sobre la que se apoya.

- Los rótulos podrán ser luminosos en ciertos casos, o alternativamente, si no lo fueran, podrán ser iluminados mediante luminarias cuya ubicación no sobresalga más de 30 cm de la línea de fachada y cuyo objeto sea iluminar el cartel o rótulo anunciador de la actividad.
- En el Casco Histórico se seguirán los criterios del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y sus Arrabales en todas sus determinaciones.

#### **ARTÍCULO 65.- TOLDOS Y MARQUESINAS.**

- Marquesinas; sólo será posible construir marquesinas en el momento de construir la edificación. Para ello habrá de quedar recogido en el proyecto de ejecución y posibilitado en el documento urbanístico de desarrollo; el cual, además, establecerá las características dimensionales de dicho vuelo.
- Toldos; Las condiciones que han de cumplir los toldos variarán según la ubicación de estos dentro de la edificación; así, cabe hacer la siguiente subdivisión:
  - Los toldos en las plantas altas de la edificación se colocarán únicamente en los casos en que se precise crear una zona de sombra en un espacio abierto, balcón o terraza. No así, sobre ventanas, miradores o galerías, pues se entiende que el oscurecimiento de los espacios interiores debe conseguirse con elementos interiores que no afecten al conjunto de la edificación.

Se admite la colocación de lonas en forma de cortina colgadas desde el interior del techo de esos espacios abiertos de la edificación (balcón o terraza).

La instalación de los mencionados toldo o lona estará sujeta a la preceptiva licencia municipal, en la cual se cuidara que exista un acuerdo de comunidad con respecto al modelo de lona a utilizar y que el toldo se ancle en la parte inferior de la losa de balcón, no sobresaliendo dicho toldo más de 80 cm sobre el vuelo máximo de la edificación.

- Los toldos en las plantas bajas comerciales de las edificaciones se colocarán sujetos a las siguientes condiciones:

En aquellos locales comerciales que se encuentren en calles cuyo ancho de acera sea inferior a 2,00 metros no será posible instalar toldos que vuelen sobre la vía pública o vías con servidumbre de uso público. Del mismo modo, tampoco se podrán colocar toldos en locales que se encuentren en porches de edificación.

En aquellos locales comerciales que no se encuentren en las ubicaciones anteriores será posible colocar un toldo siempre y cuando el toldo pueda anclarse a más de 2,80 metros sobre el nivel del pavimento, ninguna parte de dicho toldo esté por debajo de 2,5 metros sobre el pavimento y su vuelo sea inferior en 20 cm a la anchura de la acera sobre la que vuela.

- En el Casco Histórico se seguirán los criterios del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y sus Arrabales en todas sus determinaciones.

#### **ARTÍCULO 66.- ANTENAS.**

Las antenas destinadas a prestar servicios de transmisión, repetición y/o enlace de telecomunicaciones (telefonía fija y móvil, televisión, radio...) no podrán ser instalados en suelo urbano y urbanizable. Se ubicarán necesariamente en el suelo no urbanizable, de conformidad a lo establecido en el artículo 129 de la presente normativa urbanística. Como consecuencia de lo anterior, todas las antenas de estas características actualmente instaladas en suelo urbano y urbanizable quedan expresamente declaradas en situación de fuera de ordenación.

Las antenas de televisión y demás elementos de captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y de televisión por satélite o terrestre se colocarán en la cubierta de la edificación o en otros elementos comunes de similares características.

Esta será la única ubicación posible, tanto si se trata de nueva edificación como si se trata de nuevas instalaciones en edificios ya existentes.

Se admitirá la colocación de una o varias antenas, siempre y cuando estas sean comunitarias y todas ellas se dispongan en torno a un único soporte.

#### **ARTÍCULO 67.- PISCINAS PRIVADAS.**

Se distinguen entre éstas aquellas que siendo de titularidad privada tienen un uso colectivo (público o restringido), de aquellas otras que tienen un uso exclusivamente privado.

Las primeras se regularán mediante el proyecto de actividad correspondiente y las segundas tendrán una dimensión máxima que no supere un volumen de agua total de 50 m<sup>3</sup>.

#### **ARTÍCULO 68.- PEQUEÑO INVERNADERO URBANO.**

Para tener la consideración de pequeño invernadero urbano, éstos deberán ser de implantación directa, sin soleras de hormigón en toda su superficie. Si no se cumplen estas condiciones la instalación tendrá la consideración de anexo, y se regirá conforme a lo dispuesto en los artículos 70 y 73 de la presente normativa.

En lo que respecta a materiales, se utilizarán estructuras ligeras con cubrición de plástico o similares, transparentes o translúcidos.

Este tipo de instalaciones deberá cumplir las siguientes condiciones:

Dimensiones máximas .....	30 m <sup>2</sup>
Altura máxima .....	3 m
Separación mínima a linderos .....	3 m.

Solo se permitirá la implantación de pequeños invernaderos urbanos en suelo urbano (y en suelo urbanizable residencial, sólo si así lo contempla el planeamiento de desarrollo) dentro de aquellas parcelas de propiedad privada con un uso principal residencial de edificación antigua o de edificación rural.

No obstante, no se considera pequeño invernadero urbano, y por lo tanto no requiere licencia, la ligera instalación portátil menor, realizada con los materiales y en las condiciones señaladas en el presente artículo, y con las siguientes dimensiones:

- altura inferior o igual a 1 metro.
- ocupación igual o inferior a 5 m<sup>2</sup>.

## **CAPITULO 6.- CONDICIONES ESPECIFICAS.**

---

### **ARTÍCULO 69.- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL – CASCO HISTÓRICO**

#### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

El régimen de uso y compatibilidad de usos para este ámbito de ordenación incorporada será estrictamente el establecido en el Plan Especial de Rehabilitación del área de rehabilitación integrada del Casco Histórico y sus Arrabales.

#### **2.- REGULACION DE LA EDIFICACION.**

Dada su singularidad e interés histórico-cultural y urbanístico, se propone preservar manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria, y asegurando la conservación de todos aquellos elementos de edificación y urbanización cuyos valores relevantes lo justifiquen.

La nueva edificación (en su caso) se referirá en sus pautas tipológicas fundamentales -edificatorias de carácter general y constructivas- a las edificaciones y elementos construidos originarios existentes en la zona.

Serán de aplicación las condiciones de regulación establecidas en el vigente Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y sus Arrabales.

### **ARTÍCULO 70.- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ANTIGUA**

#### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) Los usos permitidos o autorizados son los que se señalan en los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, y 46 con carácter general.

El uso de equipamiento, público o privado, podrá considerarse como uso autorizado en aquellos edificios en los que expresamente se indique.

- b) Los usos prohibidos en estos ámbitos del plan serán todos los no relacionados anteriormente, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en algún ámbito de plan de este tipo y que se recogerá en la ficha urbanística del propio ámbito.

#### **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

Se propone preservar por su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria, y asegurando la conservación de todos aquellos elementos de edificación y urbanización cuyos valores relevantes lo justifiquen.



Estos objetivos no excluirán, sin embargo, en aquellos edificios que se recogen en la ficha del ámbito de plan correspondiente, la posibilidad de la sustitución de elementos o construcciones, de elementos añadidos carentes de los valores reseñados, o la ocupación de parcelas sin edificar, cuya nueva edificación se referirá en sus pautas tipológicas fundamentales -edificatorias de carácter general y constructivas- a las edificaciones y elementos construidos originarios existentes en la zona.

#### **2.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

Salvo definición expresa en contrario por parte de la ficha urbanística correspondiente, se consolida la parcelación existente, debiendo aplicarse las presente normativa urbanística de manera diferenciada a cada una de las parcelas existentes.

Ello no excluirá la posibilidad de su división, o de la agrupación de una o varias parcelas, cuando así lo determine la ficha del ámbito de plan correspondiente.

Con carácter general, no se admitirán divisiones de parcelas que den lugar a otras parcelas, con una anchura de fachada inferior a 8,00m. Se autorizará sin embargo, la edificación de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto que no cumplimenten ese requisito.

#### **2.2- EDIFICABILIDAD**

- Con carácter general, y salvo que la correspondiente ficha urbanística determine una adecuación en sustitución, se consolida la edificabilidad urbanística de cada parcela, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento, sin perjuicio de las actuaciones de dotación que se establezcan de forma expresa en el presente plan general.
- Cuando no esté prohibido de forma expresa por la ficha urbanística correspondiente, además de la rehabilitación, será posible la sustitución de la edificación. Cuando se opte por este último supuesto, la eventual reducción de la edificabilidad ponderada o urbanística que pudiera derivarse del cumplimiento de la presente normativa urbanística no será objeto de indemnización alguna.

Si la edificación fuese sustituida, y no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan en la ficha urbanística correspondiente, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aun cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que instrumente dicha modificación, asignará a las nuevas parcelas resultantes, el correspondiente aprovechamiento edificatorio, de tal forma que la suma de las edificabilidades asignadas a las nuevas parcelas sea igual al autorizado por el presente plan general en el conjunto de las parcelas originales afectadas por la intervención todo ello,

sin perjuicio de los mecanismos generales de asignación de la edificabilidad establecidos en el presente plan general.

### **2.3- REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN**

Salvo definición expresa en contrario por parte de la ficha urbanística correspondiente, se consolida la edificación (alineación, altura, perfil, fondo, etc) existente, debiendo aplicarse la presente normativa urbanística de manera diferenciada a cada uno de los edificios existentes.

En los supuestos de sustitución las características de la edificación deberán cumplir las condiciones siguientes:

- La regulación de la forma de la edificación, sus alineaciones, altura y perfil se formulará, con carácter general, por la correspondiente ficha urbanística, a través de una ordenanza particularizada para cada parcela.
- En los casos de desarrollos existentes que se consolidan expresamente, y, sobre los que no se proponen nuevas intervenciones edificatorias, se entenderá que dicha ordenanza queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse, en principio, cualquier intervención de sustitución de la misma, a la volumetría y parámetros reguladores que de ella se deducen.

Estos, sin embargo, podrán modificarse dentro de las tolerancias que para los distintos elementos se establecen en la presente normativa urbanística.

### **2.4.- VUELOS Y RETRANQUEOS**

La suma lineal de los frentes de los vuelos podrá ser, en cada planta, como máximo el 25% del desarrollo de la fachada de dicha planta, para los vuelos abiertos, y, otro tanto para los vuelos cerrados. Dichos vuelos deberán ser idénticos en todas las plantas y con una alineación coincidente. Excepcionalmente, se podrá exceptuar el cumplimiento de estos criterios en una única planta.

La profundidad máxima de los vuelos será 1,00 m. medido en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.

Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas cóncavas de la edificación de las viviendas contiguas, salvo que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

No se permitirán retranqueos.

En los casos de sustituciones de edificios existentes en los que no se hayan establecido de forma expresa otras condiciones, podrán optarse, asimismo, por disponer los mismos vuelos y retranqueos que presentaba el edificio citado – en todo caso se deberá mantener el aprovechamiento edificatorio del edificio que se sustituye.

#### **2.5.- CUBIERTAS**

- Se establece con carácter general una pendiente de cubierta del 35%.

No se autoriza la construcción de buhardillas, ni siquiera en los que preexista un uso tolerado residencial en el mismo.

#### **2.6.- PATIOS INTERIORES**

Podrán disponerse patios interiores que sirvan para dar ventilación e iluminación a las habitaciones de las viviendas destinadas a la estancia habitual y prolongada de las personas –estancias, cocinas, comedores y dormitorios –.

La regulación de las dimensiones de los patios interiores que se destinen a estos y otros fines distintos del señalado, se regularán según las ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial.

#### **2.7.- ESPACIOS NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE**

Con carácter general, se admite la implantación en los espacios no edificados sobre rasante, de usos auxiliares del de vivienda (acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines, espacios de juego y estancia y otros similares), así como los usos agropecuarios asimilados al uso de vivienda (huertas, corrales domésticos y similares).

Así mismo, y con carácter general, se admite la implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, para todos los usos señalados arriba, si bien la implantación de las mismas se realizará siempre y cuando esté justificada su necesidad y con carácter restrictivo.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

La implantación de un pequeño invernadero urbano es posible, si se hace según lo establecido en el artículo 68 del presente plan general.

Las construcciones auxiliares se realizarán de conformidad con los parámetros y condiciones que a continuación se señalan:

## Anexos

Se denominan así tanto a los edificios destinados a la guarda de aperos de labranza, como a los destinados a guarda de animales, en los que en ningún caso cabe el uso residencial, por lo cual no puede ser dotado de las instalaciones propias de las edificaciones habitables.

Los parámetros urbanísticos a cumplir para la implantación de este tipo de chabolas son las siguientes:

- Ocupación máxima ..... 15  
m<sup>2</sup> cerrados, 10 m<sup>2</sup> cerrados y 10 m<sup>2</sup> abiertos, 20 m<sup>2</sup> abiertos (cobertizo).
- Altura máxima de alero:
  - En la fachada de acceso ..... 2 m
  - En la fachada más alta ..... 3 m

### **3. MATERIALES:**

#### **3.1.- Fachadas:**

Se admitirán paramentos de piedra, aplacado de piedra y ladrillo raseado y pintado. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico rojo, de modo parcial, no masivo (máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como hormigón visto, elementos prefabricados de hormigón o recubrimientos de madera con las mismas limitaciones.

No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos.

Alternativamente se admitirá:

- 1.- Bloque visto o rugoso (tipo split) de hormigón en construcciones anejas o auxiliares.
- 2.- Cristal o plásticos en invernaderos.

Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

#### **3.2.- Cubiertas:**

El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana. Únicamente se admitirá la colocación de chimeneas, acabadas en los materiales admitidos en fachada, instalaciones de TV y radio y pararrayos. En ningún caso podrán colocarse elementos de aparatos de aire acondicionado.

Se podrán instalar lucernarios en el faldón de la cubierta y con dimensiones máximas de 1 m<sup>2</sup>, y una implantación máxima superior a un 5% de la cubierta.

En los anexos, y en general en toda clase de instalación complementaria o de carácter temporal, se admitirá excepcionalmente la cubrición mediante material no cerámico, siempre que se garantice un color rojizo, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica, y siempre que su acabado exterior no sea metálico.

### **3.3.- Miradores:**

Serán de madera, con las limitaciones especificadas en el punto 2.4 del presente artículo (Vuelos y Retranqueos).

### **3.4.- Carpinterías:**

Solo podrán ser de madera, recomendándose la conservación de proporciones, formas y tipos tradicionales.

Las persianas y/o contraventanas también serán de madera.

### **3.5.- Antepechos de balcones y balaustradas:**

Serán calados y en composición vertical.

Los materiales deberán ser metálicos, madera, hormigón o prefabricados de hormigón. En ningún caso se admitirán vidrios ni plásticos en balcones y balaustradas.

### **3.6.- Anexos:**

- En fachada: paramentos de piedra, aplacados de piedra, revestimientos con raseo y pintura, incluidos elementos prefabricados con acabado pétreo. Del mismo modo se podrá incluir ladrillo caravista rústico rojo, de modo parcial, no masivo (máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como recubrimientos de madera con las mismas limitaciones.
- En cubierta: la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana. Se admitirá excepcionalmente, la cubrición mediante material no cerámico, siempre que se garantice un color rojizo rugoso, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica, y siempre que su acabado exterior no sea metálico.
- Carpintería:
  - Solo podrán ser de madera, recomendándose la conservación de proporciones, formas y tipos tradicionales. Las persianas y/o contraventanas también serán de madera.
    - Se admitirá que los portones de entrada a las explotaciones agrarias sin uso de vivienda sean de material distinto a la madera.

## **4. IMAGEN GLOBAL:**

Serán admisibles planteamientos que supongan una modificación del aspecto general de la edificación, tanto si se trata de cambios de material como si se debe a pequeños incrementos de la edificabilidad,

siempre y cuando tal modificación sea analizada globalmente, se proponga una solución que permita la lectura unitaria del conjunto, sin distorsiones arquitectónicas, y su ejecución se desarrolle de forma conjunta y simultánea. Todo ello sin perjuicio de lo señalado en relación con las actuaciones de dotación.

## **ARTÍCULO 71.- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA.**

### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) Los usos permitidos o autorizados son los que se señalan en los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, y 46 con carácter general.

El uso de equipamiento, público o privado, podrá considerarse como uso autorizado en aquellos edificios en los que expresamente se indique.

- b) Los usos prohibidos en estos ámbitos del plan serán todos los no relacionados anteriormente, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en algún ámbito de plan de este tipo y que se recogerá en la ficha urbanística del propio ámbito.

### **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

#### **2.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

- La parcelación será definida por la correspondiente ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado, y, en su desarrollo, por los expedientes de ejecución que, eventualmente se formulen.
- En los ámbitos ya desarrollados, se consolida, salvo definición expresa en contrario en la ficha urbanística correspondiente, la parcelación existente.
- Para su modificación se seguirán las determinaciones señaladas por la legislación urbanística.

#### **2.2.- EDIFICABILIDAD**

- Salvo para los edificios en los que la correspondiente ficha urbanística determine una, adecuación en sustitución, en las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente los desarrollos existentes, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento de las construcciones que la ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.
- Cuando no esté prohibido de forma expresa por la ficha urbanística correspondiente, además de la rehabilitación, será posible la sustitución de la edificación. Cuando se opte por este último supuesto, la eventual reducción de la edificabilidad ponderada o urbanística que pudiera

derivarse del cumplimiento de la presente normativa urbanística no será objeto de indemnización alguna.

Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan en la ficha urbanística correspondiente, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aun cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que instrumente dicha modificación, asignará a las nuevas parcelas resultantes, el correspondiente aprovechamiento edificatorio, de tal forma que la suma de las edificabilidades asignadas a las nuevas parcelas sea igual al autorizado por el presente plan general en el conjunto de las parcelas originales afectadas por la intervención todo ello, sin perjuicio de los mecanismos generales de asignación de la edificabilidad establecidos en el presente plan general.

### **2.3.- REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN**

Salvo definición expresa en contrario por parte de la ficha urbanística correspondiente, se consolida la edificación (alineación, altura, perfil, fondo, etc) existente, debiendo aplicarse la presente normativa urbanística de manera diferenciada a cada uno de los edificios existentes.

En los supuestos de sustitución las características de la edificación deberán cumplir las condiciones siguientes:

- La regulación de la forma de la edificación, sus alineaciones, altura y perfil se formulará, con carácter general, por la correspondiente ficha urbanística, a través de una ordenanza particularizada para cada parcela.
- En los casos de desarrollos existentes que se consolidan expresamente, y, sobre los que no se proponen nuevas intervenciones edificatorias, se entenderá que dicha ordenanza queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse, en principio, cualquier intervención de sustitución de la misma, a la volumetría y parámetros reguladores que de ella se deducen.

Estos, sin embargo, podrán modificarse dentro de las tolerancias que para los distintos elementos se establecen en la presente normativa urbanística.

### **2.4.- VUELOS Y RETRANQUEOS**

- Su definición se remite con carácter general a la ficha urbanística o al planeamiento pormenorizado correspondiente.

- Sin embargo, en los casos en los que el planeamiento pormenorizado no haya establecido de forma expresa otras condiciones, se aplicarán las condiciones siguientes:

Se autoriza la disposición de vuelos –abiertos o cerrados- o retranqueos, con un máximo del 75% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas excluido el ático, si lo hubiere. En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de cada fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

La profundidad máxima de los vuelos será 1,00 m. medido en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.

- Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas cóncavas de la edificación de las viviendas contiguas, salvo que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

#### **2.5.- CUBIERTAS**

- Se admite la disposición de cubiertas tanto inclinadas como planas. En caso de cubiertas inclinadas, se establece como máximo una pendiente de cubierta del 35%.

#### **2.6.- PATIOS INTERIORES**

- Se autoriza excepcionalmente, la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones de las viviendas dedicadas a la estancia habitual y prolongada de personas –estancias, cocinas, comedores y dormitorios - en los casos en los que el fondo de la edificación sea superior a 15 m.
- La regulación de los citados patios interiores que se destinen a estos y otros fines distintos del señalado, se determinará según las ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial.

#### **2.7.- ESPACIOS NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE**

- Con carácter general, se admite la implantación en los espacios no edificados sobre rasante, de usos auxiliares del de vivienda (acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines, espacios de juego y estancia y otros similares), así como los usos agropecuarios asimilados al uso de vivienda (huertas, corrales domésticos y similares).
- Así mismo, y con carácter general, se admite la implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, para los usos auxiliares del de vivienda señalados arriba, si bien la implantación de las mismas se realizará siempre y cuando esté justificada su necesidad y con carácter restrictivo.



- No se admitirán las construcciones auxiliares destinadas a usos agropecuarios, cuando se den, ni la construcción de pequeños invernaderos urbanos.

### **3. MATERIALES:**

Serán admisibles todos aquellos materiales que cumplan con lo señalado en el presente artículo, y con los requisitos establecidos por la normativa vigente en materia de edificación.

### **4. IMAGEN GLOBAL:**

Serán admisibles planteamientos que supongan una modificación del aspecto general de la edificación, tanto si se trata de cambios de material como si se debe a pequeños incrementos de la edificabilidad, siempre y cuando tal modificación sea analizada globalmente, se proponga una solución que permita la lectura unitaria del conjunto, sin distorsiones arquitectónicas, y su ejecución se desarrolle de forma conjunta y simultánea. Todo ello sin perjuicio de lo señalado en relación con las actuaciones de dotación.

## **ARTÍCULO 72.- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

- Es el uso principal de edificación abierta con la única salvedad de que en este caso es de aplicación la legislación en materia de viviendas de protección oficial
- En general, serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 71 para los edificios con uso residencial de edificación abierta.
- No obstante y en caso de contradicción prevalecerá lo establecido en la legislación de viviendas de protección oficial.

## **ARTÍCULO 73.- USO PRINCIPAL RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN RURAL.**

### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) Los usos permitidos o autorizados son los que se señalan en los artículos 47 y 48 con carácter general.

El uso de equipamiento, público o privado, podrá considerarse como uso autorizado en aquellos edificios en los que expresamente se indique.

- b) Los usos prohibidos en estos ámbitos del plan serán todos los no relacionados anteriormente, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en algún ámbito de plan de este tipo y que se recogerá en la ficha urbanística del propio ámbito.

## **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

### **2.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

- La parcelación será definida por la correspondiente ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado, y, en su desarrollo, por los expedientes de ejecución que, eventualmente se formulen.
- En los ámbitos ya desarrollados, se consolida, salvo definición expresa en contrario en la ficha urbanística correspondiente, la parcelación existente.
- Para su modificación se seguirán las determinaciones señaladas por la legislación urbanística.

### **2.2.- EDIFICABILIDAD**

- Cuando no esté prohibido de forma expresa por la ficha urbanística, en las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente los desarrollos existentes, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento de las construcciones que la ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.
- Cuando no esté prohibido de forma expresa por la ficha urbanística correspondiente, además de la rehabilitación, será posible la sustitución de la edificación. Cuando se opte por este último supuesto, la eventual reducción de la edificabilidad ponderada o urbanística que pudiera derivarse del cumplimiento de la presente normativa urbanística no será objeto de indemnización alguna.

Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan en la ficha urbanística correspondiente, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aun cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que instrumente dicha modificación, asignará a las nuevas parcelas resultantes, el correspondiente aprovechamiento edificatorio, de tal forma que la suma de las edificabilidades asignadas a las nuevas parcelas sea igual al autorizado por el presente plan general en el conjunto de las parcelas originales afectadas por la intervención todo ello, sin perjuicio de los mecanismos generales de asignación de la edificabilidad establecidos en el presente plan general.

### **2.3.- REGULACIÓN DE LA FORMA DE EDIFICACIÓN.**

La regulación de la forma de la edificación se formulará, con carácter general, a través de la definición de la parcelación, y posterior aplicación genérica a las parcelas resultantes de las Ordenanzas Reguladoras definidas en el presente artículo.

Las edificaciones existentes que no se declaran expresamente fuera de ordenación, se entenderán consolidadas a todos los efectos aunque incumplan algunas de las determinaciones establecidas en el presente artículo.

En el caso de sustitución de dichos edificios, sin embargo, se deberán cumplimentar las determinaciones citadas, salvo que ello impida la materialización de los aprovechamientos edificatorios asignados. En ese caso, se establece el siguiente orden de prevalencia para la aplicación de las determinaciones establecidas:

1. Perfil y altura de edificación.
2. Retiros (De la alineación de parcela)
3. Otras determinaciones.

En el caso de que no resultasen viables otras alternativas, se admitirá, asimismo, la reedificación del edificio existente.

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán básicamente compactos y asentados, y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el Municipio en el medio rural.

La planta deberá ser cuadrada o rectangular. Excepcionalmente también se admitirán las composiciones sencillas, con unos retranqueos máximos de un 1/6 de la superficie en planta correspondiente.

Los huecos de la fachada tendrán como máximo un ancho de 1,4 m. la separación mínima entre los mismos será también de 1,4 m. y con respecto a la arista exterior de 1 m. Se admitirán excepciones compositivas en el conjunto del hueco de acceso principal al edificio.

Se admiten las terrazas, pero únicamente como basamento de la edificación en cota de acceso o de planta baja (altura máxima 1 m. sobre el terreno) no permitiéndose su construcción en plantas altas.

La altura máxima que podrá alcanzar la terraza será de 2,5 m. (medidos en el punto medio de su fachada más alta). No podrá tener una longitud mayor que 1/4 de la fachada perpendicular a la misma, y podrá ocupar como máximo 1/6 de la superficie de la planta baja.

El desmote máximo permitido será de 2,50 m. Para la contención de tierras, no se admitirán muros superiores a 1m de altura, debiéndose realizar los acabados mediante taludes suaves.

El porche ocupará como máximo 1/6 de la superficie de la planta baja.

No se permitirá la construcción de edificios sobre pilares dejando un espacio libre bajo el edificio, ni la realización de excavaciones mayores de las precisas en terrenos en pendiente, debiendo adaptarse en lo posible el Proyecto edificatorio a las condiciones naturales de la parcela en la que se ubique.

#### **2.4.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

- La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de dos (2) unidades de vivienda por parcela
- La ficha urbanística o el planteamiento de desarrollo podrán condicionar el número de viviendas a edificar –una (1) o dos (2) – por parcela a la superficie de la misma.

#### **2.5.- ALINEACIONES Y RETIROS**

El planeamiento pormenorizado podrá regular las alineaciones y retiros de la edificación, y en los ámbitos de Ordenación Consolidada (A1) y de Ordenación Específica (A3) se seguirá lo señalado en materia de distancias en el Código Civil.

En las ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa en contrario en las Fichas Urbanísticas correspondientes, las alineaciones de parcela existentes.

#### **2.6.- PERFIL DE EDIFICACIÓN:**

El perfil regulador de este tipo de edificación será de S+B+1+BC.

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano únicamente en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar para ello un desmonte de mayor envergadura; en estos casos el referido semisótano sustituirá al sótano del perfil tipo y quedará integrado en el perfil edificatorio. Cabe aclarar que el indicado es un perfil genérico, que puede ser modificado para un ámbito concreto en su correspondiente ficha urbanística.

#### **2.7.- ALTURA DE EDIFICACIÓN:**

Salvo que la ficha urbanística del ámbito o el planeamiento de desarrollo diga lo contrario la altura máxima de las edificaciones, medida en la parte central de la fachada de la que se trate, será de 8 m. en la fachada de acceso y 10 m. en su fachada más alta, salvo instalaciones especiales que así lo requieran.

#### **2.8.- VUELOS Y RETRANQUEOS:**

Las fachadas de los edificios serán básicamente planas.

Los miradores tendrán un vuelo máximo de 0,6 m. y el ancho de los mismos no podrá sobrepasar en vez y media el ancho del hueco del acceso (máximo 2,1 m.).

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 1 m. y el ancho de los mismos no podrá sobrepasar en dos veces el ancho de los huecos de acceso. La longitud máxima de los balcones, tengan un acceso o más, será de 2,8 m. La separación mínima entre balcones será de 1,5 m.

El alero podrá sobresalir entre 0,8 m. y 1,2 m.

#### **2.9.- CUBIERTAS:**

La cubierta podrá ser a 2, 3 ó 4 aguas, y deberá tener una pendiente comprendida entre el 30% y el 35%. En ningún caso se admitirán cubiertas planas, amansardadas, ni con buhardillas sobresalientes del plano de cubierta. Como excepción, se admitirán las citadas buhardillas cuando por razón de la orografía del terreno sean necesarias para practicar un acceso al espacio de bajo cubierta.

#### **2.10.- ESPACIOS NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE:**

Con carácter general, se admite la implantación en los espacios no edificados sobre rasante, de usos auxiliares del de vivienda (acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines, espacios de juego y estancia y otros similares), así como los usos agropecuarios asimilados al uso de vivienda (huertas, corrales domésticos y similares).

Así mismo, y con carácter general, se admite la implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, para todos los usos señalados arriba, si bien la implantación de las mismas se realizará siempre y cuando esté justificada su necesidad y con carácter restrictivo.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

La implantación de un pequeño invernadero urbano es posible, si se hace según lo establecido en el artículo 68 del presente plan general.

Las construcciones auxiliares se realizarán de conformidad con los parámetros y condiciones que a continuación se señalan:

#### Anexos

Se denominan así tanto a los edificios destinados a la guarda de aperos de labranza, como a los destinados a guarda de animales, en los que en ningún caso cabe el uso residencial, por lo cual no puede ser dotado de las instalaciones propias de las edificaciones habitables.

Los anexos podrán situarse separados del edificio principal e integrados con el mismo, o en su caso, adosados al mismo y compositivamente acordes con la unidad edificatoria del conjunto.

1- Si los anexos estuvieran separados deberán cumplimentarse los siguientes extremos:

- Habrá de presentarse un proyecto de conjunto con el edificio principal que contemple la integración de ambos en cuanto a composición, huecos y tratamiento.
- La separación mínima entre el edificio principal y el anexo será de 6 m. y la máxima de 30 mts.

2- Si los anexos fueran adosados al edificio principal, no se desvirtuará la composición del caserío primitivo. La altura de los cuerpos adosados no será mayor que la media del caserío y la ocupación en planta no superará el 30% de la superficie en planta del caserío primitivo.

Los parámetros urbanísticos a cumplir para la implantación de este tipo de anexos son las siguientes:

- Ocupación máxima .....80m<sup>2</sup>
- Altura máxima de alero:
  - En la fachada de acceso ..... 4 m
  - En la fachada más alta ..... 5 m

En cualquier caso, la restauración o renovación integral del edificio principal conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

### 3.- MATERIALES:

#### 3.1.- Fachadas:

Se admitirán paramentos de piedra, aplacado de piedra y ladrillo raseado y pintado. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico rojo, de modo parcial, no masivo (máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como hormigón visto, elementos prefabricados de hormigón o recubrimientos de madera con las mismas limitaciones.

No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos.

Alternativamente se admitirá:

- 1.-Bloque visto o rugoso (tipo split) de hormigón en construcciones anejas o auxiliares.
- 2.-Cristal o plásticos en invernaderos.

Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

### **3.2.- Cubiertas:**

El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana. Únicamente se admitirá la colocación de chimeneas, acabadas en los materiales admitidos en fachada, instalaciones de TV y radio y pararrayos. En ningún caso podrán colocarse elementos de aparatos de aire acondicionado.

Se podrán instalar lucernarios en el faldón de la cubierta, con dimensiones máximas de 1 m<sup>2</sup>, y una implantación máxima no superior a un 5% del total de la cubierta.

En los anexos, y en general en toda clase de instalación complementaria o de carácter temporal, se admitirá excepcionalmente la cubrición mediante material no cerámico, siempre que se garantice un color rojizo, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica, y siempre que su acabado exterior no sea metálico.

### **3.3.- Miradores:**

Serán de madera, con las limitaciones especificadas en el punto 2.8 del presente artículo (vuelos y retranqueos).

### **3.4.- Carpinterías:**

Solo podrán ser de madera, recomendándose la conservación de proporciones, formas y tipos tradicionales.

Las persianas y/o contraventanas también serán de madera.

Se admitirá que los portones de entrada a las explotaciones agrarias sin uso de vivienda sean de material distinto a la madera.

### **3.5.- Antepechos de balcones y balaustradas:**

Serán calados y en composición vertical.

Los materiales deberán ser metálicos, madera, hormigón o prefabricados de hormigón. En ningún caso se admitirán vidrios ni plásticos en balcones y balaustradas.

### **3.6.- Anexos:**

- En fachada: paramentos de piedra, aplacados de piedra, revestimientos con raseo y pintura, incluidos elementos prefabricados con acabado pétreo. Del mismo modo se podrá incluir

ladrillo caravista rústico rojo, de modo parcial, no masivo (máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como recubrimientos de madera con las mismas limitaciones.

- En cubierta: la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana. Se admitirá excepcionalmente, la cubrición mediante material no cerámico, siempre que se garantice un color rojizo rugoso, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica, y siempre que su acabado exterior no sea metálico.
- Carpintería:
  - Solo podrán ser de madera, recomendándose la conservación de proporciones, formas y tipos tradicionales. Las persianas y/o contraventanas también serán de madera.
  - Se admitirá que los portones de entrada a las explotaciones agrarias sin uso de vivienda sean de material distinto a la madera.

## **ARTÍCULO 74.- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE BAJA DENSIDAD.**

### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) Los usos permitidos o autorizados son los que se señalan en los artículos 47 y 48 con carácter general.

El uso de equipamiento, público o privado, podrá considerarse como uso autorizado en aquellos edificios en los que expresamente se indique.

- b) Los usos prohibidos en estos ámbitos del plan serán todos los no relacionados anteriormente, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en algún ámbito de plan de este tipo y que se recogerá en la ficha urbanística del propio ámbito.

### **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

#### **2.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

- La parcelación será definida por la correspondiente ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado, y, en su desarrollo, por los expedientes de ejecución que, eventualmente se formulen.
- En los ámbitos ya desarrollados, se consolida, salvo definición expresa en contrario en la ficha urbanística correspondiente, la parcelación existente.
- Para su modificación se seguirán las determinaciones señaladas por la legislación urbanística.

#### **2.2.- EDIFICABILIDAD**

- Cuando no esté prohibido de forma expresa por la ficha urbanística, en las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente los desarrollos existentes,



se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento de las construcciones que la ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

- Cuando no esté prohibido de forma expresa por la ficha urbanística correspondiente, además de la rehabilitación, será posible la sustitución de la edificación. Cuando se opte por este último supuesto, la eventual reducción de la edificabilidad ponderada o urbanística que pudiera derivarse del cumplimiento de la presente normativa urbanística no será objeto de indemnización alguna.

Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan en la ficha urbanística correspondiente, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aun cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que instrumente dicha modificación, asignará a las nuevas parcelas resultantes, el correspondiente aprovechamiento edificatorio, de tal forma que la suma de las edificabilidades asignadas a las nuevas parcelas sea igual al autorizado por el presente plan general en el conjunto de las parcelas originales afectadas por la intervención todo ello, sin perjuicio de los mecanismos generales de asignación de la edificabilidad establecidos en el presente plan general.

### **2.3.- REGULACIÓN DE LA FORMA DE EDIFICACIÓN.**

La regulación de la forma de la edificación se formulará, con carácter general, a través de la definición de la parcelación, y posterior aplicación genérica a las parcelas resultantes de las Ordenanzas Reguladoras definidas en el presente artículo.

Las edificaciones existentes que no se declaran expresamente fuera de ordenación, se entenderán consolidadas a todos los efectos aunque incumplan algunas de las determinaciones establecidas en el presente artículo.

En el caso de sustitución de dichos edificios, sin embargo, se deberán cumplimentar las determinaciones citadas, salvo que ello impida la materialización de los aprovechamientos edificatorios asignados. En ese caso, se establece el siguiente orden de prevalencia para la aplicación de las determinaciones establecidas:

1. Perfil y altura de edificación.
2. Retiros (De la alineación de parcela)
3. Otras determinaciones.

En el caso de que no resultasen viables otras alternativas, se admitirá, asimismo, la reedificación del edificio existente.

#### **2.4.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

- a) Unifamiliar o bifamiliar aislada.
- La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de dos (2) unidades de vivienda por parcela
  - La ficha urbanística o el planeamiento de desarrollo podrán condicionar el número de viviendas a edificar –una (1) o dos (2) – por parcela a la superficie de la misma.
  - La ocupación de parcela será inferior al 40% sobre rasante, y al 60% bajo rasante.

#### **2.5.- ALINEACIONES Y RETIROS**

La ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado definirán en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de condiciones de retiro establecidas.

Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m., si bien en suelo urbano, en función de las condiciones al respecto del desarrollo edificatorio existente, la ficha urbanística o el planeamiento de desarrollo podrán reducirlo.

La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.

En las áreas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa en contrario en las Fichas Urbanísticas correspondientes, las alineaciones de parcela existentes.

#### **2.6.- PERFIL DE EDIFICACIÓN:**

El perfil genérico de la edificación en este tipo de ámbitos será S+B+1+BC.

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano únicamente en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar para ello un desmante de mayor envergadura; en estos casos el referido semisótano sustituirá al sótano del perfil tipo y quedará integrado en el perfil edificatorio. No obstante, en función de la morfología del terreno serán la ficha urbanística o el planeamiento de desarrollo de cada uno de los ámbitos la que determine cual es el perfil máximo en cada uno de ellos; esto es, en que casos se admite el perfil S+B+BC y cuando se admite el perfil S+B+1+BC.

**2.7.- ALTURA DE EDIFICACIÓN:**

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada ámbito por la ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado.

**2.8.- VUELOS Y RETRANQUEOS:**

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de retiro establecidas.

**2.9.- CUBIERTAS:**

- Se establece con carácter general una pendiente de cubierta del 35%.
- Podrá autorizarse la construcción de buhardillas, siempre y cuando se dé el uso de vivienda en el bajo cubierta, debiendo cumplir las mismas los siguientes parámetros:
  - Retranqueo mínimo a fachada.....2 m
  - Frente de fachada máximo.....35% de la longitud de fachada
  - Altura máxima de fachada.....3 m
  - Altura máxima de los aleros horizontales..... 2,30 m

Las buhardillas se construirán con elementos ligeros de carpintería, y se cubrirán con el mismo material que el resto de la cubierta.

Se podrán instalar lucernarios en el faldón de la cubierta, con dimensiones máximas de 1 m<sup>2</sup>, y una implantación máxima no superior a un 5% del total de la cubierta.

**2.10.- ESPACIOS NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE:**

- Con carácter general, se admite la implantación en los espacios no edificados sobre rasante, de usos auxiliares del de vivienda (acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines, espacios de juego y estancia y otros similares), así como los usos agropecuarios asimilados al uso de vivienda (huertas, corrales domésticos y similares).
- Así mismo, y con carácter general, se admite la implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, para los usos auxiliares del de vivienda señalados arriba, si bien la implantación de las mismas se realizará siempre y cuando esté justificada su necesidad y con carácter restrictivo.
- No se admitirán las construcciones auxiliares destinadas a los usos agropecuarios antes citados, ni la construcción de pequeños invernaderos urbanos.

Sí en cambio, elementos de cubrición para aparcamiento y usos recreativos, conforme a la siguiente regulación:

### Cubierta para aparcamiento en superficie

La estructura de cubierta será como máximo para dos vehículos.

Los parámetros urbanísticos a cumplir por este tipo de instalaciones son las siguientes:

- Ocupación máxima..... 30  
m<sup>2</sup> abiertos (a medir desde las caras exteriores de la estructura portante)
- Altura máxima de alero..... en el lado más alto 3 m
- Vuelo máximo de alero..... 50 cm
- Cerramientos: en el caso de que se trate de una instalación exenta, podrá disponer de cerramiento en la parte frontal. No así si se encuentra adosada a la edificación principal. En ninguno de los laterales se podrá disponer de cerramientos.
- Materiales a utilizar:
  - La estructura podrá ser de metal o de madera.
  - En cerramiento frontal: paramentos de piedra, aplacados de piedra, ladrillo o bloque de hormigón raseado y pintado. También elementos prefabricados de hormigón, ladrillo caravista rústico rojo o recubrimiento de madera. En cualquier caso deberá guardar consonancia con la edificación principal, y habrá de ser compositivamente acorde con la chabola, en caso de que exista.
  - En cubierta: la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana.

### Cubierta para usos recreativos

Además de lo anterior, en las parcelas de superficie mayor de 1.000m<sup>2</sup> (p), se autoriza, sin necesidad de esa definición expresa, la disposición de construcciones no cerradas lateralmente destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la parcela, -frontones y otras instalaciones similares- que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

En cualquier caso, para la construcción de cualquiera de las dos instalaciones descritas será precisa la presentación de un proyecto que comprenda un plano de situación definiendo la ubicación de los anexos, así como la documentación que resulte necesaria para definir los elementos a construir.

### **3. MATERIALES:**

Con carácter general, y salvo que señale algo diferente en la ordenación pormenorizada, serán admisibles todos aquellos materiales que cumplan con lo señalado en el presente artículo, y con los requisitos establecidos por la normativa vigente en materia de edificación.

## **PARTE CUARTA**

# **USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**

### ***CAPITULO 1.- CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.***

---

#### **ARTÍCULO 75.- CONDICIONES DE USO DE CARCATER GENERAL.**

Serán de aplicación las determinaciones que respecto a las condiciones de implantación de los usos autorizados, se establezcan en el presente plan general y la normativa urbanística presente.

##### **1.- CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS BAJO RASANTE**

- Los espacios bajo rasante de las parcelas de actividades económicas, se destinarán con carácter general, exclusivamente a usos auxiliares del uso principal asignado a la parcela (almacén, instalaciones, aparcamiento, elementos singulares de infraestructuras, etc), sin que en dicho sótano se establezcan puestos fijos de trabajo.
- Todo ello sin perjuicio de las excepciones que resulten, tanto de las determinaciones propias de ciertos usos principales previstos en la presente normativa urbanística, o de alguna especificidad contemplada en las fichas urbanísticas o en el planeamiento de desarrollo.

##### **2.- CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE**

- Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de actividades económicas podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, carga y descarga, depósitos de combustibles de todo tipo, instalaciones auxiliares de las actividades principales, jardines, áreas de estancia, ocio y expansión, pistas deportivas, piscinas, y, otras similares, privativos de los usuarios de los edificios que ocupan las mismas.
- Los porches y los espacios descubiertos sometidos a servidumbres de uso público se destinarán a usos de circulación peatonal o rodada – cuando así se establezca expresamente por el planeamiento – o, de estancia, de libre acceso, sin otras posibles restricciones que las que se deduzcan de eventuales autorizaciones de usos privativos realizadas por el ayuntamiento sobre dichos espacios de acuerdo con los requisitos establecidos por la legislación vigente, en régimen de concesión administrativa.

#### **ARTÍCULO 76.- CONDICIONES DE EDIFICACION DE CARCATER GENERAL.**

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación que establezcan las fichas urbanísticas correspondientes ó el planeamiento pormenorizado.

En el caso de que las fichas urbanísticas correspondientes, o el planeamiento pormenorizado, no lo establezcan, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, los parámetros reguladores que se definen para las parcelas de actividades económicas en el capítulos 2 condiciones específicas, de esta parte cuarta del plan general.

Asimismo, serán de aplicación, con similar criterio, las determinaciones que, respecto a aspectos secundarios de las condiciones de edificación, se establecen en la normativa urbanística y de edificación (funcionalidad, dotación de instalaciones, prevención de incendios, tratamiento estético y otras).

No se admitirá una altura útil inferior a 2,50 m en ningún punto del local destinado a este tipo de usos. Excepcionalmente se admitirá una altura menor en la entreplanta cuando se trate de zonas de ocupación nula o almacenamiento de material (sin puesto de trabajo permanente). En estos supuestos, la altura mínima será de 2,00 m.

#### **ARTÍCULO 77.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y GARAJES**

- Los accesos de vehículos a las parcelas de uso de actividades económicas desde las vías urbanas quedarán sujetos a las restricciones que en su caso establezca la ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado.
- Siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento pormenorizado lo permitan, en las nuevas construcciones que se realicen en las parcelas de uso de actividades económicas, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 2,0 plz./100 m<sup>2</sup> (c) en parcela privada. Dicha exigencia será extensible a los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma.
- En aquellas parcelas de uso de actividades económicas industrial ligera o pesada, almacenamiento, y de almacenamiento al aire libre, la anterior dotación mínima podrá verse reducida, siempre y cuando el ayuntamiento de por buena la justificación de su innecesariedad que al respecto se presente, teniendo en cuenta la relación entre la superficie del edificio y el número de personas que realmente lo utilizan, tanto de forma habitual como esporádica.

- Esta dotación, por contra, será superior en las parcelas con los usos que se indican a continuación:
  - **Talleres de reparación de automóviles**  
(Excluidos los talleres de reparación rápida con una superficie construida inferior a 100m<sup>2</sup>):  
..... 3,0 plz./100 m<sup>2</sup> (c)
  - **Usos comerciales:**  
Tamaño medio ..... 3,0 plz./100 m<sup>2</sup> (c)  
Gran superficie ..... 6,0 plz./100 m<sup>2</sup> (c)

Sin embargo, el planeamiento de desarrollo, en función de objetivos de ordenación del tráfico y el transporte urbanos, podrá ajustar al alza o a la baja las dotaciones señaladas en el presente artículo.

**ARTÍCULO 78.- ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA O RECEPCIÓN DE VEHÍCULOS**

- Las actividades económicas que precisen de espacio de carga y descarga o recepción de vehículos deberán disponer dicho espacio en su interior o, en sus espacios no edificados de titularidad privada anejos, con capacidad suficiente, y, con un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.
- Si la actividad está situada en una planta alta del edificio, y, no dispone de una rampa de acceso a ella de características adecuadas, deberá contar con dicho espacio en planta baja o en un espacio no edificado privado anejo, accesible desde ella, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el espacio de carga de la planta baja por montacargas.
- Los talleres de reparación de automóviles deberán disponer, en el interior de la parcela o local, de un espacio de recepción de vehículos apto para 1 plz./100 m<sup>2</sup> (c) – o fracción – destinados a la actividad, que no obstruya en ningún caso la libre circulación de vehículos entre el interior del taller y el exterior.

**ARTÍCULO 79.- INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO.**

No se admitirá la instalación de aparatos propios de aire acondicionado en las fachadas de los edificios, salvo que no resulten visibles desde el exterior.

En edificios destinados a usos de actividades económicas que dispongan de cubierta plana, excepcionalmente se admitirá la implantación de aparatos e instalaciones de aire acondicionado en dicha cubierta, no siendo en ningún caso visibles desde la vía pública.



## ARTÍCULO 80.- ROTULOS ANUNCIADORES Y SEÑALIZACION

La señalización posicional, direccional y de emergencia se realizará a través de los pertinentes elementos. Los mismos, en sus distintas ubicaciones, habrán de fabricarse y colocarse de modo que ninguno de sus elementos esté a menos de 2,20 metros de la cota del pavimento; además presentará un contraste cromático suficiente entre el fondo y la rotulación, a fin de dotarlo de unas buenas características de nitidez. Asimismo, se estudiará el tamaño de la rotulación en función de la ubicación de los mismos en la fachada.

En ningún caso se permitirán letreros o carteles en banderola.

Los rótulos anunciadores o de información utilizados para anuncio de actividades económicas, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Cuando la actividad económica se desarrolle en *un edificio único y exento* su anuncio se hará mediante un estudio global de todas las fachadas. En este supuesto de edificio único serían admisibles los rótulos pintados o rótulos adosados a la fachada, no siendo posible colocar rótulos sobre la línea de cubierta.

No obstante lo anterior, y exclusivamente para este supuesto de edificio único exento, se admitiría la instalación de hitos o iconos identificativos de la actividad en la cubierta de los edificios, en consonancia con lo establecido para los elementos auxiliares propios de la actividad.

Así mismo, sería posible que en parcela privada se dispusieran hitos de información o anuncio verticales exentos de la edificación, que permitan su detección e identificación fácilmente. En caso de que dichos elementos tengan partes voladas, las mismas no estarán a menos de 2'20mts sobre el pavimento. Estos elementos no superarán la altura establecida para el edificio en cada zona.

- Cuando la actividad económica se desarrolle en un edificio *único pero medianero con otros* su anuncio podrá desdoblarse en dos vías. Una, con la que se consiga informar al tráfico peatonal y próximo, y otra, con la que se consiga informar a distancia.

La primera necesidad, información al peatón, se cubrirá mediante letreros adosados o pintados en las plantas bajas del pabellón. Se utilizarán para tal fin los huecos de escaparate o partes macizas especialmente preparadas para ello. En cualquier caso no se podrá llegar a una ocupación superior a un 20% del paño de fachada de la parte baja (por debajo de 4 metros de altura) sobre la que se coloca.

En las nuevas edificaciones estos espacios de anuncio se dejarán previstos desde la propia edificación, para lo cual el documento urbanístico de desarrollo establecerá las condiciones de dimensión y disposición que han de cumplirse en el proyecto de edificación.

La segunda necesidad, dar información a distancia, se cubrirá mediante letreros adosados o pintados en la edificación; los cuales no habrán de ocupar más del 60% de la superficie sobre la que se apoyan y se deberán colocar manteniendo unos parámetros de simetría y homogeneidad con el resto de los pabellones del polígono.

En este supuesto también sería posible que en parcela privada se dispusieran hitos de información o anuncio verticales exentos de la edificación de las distintas actividades que se desarrollan en el ámbito; no obstante, se cumplirá para ello con las condiciones de ubicación y morfología que se establecieron en el supuesto anterior.

- Cuando la actividad no se desarrolle en un pabellón único, sino dentro de un *edificio sujeto a una división en régimen de propiedad horizontal*, el anuncio de las distintas actividades englobadas dentro del pabellón o edificio puede acompañarse con un panel o hito informativo en los elementos comunes de la edificación o en parcela privada, con las características definidas con anterioridad.

En este último supuesto, las distintas actividades podrán reforzar su anuncio mediante rótulos anunciadores adosados a la fachada o pintados en ella, siempre apoyados en un vano del cerramiento, no superando el ancho de este vano, teniendo una altura máxima de 0,8 metros, y manteniendo unos parámetros de simetría y homogeneidad con el resto de actividades implantadas en el edificio.

También podrán instalarse rótulos en el interior de los huecos, siempre y cuando se garanticen las condiciones mínimas de ventilación e iluminación exigibles.

## **ARTÍCULO 81.- TOLDOS Y MARQUESINAS.**

En lo que respecta a las marquesinas, sólo será posible construir las mismas en el momento de construir la edificación. Para ello habrá de ser contemplado en el proyecto de ejecución y posibilitado en el documento urbanístico de desarrollo; el cual, además, establecerá las características dimensionales de dicho vuelo. No obstante, cabrá su modificación, siempre y cuando fuera de carácter global y para la totalidad del edificio.

En lo que respecta a los toldos, las condiciones que han de cumplir los mismos variarán según la ubicación de estos dentro de la edificación; así, cabe hacer la siguiente subdivisión:

- Los toldos en las plantas altas de la edificación se colocarán únicamente en los casos en que se precise crear una zona de sombra en un espacio abierto, balcón o terraza. Asimismo, se permite su colocación en ventanas o puertas balconeras que no den al antedicho vuelo abierto. No así, sobre miradores o galerías, pues se entiende que el oscurecimiento de los espacios interiores debe conseguirse con elementos interiores que no afecten al conjunto de la edificación.

- Los toldos en las plantas bajas de las edificaciones se colocarán sujetos a las siguientes condiciones:

Cuando se encuentren en calles cuyo ancho de acera sea inferior a 2'00metros no será posible instalar toldos que vuelen sobre la vía pública o vías con servidumbre de uso público. Del mismo modo, tampoco se podrán colocar toldos en locales que se encuentren en porches de edificación.

Cuando no se cumpla el supuesto anterior, será posible colocar un toldo siempre y cuando el toldo pueda anclarse a más de 2'80metros sobre el nivel del pavimento, ninguna parte de dicho toldo esté por debajo de 2'5metros sobre el pavimento y su vuelo sea inferior en 20cms a la anchura de la acera sobre la que vuela.

La instalación de los mencionados toldos estará sujeta a la preceptiva licencia municipal, en la cual se cuidara que exista un acuerdo de comunidad con respecto al color, dimensiones y modelo de lona a utilizar.

Dichos toldos no podrán en ningún caso cumplir la función publicitaria asignada a los rótulos, por lo que no podrán contar con distintivos ni rotulación al respecto.

## **ARTÍCULO 82.- ANTENAS.**

Las antenas destinadas a prestar servicios de transmisión, repetición y/o enlace de telecomunicaciones (telefonía fija y móvil, televisión, radio...) no podrán ser instalados en suelo urbano y urbanizable. Se ubicarán necesariamente en el suelo no urbanizable, de conformidad a lo establecido en el artículo 129 de la presente normativa urbanística. Como consecuencia de lo anterior, todas las antenas de estas características actualmente instaladas en suelo urbano y urbanizable quedan expresamente declaradas en situación de fuera de ordenación.

Las antenas de televisión y demás elementos de captación y adaptación de las señales de telecomunicaciones se colocarán en la cubierta de la edificación o en otros elementos comunes de similares características. Esta será la única ubicación posible, tanto si se trata de nueva edificación como si se trata de nuevas instalaciones en edificios ya existentes.

Se admite la instalación de una o varias antenas, siempre y cuando éstas sean comunitarias y todas ellas se dispongan en torno a un único soporte.

## **CAPITULO 2.- CONDICIONES ESPECIFICAS.**

---

### **ARTÍCULO 83.- USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – PARQUE TECNOLÓGICO**

#### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) El presente uso es el que se define como tal dentro del artículo 16,2 de la presente normativa urbanística.
- b) El uso o conjunto de usos que componen el uso principal de actividad económica-parque tecnológico podrá implantarse en las plantas sobre y bajo rasante.
- c) En la edificación sobre rasante los usos permitidos o autorizados serán, además, los recogidos de forma expresa como asimilados en la definición del uso principal de actividad económica-parque tecnológico.
- d) Los usos prohibidos en estas parcelas serán todos los no relacionados, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en alguna parcela de este tipo. Entre éstos están:
  - Los usos residenciales.
  - El resto de actividades económicas no permitidas, como por ejemplo: las actividades industriales pesadas, y las ligeras que sean incompatibles con el uso principal, las actividades comerciales de tamaño medio, la actividad comercial desarrollada en grandes superficies, y las actividades de almacenamiento al aire libre.

#### **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

##### **2.1.- ALTURA Y PERFIL DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de las edificaciones será de 16,00 m. La correspondiente ficha urbanística podrá determinar la existencia de elementos singulares que superen dicha altura. El perfil (nº de plantas) del edificio es opcional. El cómputo de los aprovechamientos se medirá en m<sup>2</sup> construidos (la ficha urbanística podrá determinar otro modo de realizarlo).

En los supuestos en que el cómputo de la edificabilidad urbanística se exprese en m<sup>3</sup> de volumen, la relación, a efectos de cálculo de edificabilidad en m<sup>2</sup> construidos o m<sup>2</sup> techo, será la siguiente: m<sup>3</sup> (v) /m<sup>2</sup> (c) = 4,00.

## **ARTÍCULO 84.- USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – COMERCIAL GRAN SUPERFICIE**

### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) El presente uso es el que se define como tal dentro de los artículos 15 y 16,2 de la presente normativa urbanística.
- b) El uso o conjunto de usos que componen el uso principal de actividad económica-comercial gran superficie podrá implantarse en las plantas sobre rasante y semisótano, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 75,1 de la presente normativa urbanística.
- c) En la edificación sobre rasante los usos permitidos o autorizados serán, además, los recogidos de forma expresa como complementarios en la definición del uso principal de actividad económico-comercial grandes superficies.
- d) Los usos prohibidos en estas parcelas serán todos los no relacionados, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en alguna parcela de este tipo. Entre éstos están:
  - Los usos residenciales.
  - El resto de las actividades económicas no permitidas, como por ejemplo: las actividades industrial pesada, e industrial ligera no compatible, así como las actividades de almacenamiento al aire libre.

### **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

#### **2.1.- ALTURA Y PERFIL DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de las edificaciones, con carácter general, será de un levante sobre rasante de 15m. Dicha altura, puntualmente, podrá llegar hasta 18 m en caso de los locales técnicos de instalaciones, y para singularizar las posibilidades de composición arquitectónica, si bien en éste caso no se podrá superar el 10% de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

El perfil (nº de plantas) del edificio es opcional, teniendo la ficha urbanística capacidad para establecer una ocupación máxima a las distintas plantas que pudieran edificarse. El cómputo de los aprovechamientos se medirá en m<sup>2</sup> construidos (la ficha urbanística podrá determinar otro modo de realizarlo).

## **ARTÍCULO 85.- USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – INDUSTRIAL BAJA DENSIDAD**

### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) El presente uso es el que se define como tal dentro de los artículos 15 y 16,2 de la presente normativa urbanística.
- b) Los usos complementarios al de almacenamiento al aire libre sólo podrá implantarse en las plantas sobre rasante y semisótano, sin que quepa la posibilidad de que existan plantas sótano.
- c) En la edificación sobre rasante los usos permitidos o autorizados serán los siguientes:
  - Actividades industriales ligeras.
  - Actividades de almacenamiento.
- d) Los usos prohibidos en estas parcelas serán todos los no relacionados, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en alguna parcela de este tipo. Entre éstos están:
  - Los usos residenciales.
  - El resto de las actividades económicas no permitidas, como por ejemplo: actividad industrial pesada, actividades relacionadas con la automoción, la actividad comercial desarrollada en grandes superficies, las actividades comerciales de tamaño medio y pequeño, las hoteleras y hosteleras, las actividades administrativas privadas, la actividad sociocultural y de ocio, la asistencial y sanitaria, y la docente, así como las actividades investigadoras.

### **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

#### **2.1.- OCUPACION DE LA PARCELA.**

Su implantación conllevará la escasa ocupación por la edificación de las parcelas en ellas definidas, determinándose los espacios restantes a la ocupación extensiva y al aire libre por los elementos relacionados con la actividad.

Dada la singularidad de la actividad a desarrollar, además de cumplimentar la normativa vigente medioambiental (lixiviados, etc...) se deberá de cuidar especialmente el impacto visual que se pudiera producir, aminorando su efecto mediante tratamientos de revegetación, cierres adecuados, etc...

#### **2.2.- ALINEACIONES Y RETIROS.**

El retiro de la edificación a partir de las alineaciones de parcela será de 5 m.

### **2.3.- ALTURA Y PERFIL DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de las edificaciones será de un levante sobre rasante de 12 m. de altura máxima. En los casos en que se plantee una instalación de almacenamiento vertical, la máxima altura alcanzable por la misma será de 20 m. La edificación sobre rasante se podrá dividir genéricamente en PB+1, teniendo la ficha urbanística capacidad para establecer una ocupación máxima a la mencionada planta primera. El cómputo de los aprovechamientos se medirá en m<sup>2</sup> ocupados por la edificación (la ficha urbanística podrá determinar otro modo de realizarlo).

## **ARTÍCULO 86.- USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – INDUSTRIAL COMÚN**

### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) El presente uso es el que se define como tal dentro del artículo 16,2 de la presente normativa urbanística.
- b) El uso o conjunto de usos que componen el uso principal de actividad industrial común podrá implantarse en las plantas sobre rasante, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 75,1 de la presente normativa urbanística.
- c) En la edificación sobre rasante los usos permitidos o autorizados serán los siguientes:
  - Actividades industriales pesadas y ligeras.
  - Actividades relacionadas con la automoción.
  - Actividades de almacenamiento.
  - Actividades investigadoras.
  - Actividades comerciales de tamaño medio, excluido el sector de alimentación.
  - Actividades comerciales de tamaño pequeño vinculadas a usos de producción o transformación permitidos por el Plan e implantados conjuntamente con estos.
- d) Como uso tolerado se contempla el uso residencial preexistente en aquellas edificaciones que se consoliden como tal.
- e) Los usos prohibidos en estas parcelas serán todos los no relacionados, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en alguna parcela de este tipo. Entre éstos están:
  - Los usos residenciales, a excepción del autorizado en el apartado anterior.
  - El resto de las actividades económicas no permitidas, como por ejemplo: actividades de almacenamiento al aire libre, la actividad comercial desarrollada en grandes superficies, la actividad comercial de tamaño pequeño no vinculada a la producción, actividades hosteleras y hoteleras, y las actividades administrativas privadas, así como las actividades sociocultural y de ocio, docente, y asistencial y sanitaria.

## **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

### **2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION**

Las edificaciones podrán estar constituidas por una edificación unitaria sobre una parcela única, o, por módulos adosados entre medianeras.

En cualquier caso, se prohíbe expresamente la división horizontal en cualquiera de los tipos edificatorios resultantes.

### **2.2.- ALINEACIONES Y RETIROS**

En general, las edificaciones presentarán alineaciones de edificación sustancialmente continuas y uniformes en todas sus fachadas y un fondo edificable regular.

### **2.3.- ALTURA Y PERFIL DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de las edificaciones será de un levante sobre rasante de 16,00 mts. Sin embargo, por necesidad de los procesos productivos o de las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, el ayuntamiento, previa justificación suficiente, podrá autorizar alturas superiores (hasta 22 metros), sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

La edificación sobre rasante tendrá un perfil opcional (nº de plantas) en función de la actividad, teniendo la ficha urbanística capacidad para establecer una ocupación máxima a las distintas plantas que pudieran edificarse. El cómputo de los aprovechamientos se medirá en m<sup>2</sup> ocupados por la edificación (la ficha urbanística podrá determinar otro modo de realizarlo).

### **3.3.- ACCESOS.**

Cada una de las parcelas deberá disponer de un acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados. Además habrán de contar estas parcelas con los correspondientes espacios de carga y descarga.

## **ARTÍCULO 87.- USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – INDUSTRIAL MIXTA**

### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) El presente uso es el que se define como tal dentro del artículo 16,2 de la presente normativa urbanística.
- b) El uso o conjunto de usos que componen el uso principal de actividad económica-industrial mixta sólo podrá implantarse en las plantas sobre rasante. No obstante lo anterior, los usos auxiliares al principal y ligados al mismo que puedan ser físicamente separados, podrán ubicarse



en las plantas bajo rasante, en concordancia con lo expuesto en el artículo 75,1 de la presente normativa urbanística.

- c) En la edificación sobre rasante los usos permitidos o autorizados serán los siguientes:
- Actividades relacionadas con la automoción.
  - Actividades de almacenamiento.
  - Actividades investigadoras.
  - Actividades comerciales de tamaño medio.
  - Actividades comerciales de tamaño pequeño vinculadas a usos de producción o transformación permitidos por el Plan e implantados conjuntamente con éstos.
  - Actividades hosteleras, reguladas de manera particularizada.
  - Actividades administrativas.
  - Actividades socioculturales y de ocio.
  - Actividades docentes.
  - Actividades asistenciales y sanitarias, que no cuenten con unidad de hospitalización, y con una superficie construida superior a 300 m<sup>2</sup>.
  - Equipamientos.
- d) Los usos prohibidos en estas parcelas serán todos los no relacionados, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en alguna parcela de este tipo. Entre éstos están:
- Los usos residenciales.
  - El resto de las actividades económicas no permitidas, como por ejemplo: actividad industrial pesada, actividad industrial ligera incompatible con el uso principal, actividad de almacenamiento al aire libre, actividad comercial desarrollada en grandes superficies, actividad comercial de tamaño pequeño no vinculada a otras actividades, actividad hotelera, así como la actividad asistencial y sanitaria con hospitalización y/o con una superficie construida inferior a 300 m<sup>2</sup>.

## **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

### **2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.**

La división en propiedad horizontal sólo es posible en este tipo de parcelas destinadas al uso de actividad económica.

Con carácter general, la transformación de cualquier uso principal de actividades económica al uso principal actividad económica-industrial mixta no es posible. No obstante, la ficha correspondiente o el

planeamiento pormenorizado podrá permitirlo, debiendo regular las condiciones de tal transformación, entendiéndose en cualquier caso como una actuación de dotación.

#### **2.2.- ALINEACIONES Y RETIROS.**

En general, las edificaciones presentarán alineaciones de edificación sustancialmente continuas y uniformes en todas sus fachadas y un fondo edificable regular.

#### **2.3.- ALTURA Y PERFIL DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de las edificaciones será de un levante sobre rasante de 12 m. La edificación sobre rasante se podrá dividir genéricamente en PB+2, teniendo el planeamiento de desarrollo o la ficha urbanística capacidad para establecer una ocupación máxima a las mencionadas superiores. El cómputo de los aprovechamientos se medirá en m<sup>2</sup> construidos.

### **ARTÍCULO 88.- USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA – INDUSTRIAL TAMAÑO GRANDE**

#### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) El presente uso es el que se define como tal dentro del artículo 16,2 de la presente normativa urbanística.
- b) El uso o conjunto de usos que componen el uso principal de actividad económica-industrial de gran tamaño podrá implantarse en las plantas sobre y bajo rasante.
- c) En la edificación sobre rasante los usos permitidos o autorizados serán los siguientes:
  - Actividades industriales pesadas y ligeras.
  - Actividades relacionadas con la automoción.
  - Actividades de almacenamiento y actividades de almacenamiento al aire libre.
  - Actividades investigadoras.
- d) Los usos prohibidos en estas parcelas serán todos los no relacionados, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en alguna parcela de este tipo. Entre éstos están:
  - Los usos residenciales en general.
  - El resto de las actividades económicas no permitidas, como por ejemplo: actividades comerciales desarrolladas en grandes superficies, actividades comerciales de tamaño medio y pequeño, actividades hosteleras y hoteleras, y actividades administrativas privadas, así como las actividades sociocultural y de ocio, docente, y asistencial y sanitaria.

## **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

### **2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.**

Será el mismo que el correspondiente a las parcelas de uso principal de actividad económica-industrial común.

### **2.2.- OCUPACION DE LA PARCELA.**

La edificación será aislada, ocupada por una empresa única (o agrupación de ellas si por si solas tienen tamaño suficiente) y con una ocupación máxima por parte de la edificación del 85% respecto de la superficie de la parcela, y que, a su vez, deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga.

### **2.2.- ALTURA Y PERFIL DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de las edificaciones será de un levante sobre rasante de 16,00 mts. Sin embargo, por necesidad de los procesos productivos o de las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, el ayuntamiento, previa justificación suficiente, podrá autorizar alturas superiores (hasta 22 metros), sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

La edificación sobre rasante tendrá un perfil opcional (nº de plantas) en función de la actividad, teniendo la ficha urbanística capacidad para establecer una ocupación máxima a las distintas plantas que pudieran edificarse. El cómputo de los aprovechamientos se medirá en m<sup>2</sup> ocupados por la edificación (la ficha urbanística podrá determinar otro modo de realizarlo).

## **ARTÍCULO 89.- USO PRINCIPAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA-SERVICIO COMERCIAL HOSTELERO**

### **1.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

- a) El presente uso es el que se define como tal dentro del artículo 16,2 de la presente normativa urbanística.
- b) El uso o conjunto de usos que componen el uso principal de actividad-económica servicio comercial hostelero podrá implantarse en las plantas sobre y bajo rasante.
- c) Los usos prohibidos en estas parcelas serán todos los no contemplados, salvo aquellos que expresa y concretamente pudieran admitirse en alguna parcela de este tipo. Entre éstos están:
  - Los usos residenciales en general.
  - El resto de las actividades económicas no permitidas, como por ejemplo: actividades industriales pesadas y ligeras, actividades de almacenamiento y/o relacionadas con la automoción, la actividad comercial desarrollada en grandes superficies, y las actividades

investigadora, administrativa privada, socio-cultural y de ocio, y docente, así como la asistencial y sanitaria.

## **2.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA EDIFICACION.**

### **2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.**

La edificación será unitaria en una parcela única, con prohibición expresa de la opción de desarrollar la división horizontal en la misma.

### **2.2.- ALTURA Y PERFIL DE LA EDIFICACIÓN**

La altura máxima de las edificaciones, con carácter general, será de un levante sobre rasante de 15m. Dicha altura, puntualmente, podrá llegar hasta 18 m en caso de los locales técnicos de instalaciones, y para singularizar las posibilidades de composición arquitectónica, si bien en éste caso no se podrá superar el 10% de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

El perfil (nº de plantas) del edificio es opcional, teniendo la ficha urbanística capacidad para establecer una ocupación máxima a las distintas plantas que pudieran edificarse. El cómputo de los aprovechamientos se medirá en m<sup>2</sup> construidos (la ficha urbanística podrá determinar otro modo de realizarlo).

## PARTE QUINTA

# OTROS USOS PRINCIPALES

### ARTÍCULO 90.- USOS PRINCIPALES DE EQUIPAMIENTO

#### 1.- CONDICIONES DE USO.

- a) Los presentes usos son los que vienen definidos como tal dentro del artículo 16,3 de la presente normativa urbanística.
- b) Los usos permitidos o autorizados son, con carácter general, los usos pormenorizados asociados al uso principal tanto bajo como sobre rasante.
- c) Los usos asimilados son los siguientes:
  - Otros usos de equipamiento.
  - Aparcamiento.
  - Hostelero, asociado o no al propio equipamiento.
  - Comercial tamaño pequeño.
- d) Los usos prohibidos serán todos los no autorizados de forma expresa.
- e) Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, de las parcelas de equipamiento, se destinarán a los usos pormenorizados asociados al uso principal o a los usos auxiliares del uso principal asignado a la parcela (almacén, instalaciones, aparcamiento, elementos singulares de infraestructuras, etc).
- f) Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.

Asimismo, los porches y los espacios descubiertos sometidos a servidumbres de uso público se destinarán a usos de circulación peatonal o rodada – cuando así se establezca expresamente por el planeamiento – o, de estancia, de libre acceso, sin otras posibles restricciones que las que se deduzcan de eventuales autorizaciones de usos privativos realizadas por el ayuntamiento de acuerdo con la legislación vigente.

## **2.- CONDICIONES DE EDIFICACION.**

- a) Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, en función de las condiciones de uso específicas.
- b) El perfil de edificación bajo rasante será libre.

## **3.- OTRAS CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.**

### **3.1.- ROTULOS, TOLDOS Y MARQUESINAS.**

Su instalación será libre, si bien podrá estar regulada por la ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado.

No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.
- Además de contener la información en bajorelieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.
- La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.

Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad De Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento.

### **3.2.- DOTACIONES DE APARCAMIENTO Y GARAJE.**

No se exige dotación de aparcamiento alguno, salvo que la ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado lo señalen.

### **3.3.- OTROS.**

La instalación de sistemas de aire acondicionado y antenas se regulará conforme a lo establecido para las actividades económicas en los artículos 79 y 82 respectivamente.

## **ARTÍCULO 91.- USO PRINCIPAL CAUCES FLUVIALES.**

### **1.- CONDICIONES DE USO.**

- a) El presente uso es el que se define como tal dentro del artículo 16,4 de la presente normativa urbanística.
- b) Además del propio de los cauces fluviales, los usos permitidos o autorizados serán los de circulación rodada y peatonal (exclusivamente en los puentes).
- c) Los usos prohibidos serán todos los no autorizados de forma expresa.

Es el uso propio de la ocupación del suelo por parte de las aguas de los cauces fluviales, así como el que se desarrolla en los márgenes y riberas de dichos cauces. Se consideran usos asimilados al uso principal fluvial el que comprende aquellas actividades auxiliares que se desarrollan en las instalaciones vinculadas al mismo.

Este uso tendrá en todos los casos el carácter de uso básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable, sin necesidad de especificar de forma expresa dicho uso.

En el espacio comprendido por el cauce propiamente dicho, las riberas y márgenes serán de aplicación las disposiciones de protección contenidas en la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico así como en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Además en dichos espacios queda prohibida toda actividad edificatoria, salvo las construcciones de interés público, siempre y cuando estén ligadas a la gestión de la propia red hidrológica.

### **2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Excluida. Se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente.

## **ARTÍCULO 92.- USO PRINCIPAL DE COMUNICACIONES**

### **1.- CONDICIONES DE USO.**

- El plan general engloba dentro de este uso aquellas actividades destinadas a cubrir las necesidades de comunicación y transporte en suelo urbano y urbanizable sectorizado en sus distintas modalidades o modos de transporte.
- a) Los usos permitidos o autorizados de un modo genérico serán:

- Circulación rodada, no motorizada y peatonal, así como el aparcamiento. La distribución del suelo para los distintos usos, sean ellos de carácter exclusivo o compartido (coexistencia) se regulará al margen del presente plan general, a través de las disposiciones que al efecto establezca el ayuntamiento en cada caso.
  - Garaje bajo rasante.
  - Centros de infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante, tanto en lo que se refiere a las canalizaciones como a los centros de regulación y medida, salvo los armarios de alumbrado público que se admitirán también sobre rasante..
  - Usos auxiliares de las vías urbanas como: paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
  - Infraestructuras.
- b) A este uso pormenorizado se le podrán asignar como usos asimilados los que se desarrollen en las construcciones e instalaciones vinculadas al viario, esto es: construcciones auxiliares de las obras públicas, áreas de estacionamiento, aparcamientos públicos, etc.
- c) Los usos prohibidos serán todos los no autorizados de forma expresa.

El uso de comunicaciones tendrá en todos los casos el carácter de uso básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global, sin necesidad de especificar de forma expresa dicho uso.

## **2.- CONDICIONES DE EDIFICACION.**

- La construcción de cualquier edificación, construcción o instalación, cuando no esté contemplado en la ficha urbanística, precisará de la aprobación de un proyecto que será sometido a un trámite de información pública, tras lo cual el ayuntamiento aprobará, en su caso, el proyecto correspondiente.

## **ARTÍCULO 93.- USO PRINCIPAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

### **1.- CONDICIONES DE USO.**

- a) Los usos permitidos o autorizados son los siguientes:
- ZONAS VERDES: áreas ajardinadas, huertas colectivas, viveros, parques lineales, etc.
  - ESPACIOS LIBRES: plazas, espacios peatonales, espacios para juegos infantiles o deportes al aire libre, etc.
  - Comerciales de tamaño pequeño en régimen de concesión administrativa.
  - Equipamiento comunitario.



- b) Los usos asimilados son los siguientes:
- Tramos de carril bici, acera o viario rodado en coexistencia.
  - Aparcamiento bajo rasante.
  - Infraestructuras, salvo las expresamente prohibidas, bien en el apartado 1c) del presente artículo, o bien en la ficha urbanística correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.
  - Centros de infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante, tanto en lo que se refiere a las canalizaciones como a los centros de regulación y medida, salvo los armarios de alumbrado público que se admitirán también sobre rasante.
  - Elementos para creación de espacios públicos cubiertos tales como pérgolas, etc.
- c) Los usos prohibidos serán todos los no autorizados de forma expresa, y de forma concreta los depósitos de gases licuados situados en suelo público.

El uso de zonas verdes tendrá en todos los casos el carácter de uso básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global, sin necesidad de especificar de forma expresa dicho uso.

Asimismo, los porches y los espacios descubiertos sometidos a servidumbres de uso público se destinarán a usos de circulación peatonal o rodada – cuando así se establezca expresamente por el planeamiento – o, de estancia, de libre acceso, sin otras posibles restricciones que las que se deduzcan de eventuales autorizaciones de usos privativos realizadas por el ayuntamiento de acuerdo con la legislación vigente.

## **2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Se admitirá, con carácter general, y sin perjuicio de lo que al efecto señale la ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado, la construcción de edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos de equipamiento comunitario y con una superficie ocupada inferior al 10% (nunca mayor a 100m<sup>2</sup>) de la superficie total del espacio libre y un perfil de edificación de PS + PB.

## **ARTÍCULO 94.- USO PRINCIPAL DE INFRAESTRUCTURAS**

### **1.- CONDICIONES DE USO.**

- a) Los usos permitidos o autorizados son, con carácter general, los usos pormenorizados asociados al uso principal de infraestructuras tanto bajo como sobre rasante.
- b) Los usos asimilados son los siguientes:

- Otros usos de infraestructura.
- Aparcamiento.
- c) Los usos prohibidos serán todos los no autorizados de forma expresa.
- d) Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, de las parcelas de infraestructuras, se destinarán a los usos pormenorizados asociados al uso principal o a los usos auxiliares del uso principal asignado a la parcela (almacén, instalaciones, aparcamiento, elementos singulares de infraestructuras, etc).
- e) Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de infraestructuras, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas y otras similares.

El uso de infraestructuras tendrá en todos los casos el carácter de uso básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global, sin necesidad de especificar de forma expresa dicho uso.

## **2.- CONDICIONES DE EDIFICACION.**

- a) Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, en función de las condiciones de uso específicas.
- b) El perfil de edificación bajo rasante será libre.

## **3.- OTRAS CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.**

### **3.1.- ROTULOS, TOLDOS Y MARQUESINAS.**

Su instalación será libre, si bien podrá estar regulada por la ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado.

No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.
- Además de contener la información en bajorelieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.

- La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.

Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad De Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento.

### **3.2.- DOTACIONES DE APARCAMIENTO Y GARAJE.**

No se exige dotación de aparcamiento alguno, salvo que la ficha urbanística o el planeamiento pormenorizado lo señalen.

### **3.3.- OTROS.**

La instalación de sistemas de aire acondicionado se regulará conforme a lo establecido para las actividades económicas en el artículo 79.

# **TITULO TERCERO**

---

## **NORMATIVA APLICABLE AL SUELO NO URBANIZABLE**

## **PARTE PRIMERA- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL.**

---

*CAPÍTULO 1.- NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO.*

### **ARTÍCULO 95.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

El presente plan general ha delimitado como suelo no urbanizable aquel territorio del Municipio que ha de ser preservado de la intervención urbana, en razón a sus excepcionales condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas y ecológicas, y su valor agrícola, ganadero o forestal.

En esta clase de suelo queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda no vinculada a explotación agropecuaria, de conformidad a lo señalado en la *Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

Sin perjuicio de lo anterior, la implantación y ejercicio de los usos urbanísticos y la edificación en dicha clase de suelo se ajustarán en todo caso al régimen general de uso y edificación establecido para cada Zona en los artículos 164 al 174.

Además de lo anterior, con carácter general, y particularmente en la aplicación de preceptos que versan sobre plantación y corta de arbolado, y normas de protección del paisaje y de la naturaleza, deberá tenerse en cuenta la *Norma Foral 6/1994, de Montes de Gipuzkoa*.

### **ARTÍCULO 96.- CATÁLOGO DE CASERÍOS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

Para la correcta interpretación de esta normativa urbanística, se ha elaborado un Catálogo de Caseríos sitios en suelo no urbanizable.

El mismo se irá permanentemente actualizando en la medida en que vayan integrándose las nuevas edificaciones residenciales unidas a explotación agropecuaria que cumplan los requisitos establecidos en las presentes Normas.

### **ARTÍCULO 97.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

El artículo 207, 1 de la *Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* establece los actos sujetos a licencia urbanística.

Además de todos los actos señalados en dicho artículo, estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

- Apertura de pistas forestales, así como su adecuación y modificación.
- La corta o tala de arbolado.
- La construcción de cierres de parcelas (salvo colocación de cierres menores de conformidad a lo señalado en el artículo 118).
- La instalación de asentamientos no regulados de acampada permanente, incluidas las caravanas y similares.
- El uso de todo tipo de terrenos como depósito o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

#### **ARTÍCULO 98.- TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Las solicitudes de licencias de obras o instalaciones en suelo no urbanizable se acompañarán de Proyecto Técnico, redactado por técnico competente, y visado en el Colegio Profesional correspondiente, si la naturaleza de la obra así lo exigiera.

Dicho Proyecto contendrá un plano de situación presente y futuro, en el que se recojan, debidamente actualizadas, las construcciones existentes en un radio de 200 m., con vértice en el emplazamiento previsto para la edificación pretendida. Se adjuntará también en el Proyecto Plano de Parcela a escala mínima de 1:500 en la que aparezca toda la parcela aportada con indicación de su superficie, fincas y propietarios colindantes y estado actual del terreno con indicación de las curvas de nivel, construcciones e instalaciones existentes, así como la vegetación existente. También habrá de contener planos de sección del terreno y del edificio.

El Proyecto Técnico presentado deberá definir la totalidad de las obras a realizar, incluidas las labores complementarias de habilitación del terreno, los cierres de parcela, la dotación de servicios, etc. Se acompañará también presupuesto de todas las obras a realizar.

La documentación a aportar en cada caso, se señalará en los sucesivos apartados referidos a los tipos de actuaciones susceptibles de realización en las distintas zonas en que se divide el suelo no urbanizable. En las obras cuya naturaleza no exigiera la redacción de un Proyecto Técnico, se acompañará a la solicitud, plano de situación, planos de definición y presupuesto de las obras a realizar.

#### **ARTÍCULO 99.- ESTUDIOS DE IMPACTO MEDIO AMBIENTAL.**

En el ámbito del presente plan general se hace obligatoria la aplicación del régimen de Evaluación de Impacto Ambiental contemplada en la normativa vigente de aplicación.

## *CAPÍTULO 2.- NORMAS SOBRE USO DEL SUELO*

### **ARTÍCULO 100.- ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE USOS.**

El ámbito territorial de aplicación de la presente normativa se articula en base a la zonificación del suelo que se desarrolla a continuación, la cual queda grafada en los planos de ordenación:

- 1 Espacio natural protegido de Udalatx.
- 2 Zonas de especial protección.
- 3 Protección arqueológica.
- 4 Protección de la red hidrológica.
- 5 Suelo agrícola protegido.
- 6 Suelo agropecuario con interés ambiental.
- 7 Suelo de interés agroforestal.
- 8 Suelo apto para construcción de caseríos.
- 9 Suelo forestal.
- 10 Suelo de actividades extractivas.
- 11 Suelo degradado a recuperar.
- 12 Red principal de recorridos de montaña.
- 13 Red de sistemas generales de comunicaciones.

### **ARTÍCULO 101.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.**

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas o de cualquier otra índole, admitiéndose únicamente aquellas segregaciones y divisiones de parcelas matrices que se realicen conforme al siguiente criterio:

Se establece una parcela mínima de 50.000 m<sup>2</sup> tanto a efectos de finca segregada como de finca matriz, admitiéndose excepcionalmente la segregación de una menor cuando vaya a ser agregada a otra finca, esto es, cuando el número de fincas resultantes tras la segregación-agregación sea menor o igual que las iniciales.

En todo caso, aún en la modalidad de segregación-agregación, cuando se trate de caseríos contenidos en el Catálogo del suelo no urbanizable, la parcela vinculada al caserío deberá siempre mantener la superficie mínima de 50.000 m<sup>2</sup>, o la superficie que tenga en origen si el caserío tiene una superficie menor que la señalada.

Tampoco se permitirá la segregación con el único fin de obtener la parcela precisa establecida en las presentes normas para las diversas intervenciones reguladas en las mismas, debiendo éstas instalarse siempre en parcelas preexistentes, con excepción de las instalaciones de interés público reguladas en el artículo 159 de la presente normativa.

## **ARTÍCULO 102.- EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES**

1.- En principio, en el suelo no urbanizable únicamente se podrían considerar adecuadas, previa acreditación de su necesidad, las edificaciones y construcciones unidas al uso agropecuario y forestal. El resto, se consideran no idóneas para esta clase de suelo, en especial el uso industrial en todas sus variantes. Particularmente también queda prohibida la construcción de edificaciones destinadas al uso residencial.

2.- Excepcionalmente, los caseríos contenidos en el Catálogo de Caseríos del suelo no urbanizable, se consideran edificaciones adecuadas, dado que el uso de vivienda se encuentra ligado tradicionalmente a la propia actividad agropecuaria. Por dicha razón, se permitirá la realización de las siguientes actuaciones en dichas edificaciones:

A. Ampliaciones y reformas.

B. Sustitución de la edificación en casos de expropiación forzosa debido a la implantación de sistemas generales.

C. Reconstrucción, cuando hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada.

3.- La reconstrucción de los caseríos enunciados en el Catálogo de Caseríos habrá de instarse al Ayuntamiento por parte del solicitante dentro del año siguiente al de la causa que provocó que quedara inservible, y se realizará en las condiciones establecidas en los párrafos 3 y 4 del artículo 30 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

4.- En las edificaciones residenciales existentes (no incluidas en el Catálogo de Caseríos) no podrán autorizarse las señaladas actuaciones, dado que el uso residencial como tal es inadecuado para el suelo no urbanizable. No obstante lo anterior, sí se permitirá la realización de obras de mantenimiento y conservación de las propias edificaciones. No así las de reedificación o reconstrucción. En ningún caso podrá tampoco aumentarse el volumen o el número de viviendas existente, debiendo conservarse o mantenerse la edificación en su situación actual.

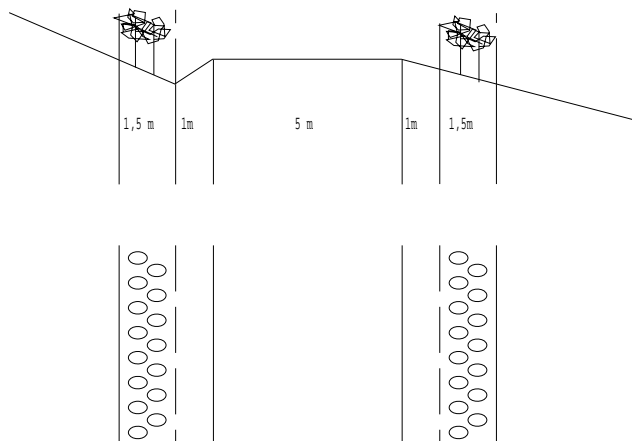


## ARTÍCULO 103.- VIARIOS Y PISTAS FORESTALES

En el suelo no urbanizable podemos encontrar diferentes categorías de viarios. En función de dicha categoría las características exigibles a los mismos son diferentes, tanto en lo que se refiere a dimensionamiento, firmes, pavimentación, drenaje, etc.

A continuación se relacionan las categorías de viarios, señalando el régimen de aplicación a cada una de ellas:

- 1.- **Red foral de carreteras.** La misma se regula por 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.
- 2.- **Red de caminos rurales municipales.** Se regulará por la Ordenanza Municipal reguladora del plan de ayudas para la ejecución de los proyectos de pavimentación y saneamiento de caminos rurales en el término municipal y de las condiciones de mantenimiento y utilización especial de los caminos ejecutados.
- 3.- **Red principal de recorridos de montaña.** Le será de aplicación lo establecido en el artículo 175 de la presente normativa urbanística.
- 4.- **Caminos de acceso a nuevos caseríos.** Les será de aplicación lo establecido en el artículo 138 de la presente normativa.
- 5.- **Pistas forestales generales.** Las mismas habrán de observar las normas que a continuación se señalan:
  - En la construcción de pistas forestales generales, el trazado y diseño deberá desarrollarse mediante Proyecto Técnico, debiéndose respetar la red de drenaje natural y garantizándose técnicamente la no degradación del suelo, la estabilización de taludes, las pendientes de trazado moderado (menor del 12%) y el adecuado drenaje.
  - Excepcionalmente, cuando no sea posible respetar la pendiente máxima del 12%, y ello esté debidamente justificado, se podrá autorizar una pendiente de hasta el 15% con la oportuna aprobación de los Técnicos Municipales.
  - En todo caso, la sección tipo será la siguiente.



- Todo ello, teniendo en cuenta que previamente deberán ser sometidas al procedimiento de evaluación conjunta, individualizada o simplificada de impacto ambiental, según corresponda.
- Para la ejecución de trabajos de mejora y acondicionamiento de los firmes de pistas forestales generales existentes deberá presentarse ante el Ayuntamiento una memoria técnica que justifique la necesidad de las mejoras propuestas así como las características de las mismas en relación a las secciones, método de ejecución, materiales, taludes, sistemas de drenaje propuesto, etc., con el presupuesto correspondiente.

**6.- Pistas forestales secundarias de saca.** Únicamente se autorizará la construcción de este tipo de pistas cuando sea estrictamente necesario, en base a parámetros objetivos de explotación forestal en Gipuzkoa.

La construcción de dichas pistas observará las siguientes normas:

- El terreno habrá de tener una pendiente inferior al 50%.
- La propia pista tendrá una pendiente máxima del 15%.
- Deberá presentarse ante el Ayuntamiento una memoria técnica que justifique la necesidad de este tipo de pistas, así como las características de las mismas en relación a las secciones, método de ejecución, materiales, taludes, sistemas de drenaje propuesto, etc., con el presupuesto correspondiente.

En lo que se refiere a los caminos de titularidad municipal, el alcance de las labores de mantenimiento de los mismos se limitará a garantizar las condiciones mínimas exigibles a la categoría del camino a la que correspondan, tomando como premisa básica de actuación la de preservar el medio físico, lo cual conlleva limitar al máximo las acciones de transformación del entorno (pavimentación, movimiento de tierras, etc.)

#### **ARTÍCULO 104.- LETREROS.**

No se posibilita la implantación en el suelo no urbanizable de carteles o letreros de tipo publicitario exentos, tanto en suelo privado como público.

Solo se permitirá la colocación de carteles informativos de interés público y los anunciadores de actividades agrícolas o pecuarias, así como las de agroturismos, sidrerías y similares, sitas en las inmediaciones.

## **ARTÍCULO 105.- VERTIDOS.**

### ***DE ORIGEN GANADERO:***

Para un adecuado control de los aportes nutrientes originados por las explotaciones ganaderas, será necesaria la redacción de un pliego de prescripciones técnicas de obligado cumplimiento para aquellas explotaciones que superen las 20 cabezas de ganado mayor (20 UGM), o equivalente de otras especies. Entre las cuestiones a contemplar para estas actividades se pueden incluir las siguientes: dotación de un sistema de drenaje y recogida de purines de los establos, acondicionamiento de los almacenamientos de estiércol, gestión adecuada de estos residuos como abonos, etc. En cualquier caso, deberá de cumplirse la normativa general de aplicación sobre este aspecto.

A este respecto se cumplirá lo señalado en el PTS Agroforestal, según el cual en el momento de la concesión de la licencia para las actividades agropecuarias, tanto básicas como complementarias, deberá estar contemplado un sistema de almacenamiento, tratamiento y eliminación de los residuos generados, tanto sólidos como líquidos, que permita preservar de contaminación el entorno.

Si se trata de sólidos, se almacenarán en recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca. La recogida de residuos líquidos y purines se realizará en fosa impermeable siendo su capacidad suficiente para albergar las deyecciones producidas durante 90 días de actividad ganadera a razón de un mínimo de 1,5 m<sup>3</sup> por unidad de ganado mayor y mes de almacenamiento. Así mismo, en toda explotación ganadera deberá estar previsto un sistema de eliminación de animales muertos.

El extendido de los purines como abono natural en los terrenos de la explotación, deberá realizarse teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible de enmienda o carga orgánica por unidad de superficie y, en general, los criterios prescritos en el Decreto 390/98, de 22 de diciembre, por el que se dictan normas para la declaración de Zonas Vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria (ampliadas mediante Orden de 8 de abril de 2008 de los Consejeros de Medio Ambiente y de Agricultura, Pesca y Alimentación) y se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la CAPV. Como criterio general deberá justificarse la disponibilidad de 1 Ha. de terreno para dichos efectos por cada 5 u.g.e.r (unidad de ganado equivalente a efectos de riego).

### ***AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS:***

No se permite el vertido directo a los cauces naturales de ningún tipo de aguas sucias ó domésticas, debiendo instalarse sistemas de depuración de forma que los vertidos cumplan las siguientes condiciones:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y explosivos.
- No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción de un eventual alcantarillado, presente o futuro.
- El ph de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- La temperatura de los residuos será inferior a 40°
- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
- Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas.

Todo ello adecuado al cumplimiento de la normativa vigente sobre el tratamiento de aguas residuales.

#### **DE ORIGEN INDUSTRIAL**

Queda prohibido todo vertido industrial en la totalidad del suelo no urbanizable.

#### **ARTÍCULO 106.- AREAS VULNERABLES A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS.**

En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos y ríos hipogeos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias.

En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.

Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.

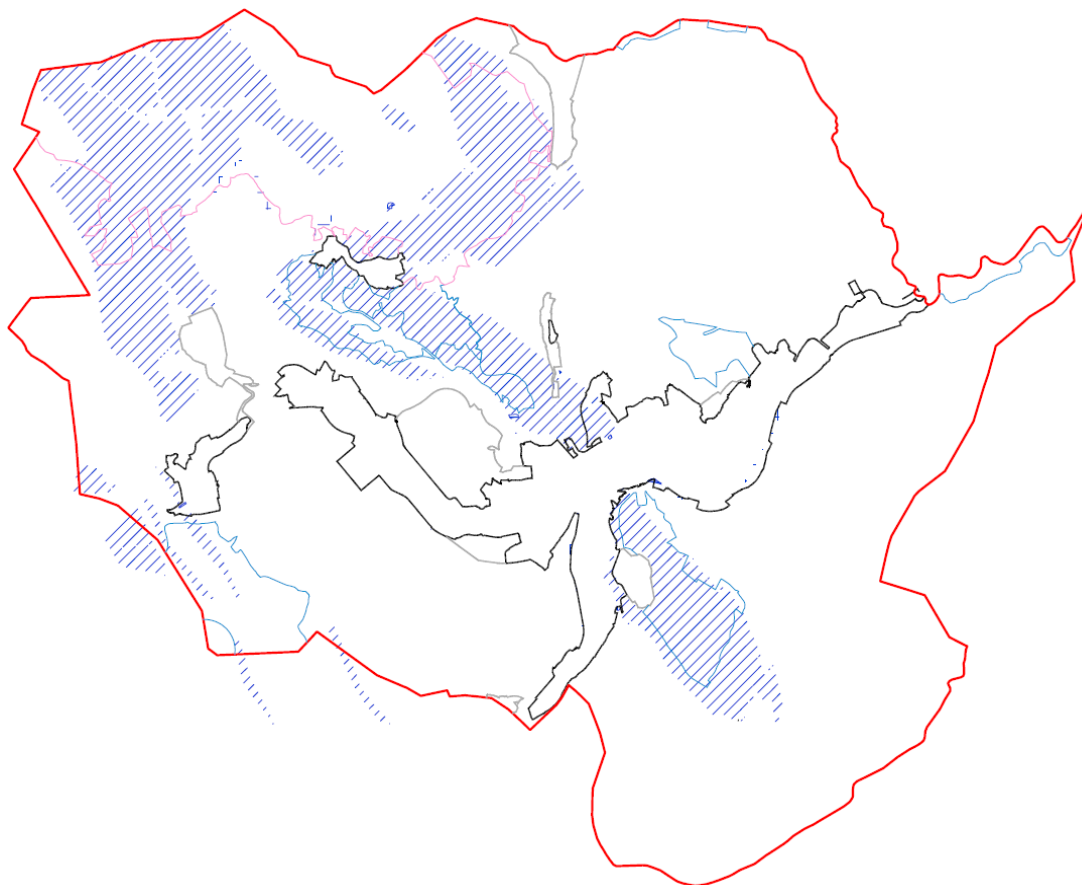
Los restos de tala no deben ser arrojados en el interior de simas y cuevas, ni tapar cavidades naturales.

Se tomarán medidas para el mantenimiento de la cubierta forestal y para evitar procesos erosivos especialmente en las zonas kársticas; se tendrá especial cuidado con la construcción de pistas forestales, cuya conveniencia deberá ser adecuadamente evaluada.

En el caso de descubrimiento de cavernas naturales en el transcurso de cualquier obra constructiva, pública o privada, se paralizará el desarrollo de la misma hasta la elaboración de un estudio específico y la adopción de medidas de protección precisas.

Previamente al desarrollo de actividades concretas en cavidades, se realizarán catas previas que permitan la adopción de medidas protectoras.

A continuación se recogen en un plano las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos existentes en el término municipal de Arrasate.



## **ARTÍCULO 107.- EL CORREDOR ECOLÓGICO.**

Dentro de la red de corredores ecológicos de la CAPV se encuentra la parte de corredor que se sitúa en el término municipal de Arrasate.

La diversidad faunística del territorio se basa tanto en la existencia de buenas y extensas manchas de vegetación natural como en la posibilidad de comunicación de estas manchas entre sí, de manera que se posibilite el intercambio genético. Las soluciones, generalmente, pasan por la reforestación de pasillos intercomunicadores.

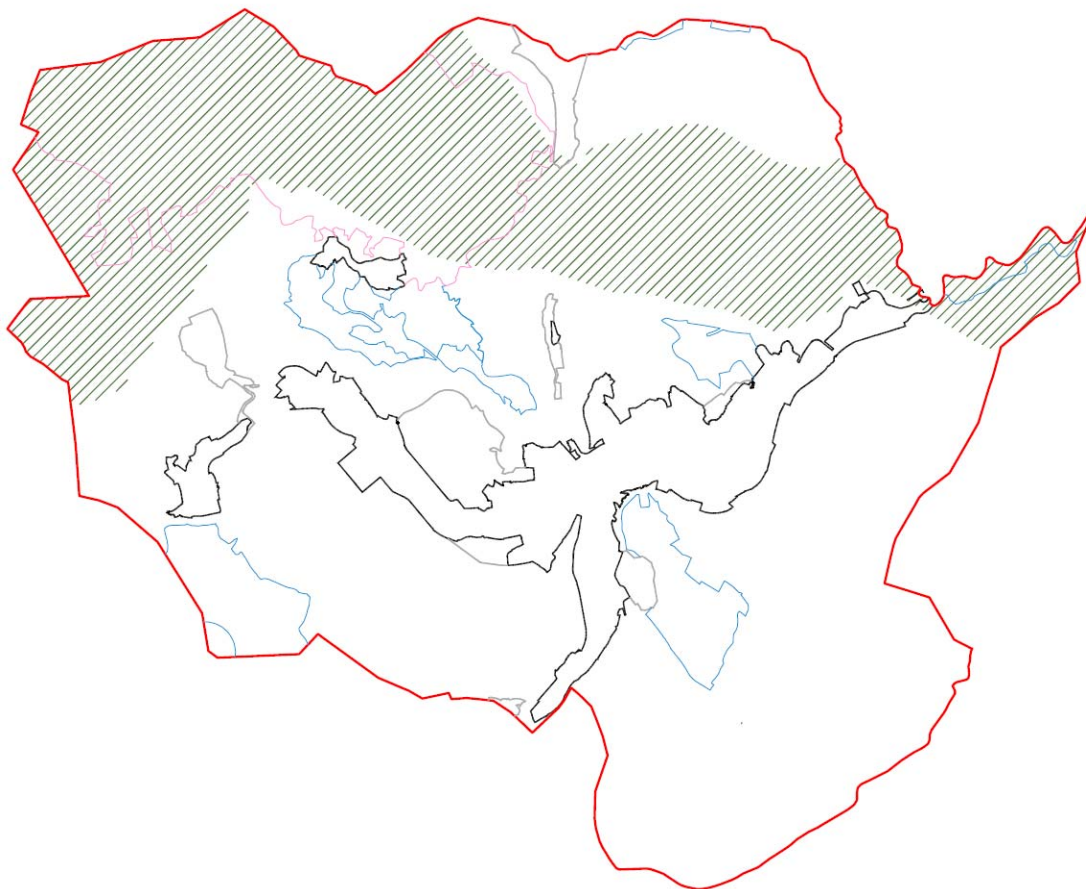
Además de lo señalado en el artículo 111 sobre el talado de árboles en general, también para cualquier actuación sobre la vegetación de setos, ribazos, bosquetes y riberas en los corredores ecológicos será precisa la oportuna autorización tanto del Departamento competente de la Diputación Foral en materia forestal, así como del Ayuntamiento. Todo ello por si la misma pudiera suponer una disminución de su carácter de refugio para la fauna silvestre, en cuyo caso no podría ser autorizada.

Cualquier uso constructivo que se ubique en un corredor ecológico deberá controlar especialmente la potencial contaminación acústica, de las aguas, etc... que pueda tener efectos negativos sobre la fauna.

En los suelos de titularidad pública (municipal y foral), se incentivará la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de la combinación de especies arbóreas y arbustivas, para conformar en ellos el ambiente más nemoral posible.

En las zonas afectadas por corredores ecológicos se favorecerá el trasiego de la fauna silvestre, restaurando y manteniendo las zonas húmedas o encharcadas y sustituyendo los cierres de tipo cinagético por otros más permeables. En el caso de colocación de nuevos cierres, y siempre y cuando se presuma que los mismos puedan generar efecto barrera, también se seguirán esos mismos criterios.

A continuación se recoge en un plano la ubicación del corredor ecológico en el término municipal de Arrasate.



#### **ARTÍCULO 108.- VERTEDEROS Y RELLENOS DE TIERRAS.**

En el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por la que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos*, se distinguen los vertederos (instalación de eliminación de residuos mediante su depósito) y los rellenos de tierras (alteración morfológica de una zona mediante la utilización de tierras y rocas procedentes de suelo natural), actuaciones ambas que se regularán por lo señalado en dicha normativa. Además, para los rellenos de tierra, habrá de tenerse en cuenta lo siguiente:

La ejecución de rellenos de tierras sólo se permitirá en las zonas que se señalan al efecto, advirtiendo expresamente que dichos rellenos serán única y exclusivamente rellenos de tierras. Dicha actuación deberá venir refrendada y concretada mediante un Proyecto Técnico, un plazo de ejecución claro e inequívoco y la presentación de un aval sustancial, de ejecutividad inmediata, que garantice el cumplimiento de los aspectos técnicos y del plazo señalado. Deberán de cumplirse, en todo caso, las prescripciones contenidas en el señalado *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos* y normativa de desarrollo, o la normativa que lo sustituya. También será de aplicación el *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*, en lo que a esta materia se refiera.

#### **ARTÍCULO 109.- EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS.**

Este uso comprende las actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales, así como las auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sites en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

Compatible con este uso es el de las actividades productivas en las que la materia prima son los áridos extraídos del propio ámbito (morteros, hormigones, aglomerado asfáltico, caleras, etc.).

De esta manera, la extracción de áridos sólo podrá ser desarrollada en las zonas en las que dicho uso sea considerado admisible por la presente normativa urbanística y no esté expresamente prohibido por la misma. Todo ello, sin perjuicio de las limitaciones que al efecto dispongan las normativas sectorial y ambiental de obligado cumplimiento en cada caso.

Al respecto, es conveniente señalar que este uso no podrá ser desarrollado en los suelos ubicados dentro, tanto de las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos, como del corredor ecológico, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 173 en cuanto a las actividades en curso.

#### **ARTÍCULO 110.- ACTIVIDADES LÚDICO-TERAPÉUTICAS CON USO DE ANIMALES.**

Este uso comprende actividades que fomentan el vínculo directo de las personas con animales en el medio rural, bien sean de carácter lúdico o terapéutico (equinoterapia, etc.). Quedan expresamente excluidas del presente uso las perreras y todo tipo de alojamiento de perros y otros animales de compañía, dado que el objeto de los mismos no se corresponde con los objetivos perseguidos con las actividades que se regulan en este artículo.

De esta manera, las instalaciones destinadas a desarrollar este tipo de actividades solo podrán ubicarse en las zonas en las que dicho uso sea considerado admisible por la presente normativa urbanística y no esté expresamente prohibido por la misma. Todo ello, sin perjuicio de las limitaciones que al efecto dispongan las normativas sectorial y ambiental de obligado cumplimiento en cada caso.

Estas instalaciones no serán admitidas dentro del área asociada al corredor ecológico.

La regulación de la actuación edificatoria vinculada a este tipo de actividades se detalla en el artículo 158.

#### **ARTÍCULO 111.- TALADO DE ARBOLES.**

La tala de árboles estará sometida a autorización tanto del Departamento competente de la Diputación Foral, como del Ayuntamiento. Este último analizará la adecuación de la autorización desde la perspectiva



de la presente normativa y de las exigencias derivadas de los instrumentos de ordenación territorial de aplicación.

Los daños producidos sobre el terreno, cursos de agua, infraestructuras o caminos por cualquier tipo de aprovechamiento forestal, deberán ser restaurados por el ejecutante del aprovechamiento en un plazo no superior a 3 meses a partir del final del aprovechamiento.

En la regulación de los usos de la zonificación del SNU se regularán, además, las limitaciones específicas correspondientes a algunas de dichas zonas.

Todo ello, sin perjuicio de lo señalado a este respecto en el artículo 107 sobre el corredor ecológico y en el artículo 153 sobre las explotaciones forestales.

#### **ARTÍCULO 112.- NUEVAS PLANTACIONES DE ARBOLADO.**

Las nuevas plantaciones de masas forestales deberán cumplir, con carácter general, los siguientes requisitos:

1.- Será precisa la autorización tanto del Departamento competente de la Diputación Foral, como del Ayuntamiento. Este último analizará la adecuación de la autorización desde la perspectiva de la presente normativa y de las exigencias derivadas de los instrumentos de ordenación territorial de aplicación.

2.- En parcelas con pendientes medias superiores al 50% se plantarán especies con turnos mínimos de 60 años.

3.- Queda regulado el empleo de maquinaria para realizar repoblaciones forestales, preparación del terreno o limpiezas. Para ello se seguirán las siguientes normas:

- En pendientes mayores del 50% no podrá utilizarse clase alguna de maquinaria autopropulsada.
- En pendientes comprendidas entre el 30% y el 50% podrá utilizarse maquinaria para realizar hoyos, desbroces y rozas al aire.
- En pendientes menores del 30% se permite el empleo de maquinaria, aunque no se permite la realización de trabajos forestales impactantes para el suelo y para el paisaje, como subsolados con vertedera, aterrazados o acaballados.
- Se permite el empleo de maquinaria manual en cualquier tipo de pendiente.

4.- Cualquier repoblación deberá llevar un mínimo del 10% (en superficie o número de pies) de frondosa autóctona.

5.- En los terrenos actualmente desarbolados, cualquier repoblación deberá llevar un mínimo del 25% de frondosas.

Atendiendo a las especiales características geográficas del territorio y a las características físicas propias de cada terreno, en la regulación de los usos de la zonificación del SNU se regularán, además, las limitaciones específicas correspondientes a algunas de dichas zonas.

#### **ARTÍCULO 113.- LAS QUEMAS.**

Sólo será admisible la quema de maleza, matorral o restos de corta, como práctica agroforestal. En cualquier caso, la quema de dichos elementos en cualquier finca de titularidad pública o particular deberá contar con la autorización previa de la Administración Forestal, cuya competencia recae en la Diputación Foral.

#### **ARTÍCULO 114.- PISCINAS.**

Se prohíbe la implantación de piscinas, entendidas las mismas como instalaciones de baño para personas, con unas dimensiones superiores a 5 m<sup>2</sup> de superficie o 5 m<sup>3</sup> de volumen de agua.

No obstante lo anterior, se tolera el uso de las preexistentes, incluido su mantenimiento.

### *CAPÍTULO 3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN*

#### APARTADO A. NORMAS GENERALES

#### **ARTÍCULO 115.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Y CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL PERFIL DE LA EDIFICACIÓN Y PARA LA MEDICIÓN DE LAS ALTURAS.**

Será de aplicación a estos efectos lo señalado en el artículo 33 de la presente normativa urbanística.

#### **ARTÍCULO 116.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS DE LAS CONSTRUCCIONES.**

Las actuaciones edificatorias deberán responder al establecimiento de modelos compositivos reconocibles que se identifiquen con el lugar donde se enclavan, tanto para las instalaciones, urbanización y/o edificación, conforme al destino a que están dirigidas.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá denegar licencia para cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para el entorno. La intervención municipal podrá estar referida al uso, a las dimensiones del edificio, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, a los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del entorno. Todo ello debidamente justificado, lo cual habrá de sustentarse en

todo caso en el oportuno informe que redacten los Servicios Técnicos Municipales, siempre que éste resulte claro e inequívoco.

#### **ARTÍCULO 117.- MUROS Y ESCOLLERAS.**

No se admiten la construcción de muros de ningún tipo superiores a 1 m de altura, ni escolleras hormigonadas. Para la contención de tierras únicamente será admisible la construcción de:

1.- Escolleras naturales revegetables.

2.- Rellenos de tierra con taludes naturales.

#### **ARTÍCULO 118.- CIERRES DE PARCELA.**

Los cierres de las parcelas privadas se realizarán en su base con muretes de mampostería de piedra o a base de elementos vegetales de altura no superior a 2 m. (o en su caso cierres de red tamizados por elementos vegetales).

No se admitirán cierres ciegos de altura mayor a 1 m., (1,5 m. en su punto más alto), pudiéndose suplementar con cierre calado hasta una altura máxima total de 2 m.

Los cierres menores a base de estacas de madera y alambre, o similares, no tendrán una altura superior a 1,50 m. (1,80 en su punto más alto), pudiendo excepcionalmente, cuando la explotación agropecuaria así lo precise, superar dicha altura máxima. En cualquier caso, estos cierres menores carecerán de cimentación.

Los cierres en parcelas lindantes a carreteras, pistas principales y caminos existentes se realizarán a 3 m. o más de distancia de la arista exterior de la explanación. Excepcionalmente, los cierres menores, a una separación mínima de 1 m. de la misma.

Todo ello, sin perjuicio de lo señalado en relación a los cierres en el artículo 107 sobre el corredor ecológico.

#### **ARTÍCULO 119.- SEPARACIÓN A LINDEROS DE LA EDIFICACIÓN.**

Las edificaciones deberán disponer de una separación a linderos de las parcelas donde se enclavan conforme a la siguiente secuencia:

- Edificios de Equipamiento de interés público: la distancia que se prevea en la propia declaración como tal, nunca inferior a 3 m.

- Resto de edificaciones correspondientes a los demás usos y actividades: 10 m. (excepto chabolas temporales o invernaderos, tal y como se especifica en artículos posteriores).

## **ARTÍCULO 120.- MATERIALES A EMPLEAR EN LOS EDIFICIOS NO RESIDENCIALES.**

### **1.- REVESTIMIENTO DE FACHADAS:**

Se admitirán paramentos de piedra, aplacado de piedra y revestimientos con raseo y pintura, incluidos elementos prefabricados con acabado pétreo. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico rojo, de modo parcial, no masivo (máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como recubrimientos de madera con las mismas limitaciones.

No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos, aunque sean de forma parcial.

Alternativamente se admitirá:

1. Bloque visto o rugoso (tipo split) de hormigón en construcciones anejas o auxiliares.
2. Acabados superficiales en madera en construcciones temporales.
3. Plásticos en invernaderos.
4. Vidrio con estructura metálica en edificaciones agrarias.

Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

En chabolas permanentes (C.1) se admitirá que el cerramiento de fachada esté íntegramente compuesto por módulos o paneles regulares con acabado exterior de madera, sin que ésta presente nudos o acabulladuras (bien sea de tabla de madera natural, de madera laminada, tablero contrachapado o tablero de partículas); dicho acabado puede ser machiembreado o a matajunta. La madera tendrá tratamiento de protección contra hongos e insectos, fondo protección contra la humedad y acabado final decorativo a base de lassures o barnices, dejando la madera en su color natural.

### **2.- CUBIERTAS:**

El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana. En ningún caso podrán colocarse chimeneas o elementos de aparatos de aire acondicionado.

Se podrán instalar lucernarios en el faldón de la cubierta y con dimensiones máximas de 1 m. x 1 m.

Se admitirá, excepcionalmente, la cubrición mediante material no cerámico, siempre que se garantice un color rojizo rugoso, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica, y siempre que su acabado

exterior no sea metálico. Esta excepción no será de aplicación en las bordas o refugio temporal de ganadería extensiva tradicional (B), ni en agroturismos, sidrerías, merenderos y similares (I).

### **3.- CARPINTERÍAS:**

Solo podrán ser de madera, recomendándose la conservación de proporciones, formas y tipos tradicionales. Excepcionalmente, podrán ser carpinterías mixtas, siendo en el exterior forradas de madera.

Las persianas y/o contraventanas también serán de madera.

Excepcionalmente, y cuando así quede justificado por el tamaño y la proporción de los elementos, se admitirá que los portones de entrada a las edificaciones agrarias (E) y a las edificaciones ganaderas (F) sean de material distinto a la madera.

### **ARTÍCULO 121.- TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.**

Con carácter general, los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos, asentados, y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el municipio en el medio rural.

El desmante máximo permitido será de 2,50 m. La contención de tierras derivada del mismo seguirá los criterios señalados en el artículo 117.

Si como consecuencia de las características del terreno se precisa de la construcción de un semisótano, se seguirán los criterios señalados en el artículo 125:

No se permitirá la construcción de edificios sobre pilares dejando un espacio libre bajo el edificio, ni la realización de excavaciones mayores de las precisas en terrenos en pendiente, debiendo adaptarse en lo posible el proyecto edificatorio a las condiciones naturales de la parcela en la que se ubique.

Las fachadas de los edificios serán básicamente planas.

La planta deberá ser cuadrada o rectangular.

La cubierta podrá ser a 2, 3 ó 4 aguas, deberá tener una pendiente comprendida entre el 30% y el 35%, y se rematará mediante su correspondiente alero en todo su perímetro. Excepcionalmente, cuando su ubicación y/o sus reducidas dimensiones así lo requieran se admitirá que la cubierta se desarrolle a 1 agua.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo señalado en los artículos correspondientes a las actuaciones edificatorias D, E y F, y de las especificidades correspondientes a Caseríos y “otras construcciones”, que se refieren a continuación.

## APARTADO B. NORMAS PARA CASERÍOS

### **ARTÍCULO 122.- FORMA Y VOLUMEN.**

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos, asentados, y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el municipio en el medio rural, cumpliendo todos los requisitos que se señalan en el artículo anterior.

La cubierta sólo podrá ser a 2, 3 ó 4 aguas y deberá tener una pendiente comprendida entre el 30% y el 35%. En ningún caso se admitirán cubiertas planas, amansardadas, ni con buhardillas sobresalientes del plano de cubierta. Como excepción, se admitirán las citadas buhardillas cuando por razón de la orografía del terreno sean necesarias para practicar un acceso al espacio de bajo cubierta.

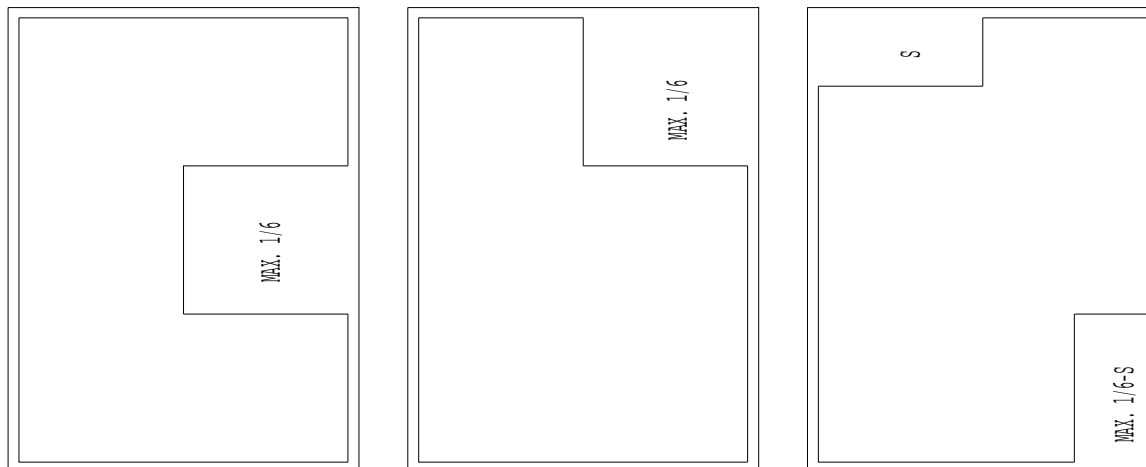
El alero deberá sobresalir entre 0,8 m. y 1,2 m.

Queda prohibida la planta de sótano, admitiéndose los semisótanos integrados en el perfil edificatorio máximo, siempre que la morfología original del terreno lo permita.

En cualquier caso, las ampliaciones habrán de mantener el perfil de la edificación, no pudiéndose crear plantas altas añadidas.

### **ARTÍCULO 123.- ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS.**

Se admite la generación de uno o dos porches, mediante retranqueos en planta baja, los cuales ocuparán como máximo 1/6 de la superficie de dicha planta baja, de acuerdo con las configuraciones tipo esquemáticas adjuntas:



Los miradores tendrán un vuelo máximo de 0,6 m. y el ancho de los mismos no podrá sobrepasar en vez y media el ancho del hueco de acceso (máximo 2,1 m.).

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 1 m. y el ancho de los mismos no podrá sobrepasar en dos veces el ancho de los huecos de acceso. La longitud máxima de los balcones, tengan un acceso o más, será de 2,8 m. La separación mínima entre balcones será de 1,5 m.

Se admiten las terrazas, pero únicamente como basamento de la edificación en cota de acceso o de planta baja (altura máxima 1 m. sobre el terreno) no permitiéndose su construcción en plantas altas.

La altura máxima que podrá alcanzar la terraza será de 2,5 m. (medidos en el punto medio de su fachada más alta). No podrá tener una longitud mayor que 1/4 de la fachada perpendicular a la misma, y podrá ocupar como máximo 1/6 de la superficie de la planta baja.

Los huecos de la fachada tendrán como máximo un ancho de 1,4 m. La separación mínima entre los mismos será también de 1,4 m. y con respecto a la arista exterior de 1 m. Se admitirán excepciones compositivas en el conjunto del hueco de acceso principal al edificio.

#### **ARTÍCULO 124.- OCUPACIÓN MÁXIMA.**

La ocupación en planta total de los nuevos edificios, incluidos los anexos, sean éstos adosados o no, será la siguiente:

##### **Edificio con una vivienda:**

Ocupación máxima ..... 200 m<sup>2</sup>

Ocupación mínima..... 120 m<sup>2</sup>

**Edificio con dos viviendas:**

Ocupación máxima ..... 250 m<sup>2</sup>

Ocupación mínima..... 160 m<sup>2</sup>

El lado mínimo será de 7 m. y el lado máximo de 21 m. en ambos casos.

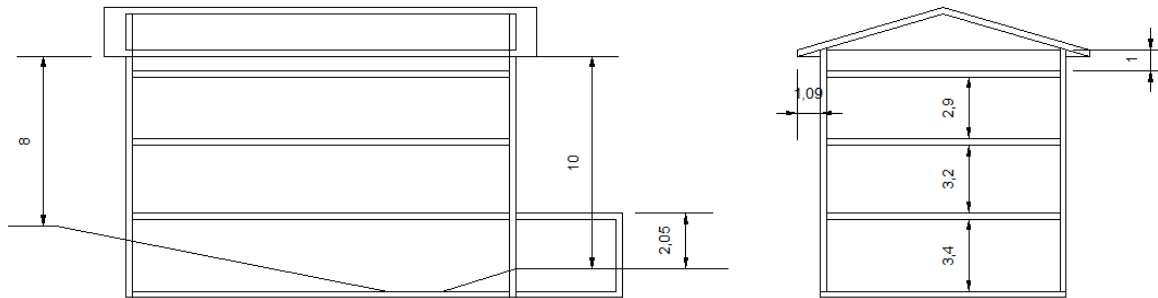
Los máximos de ocupación referidos podrán ser ampliados en un 50% cuando solo exista una vivienda y en un 40% en caso de existir dos viviendas. La totalidad de la superficie ocupada, tanto por el edificio principal como por los anexos (en los casos en que se admitan), no podrá sobrepasar las siguientes dimensiones:

Edificio con una vivienda: ..... 200 m<sup>2</sup>+ 50% ..... 300 m<sup>2</sup>

Edificio con dos viviendas: ..... 250 m<sup>2</sup>+ 40% ..... 350 m<sup>2</sup>

**ARTÍCULO 125.- ALTURA DE LOS EDIFICIOS.**

La altura máxima de las edificaciones, medida en la parte central de la fachada de la que se trate, será de 8 m. en la fachada de acceso y 10 m. en su fachada más alta, salvo instalaciones especiales que así lo requieran.



**ARTÍCULO 126.- ALTURA DE PISO Y ALTURAS LIBRES.**

Se respetarán las siguientes alturas de piso y alturas libres:

**1.- PLANTA BAJA O DE SEMISÓTANO:**

Las alturas máximas entre forjados serán las siguientes:

- En semisótano..... 3,40 m.
- En planta baja ..... 3,20 m.



La altura libre mínima para ambos será de 2,50 m. y en ningún caso el punto más bajo de los elementos salientes de la estructura o instalaciones en el techo de dichas plantas podrá reducir la altura libre de los mismos a menos de 2,30 m.

**2.- PLANTA ALTA (USO DE VIVIENDA):**

La altura máxima entre forjados será de 2,90 m.

La altura libre mínima será de 2,50 m., en las condiciones señaladas en el punto anterior.

**3.- PLANTA BAJO CUBIERTA:**

Solo se computará como superficie utilizable o útil en la planta bajo cubierta, sea globalmente para uso de vivienda o para uso de trastero, la que tenga una altura útil superior a 1,50 m.

Los locales habitables tendrán una altura libre mínima de 2,5 m., que podrá reducirse en su extremo hasta los 1,5 m. (pendiente mínima de techos 30%).

**ARTÍCULO 127.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

**1.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS:**

Las condiciones de habitabilidad y programa mínimo de vivienda de las edificaciones con uso residencial serán las contenidas en el artículo 56, sin perjuicio de las exigencias específicas señaladas en el artículo 126.

**2.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS:**

Los locales destinados a otros usos autorizados dispondrán preferentemente de iluminación natural. Igualmente dispondrán de ventilación natural, que podrá ser completada mediante ventilación artificial o forzada en los casos en los que sea preciso por la actividad que se desarrolla y el cumplimiento de la normativa sectorial subsidiaria de aplicación en cada caso.

En todo caso, tanto para los usos residenciales como para otros usos, será de aplicación la normativa vigente de edificación.

**ARTÍCULO 128.- MATERIALES.**

Este artículo será también de aplicación en las obras de mantenimiento de aquellos edificios de uso residencial no incluidos en el Catálogo de Caseríos.

**1.- REVESTIMIENTO DE FACHADAS:**

Se admitirán paramentos de piedra, aplacado de piedra y revestimientos con raseo y pintura, incluidos elementos prefabricados con acabado pétreo. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico

rojo, de modo parcial, no masivo (máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como recubrimientos de madera con las mismas limitaciones.

No se admitirán chapeos cerámicos, vítreos ni mármoles pulidos, aunque sean de forma parcial.

Los colores deberán ser armónicos con el entorno.

## **2.- CUBIERTAS:**

El material a utilizar en la cubierta será la teja cerámica (preferentemente) o de hormigón, roja y no plana. Únicamente se admitirá la colocación de chimeneas, acabadas en los materiales admitidos en fachada, antenas receptoras de señales de TV y radio y pararrayos, así como paneles solares, en las condiciones establecidas en la ordenanza municipal correspondiente. En ningún caso podrán colocarse elementos de aparatos de aire acondicionado.

Se podrán instalar lucernarios en el faldón de la cubierta y con dimensiones máximas de 1 m. x 1 m.

## **3.- CARPINTERÍAS:**

Solo podrán ser de madera, recomendándose la conservación de proporciones, formas y tipos tradicionales. Excepcionalmente, podrán ser carpinterías mixtas, siendo en el exterior forradas de madera.

Las persianas y/o contraventanas también serán de madera.

Excepcionalmente, y cuando así quede justificado por el tamaño y la proporción de los elementos, se admitirá que los portones de entrada a los anejos de explotación agropecuaria sean de material distinto a la madera.

## **4.- MIRADORES O VUELOS CERRADOS:**

Cumplirán las determinaciones establecidas para las carpinterías en este artículo, además de las limitaciones especificadas en el artículo 123.

## **5.- ANTEPECHOS DE BALCONES Y BALAUSTRADAS:**

Serán calados y en composición vertical.

Los materiales deberán ser metálicos, madera, hormigón o prefabricados de hormigón. En ningún caso se admitirán vidrios ni plásticos en balcones y balaustradas.

## APARTADO C. OTRAS CONSTRUCCIONES

### **ARTÍCULO 129.- ANTENAS Y OTRAS INSTALACIONES.**

Las antenas destinadas a prestar servicios de transmisión, repetición y/o enlace de telecomunicaciones (telefonía fija y móvil, televisión, radio...) únicamente podrán ser instalados en los ámbitos específicos destinados a tal fin (en las áreas incluidas en los expedientes tramitados al efecto):

- Zona de Murugain
- Zona de Kurtze-Txiki

Si por circunstancias sobrevenidas (tecnológicas o de otra índole) el Ayuntamiento considera necesario y oportuno habilitar alguna zona más para dicho uso, será precisa la tramitación prevista en la legislación urbanística para las instalaciones de interés público. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sobre servidumbres aeronáuticas.

Se acomodarán, en todo caso, en diseño y materiales, al medio rural en el que se localizan, y respetarán básicamente lo establecido con carácter general para todo tipo de construcciones en la presente Normativa Urbanística.

### **ARTÍCULO 130.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS DE INSTALACIONES.**

Las construcciones necesarias para la implantación de instalaciones complementarias tales como captaciones y depósitos de agua, conducciones subterráneas o tendidos aéreos y estaciones de regulación de las instalaciones, se integrarán en el entorno cuidando el paisaje en el diseño de las edificaciones complementarias, y cumpliendo, en su caso, las condiciones establecidas con carácter general para todo tipo de construcciones en la presente Normativa Urbanística.

### **ARTÍCULO 131.- DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES.**

En caso de que exista necesidad de ubicar depósitos externos de combustible (propano o gasoil) deberán o bien estar enterrados, o bien dispuestos sobre el terreno con un cierre perimetral configurado en base a elementos vegetales reduciendo al máximo el impacto visual que la implantación de dicho depósito ocasione, con una separación mínima de 6 m respecto del edificio principal, y observando en todo momento el cumplimiento de las normas vigentes de aplicación.

#### **ARTÍCULO 132.- PLANTACIONES OBLIGATORIAS.**

En todos los Caseríos nuevos, reformados integralmente y/o que aumenten de superficie construída, se deberá realizar, alrededor del edificio y en el resto de la parcela, una plantación de árboles en proporción mínima de un árbol cada 15 m<sup>2</sup> construidos.

Dichas exigencia será de aplicación también a los nuevos edificios de interés público.

Estos árboles podrán ser: Abedul, Acebo, Arce, Avellano, Castaño, Cerezo, Espino Blanco, Fresno, Haya, Laurel, Magnolio, Mimosa, Nogal, Olmo, Plátano, Roble, Roble Americano, Tejo, Tilo, y árboles frutales de patrones francos.

#### **ARTÍCULO 133.- IMPLANTACIÓN DE CARAVANAS O SIMILARES.**

La implantación estable de caravanas, 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, por lo que si no cumplen los requisitos urbanísticos y constructivos, así como las condiciones de habitabilidad señaladas en la presente normativa, quedan expresa y terminantemente prohibidos.

#### **ARTÍCULO 134.- EDIFICIOS RESIDENCIALES PREEXISTENTES.**

Los edificios con uso residencial no incluídos en el Catálogo de Caseríos se consolidan en su situación actual, en cuanto a los usos, al número de viviendas, a la superficie construída y al volumen envolvente se refiere. Todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 102 de la presente normativa urbanística.

No obstante lo anterior, estas edificaciones podrán adquirir la condición de caseríos y ser incluídos en el Catálogo de Caseríos del suelo no urbanizable, aún cuando no estén situados en suelo apto para construcción de caseríos, siempre y cuando se cumplan con todas las condiciones exigidas en el artículo 138 (caseríos de nueva planta), excepto lo referente a los parámetros edificatorios señalados en los párrafos d), e), f) y g) del citado artículo

La posibilidad de adquirir la condición de caserío será, asimismo, aplicable a aquellas edificaciones sin uso de vivienda donde exista constancia, de modo fehaciente, de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950, siempre y cuando se cumplan los requisitos arriba señalados.

#### **ARTÍCULO 135.- EDIFICIOS NO RESIDENCIALES PREEXISTENTES.**

Los edificios preexistentes que no tengan uso residencial tendrán un tratamiento diferenciado atendiendo al uso al que estén destinados:

Si el edificio está destinado a un uso agropecuario o forestal se consolida en su situación actual en cuanto a los usos, a la superficie construída y al volumen envolvente se refiere, debiendo adecuarse, en cuanto a los materiales utilizados, a lo dispuesto en la presente normativa urbanística.

El resto de los edificios, es decir, los que no tengan uso agropecuario o forestal, no se consideran idóneos para esta clase de suelo. Por ello, habrán de ser derribados o, en su caso, ser destinados al uso agropecuario o forestal, siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en la presente Normativa Urbanística en todos los aspectos (materiales, superficie de parcela, etc.).

Quedan excepcionados del anterior tratamiento aquellos edificios de equipamiento comunitario (iglesias, sociedades gastronómicas, etc.) y/o aquellos otros que estén protegidos por su valor histórico-artístico o arqueológico.

#### *CAPÍTULO 4.- NORMAS ESPECÍFICAS SEGÚN USOS*

A continuación se expone la normativa específica para los distintos tipos de actuaciones edificatorias admitidas de modo particular en las distintas Zonas en las que se subdivide el suelo no urbanizable.

### **ARTÍCULO 136.- DISTINTOS TIPOS DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS.**

#### **Instalaciones agropecuarias con compatibilidad de uso residencial (A)**

- Caseríos de nueva planta (A.1)
- Reforma o rehabilitación de caseríos existentes (A.2)
- Ampliaciones (A.3)
  - Anexos de explotación agropecuaria (A.3.1)
  - Anexos a caseríos para acomodar vivienda (A.3.2)
- Sustitución del caserío (A.4)
- Residencia temporal vinculada a explotación agropecuaria (A.5)

#### **Bordas (refugio temporal de ganadería extensiva tradicional) (B)**

#### **Chabolas o casetas (C)**

- Permanentes (C.1)
- Temporales (C.2)
- Intervención múltiple (C.3)

#### **Invernaderos (D)**

**Edificación agraria (E)**

**Edificación ganadera (F)**

**Serrerías (vinculadas a la explotación forestal) (G)**

**Elementos vinculados a actividades de extracción de áridos (H)**

**Agroturismo, sidrerías y similares (I)**

- Agroturismo (I.1)
- Sidrerías y similares (I.2)
- Merenderos y similares (I.3)

**Campings (J)**

**Elementos vinculados a actividades lúdico-terapéuticas con uso de animales (K)**

**Edificios, instalaciones e infraestructuras de interés público (L)**

**Elementos vinculados a las obras públicas (M)**

**Talleres artesanales (N)**

**ARTÍCULO 137.- INSTALACIONES AGROPECUARIAS CON  
COMPATIBILIDAD DE USO RESIDENCIAL (A)**

Se distinguen los siguientes subtipos:

**Caseríos de nueva planta (A.1)**

**Reforma o rehabilitación de caseríos existentes (A.2)**

**Ampliaciones (A.3)**

- Anexos de explotación agropecuaria (A.3.1)
- Anexos a caseríos para acomodar vivienda (A.3.2)

**Sustitución del caserío (A.4)**

## **Residencia temporal vinculada a explotación agropecuaria (A.5)**

### **ARTÍCULO 138.- CASERÍOS DE NUEVA PLANTA (A.1).**

Para la implantación de una instalación agropecuaria con compatibilidad de uso residencial de nueva planta, se exigirá previamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que tras la presentación de un proyecto de viabilidad de la explotación agropecuaria, en las condiciones establecidas, se haya creado un puesto de trabajo en dicho ámbito y se haya consolidado el mismo durante 2 años como mínimo. Asimismo, el interesado deberá adoptar el compromiso de continuar ejerciendo la misma actividad, bajo apercibimiento de expropiación en caso de abandono de la actividad antes del transcurso de 10 años.
- Estar consecuentemente dado de alta en la Seguridad Social Agraria.
- La explotación agropecuaria estará inscrita en el Registro de Explotaciones Agropecuarias del Territorio Histórico, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación del Departamento Foral competente en materia de agricultura y ganadería.
- Acreditación de que en la última declaración de renta presentada, más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad agropecuaria.
- Justificación fiscal de la actividad agraria.
- Estudio de viabilidad y vinculación que demuestre que la explotación agropecuaria posee una dimensión económica que permita al titular obtener unos beneficios iguales o superiores al salario mínimo interprofesional y ocupe en mano de obra familiar como mínimo el equivalente a una unidad de trabajo agraria, para lo cual se exigirá informe favorable de viabilidad del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Acreditación de la capacitación profesional del solicitante en la actividad agraria, a través de la aportación de titulación académica en rama agraria, asistencia a cursos de capacitación o años de experiencia profesional.

En todo caso, el caserío que se construya deberá ser destinado a vivienda habitual del titular y gestor de la explotación.

Una vez cumplidos estos extremos, los parámetros edificatorios de aplicación serán los siguientes:

a) Parcela mínima receptora: 10.000 m<sup>2</sup>, dentro de la cual el caserío deberá estar necesariamente ubicado en el suelo no urbanizable apto para la construcción de caseríos.

b) Superficie vinculada total:

50.000 m<sup>2</sup> que deberán pertenecer al suelo no urbanizable del municipio. A estos efectos, tendrán también la consideración de tal aquellas parcelas que se sitúen, aún siendo en parte, en los municipios colindantes dentro de una banda de 500 m alrededor del límite del término municipal de Arrasate.

c) Edificabilidad sobre parcela receptora 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso residencial

0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso complementario ligado a la actividad agropecuaria

d) Frente al viario local 50 m.(medidos a 10 m. del límite de la parcela lindante con el viario y paralelo al mismo).

e) Separación a edificación de tipo mayor preexistente salvo propiedad del solicitante 150 m.

f) Separación a linderos 10 m.

g) Separación a máxima cota de curso fluvial protegido 20 m.

h) N° máximo de edificios residenciales 1

i) N° máximo de viviendas 2

j) Condiciones de Gestión. Proyecto de Edificación con urbanización complementaria

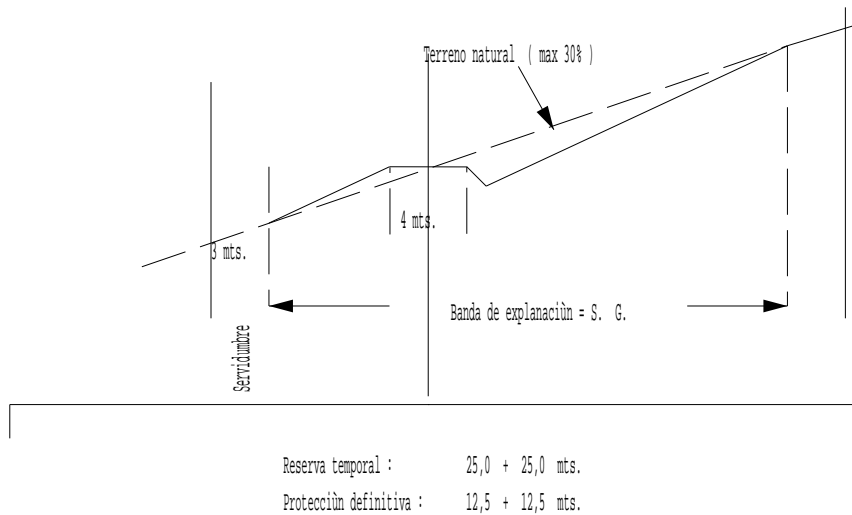
Se deberá demostrar documentalmente la disponibilidad de agua suficiente, bien sea de la red municipal o en captación propia, con un mínimo de 200 litros hab./día, asimismo se deberá contar con acometida de luz y sistema de depuración de las aguas fecales y residuales adecuado, y calculado en base al número de personas que puedan habitar y al de animales previstos en la explotación.

Los viarios de acceso al edificio deberán contar con las siguientes características:

Se establecen unas bandas de protección de 12,5 m. a cada lado medidas desde el eje.



Las bandas de 3 m. a cada lado desde el límite de explanación serán consideradas como dominio privado y afectadas de servidumbre pública y en los taludes se realizará repoblación con especies autóctonas de crecimiento lento a fin de fijar el suelo.



En todo caso, los viales de acceso al edificio y el suministro de los servicios (agua, energía, telecomunicaciones, y saneamiento y depuración de aguas fecales) correrán a costa del interesado, debiendo el Proyecto de edificación contemplar tales extremos.

Asimismo, la autorización de obras de construcción o edificación para uso residencial en el suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco (25) años. Las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos agropecuarios quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

## **ARTÍCULO 139.- REFORMA O REHABILITACIÓN DE CASERÍOS EXISTENTES (A.2).**

Como criterio general, la totalidad de los caseríos existentes (según Catálogo) se consideran edificaciones adecuadas, dado que el uso de vivienda se encuentra ligado a la propia actividad agropecuaria. Por dicha razón, se permitirá la reforma o rehabilitación de cualquiera de los existentes.

De igual manera, como criterio general, en las obras de reforma o rehabilitación de los caseríos existentes, se deberán respetar las características propias y específicas de cada uno.

La restauración o renovación integral de un caserío conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

En las actuaciones de reforma y rehabilitación de las edificaciones existentes se respetarán las siguientes condiciones:

1. **Obras que afecten a los elementos exteriores.** Se realizarán manteniendo el aspecto de terminación exterior del caserío primitivo en la composición de volúmenes, cubiertas, cuerpos y elementos salientes, huecos de fachada, etc.

Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos de interés, tanto en el exterior como en el interior del edificio, como escudos, arcos, dinteles, huecos de puertas, y ventanas, aleros de cubierta, etc. Se mantendrán también aquellos elementos básicos en la estructura del edificio, como los muros medianeros existentes en los caseríos bifamiliares, arcadas y porches en las entradas y otros elementos de interés. Asimismo serán considerados como elementos arquitectónicos de interés tanto las estructuras como las cubiertas realizadas en madera.

Se despojará el edificio principal de todos los añadidos, tejavanas, silos y otros elementos que desvirtúen el aspecto del caserío primitivo; asimismo se intentará la recuperación de los elementos estructurales tradicionales, eliminando elementos o materiales no adecuados o inapropiados, en razón a sus características físicas o funcionales.

Los materiales a utilizar en el exterior serán los especificados en el artículo 128 de la presente normativa.

2. **Número máximo de viviendas.** El número máximo de viviendas que podrá albergar el caserío rehabilitado será de dos, y una vez construidas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas e inseparables de la explotación agraria, a no ser que la totalidad de los terrenos que forman la misma pudieran agruparse en dos lotes, de forma que pudiera justificarse la condición de explotación para cada una de ellas. En este caso, cada una de las viviendas podrá vincularse a cada una de las explotaciones resultantes, siempre y cuando éstas sean exactamente medianeras, ésto es, que la división del caserío se haya realizado verticalmente .
3. **Depuración de las aguas.** Todas las explotaciones o caseríos irán provistos de los sistemas de depuración de las aguas fecales y residuales adecuados y calculados en base al número de personas que puedan habitar en el mismo y al de animales previstos en la explotación, si la hubiere.

**ARTÍCULO 140.- AMPLIACIONES (A.3).**

Se permitirán las ampliaciones y cambios de uso de los caseríos incluidos en el Catálogo de Caseríos del suelo no urbanizable, con las siguientes condiciones:

- Se admiten ampliaciones para todo tipo de usos agropecuarios, residenciales y complementarios a los mismos, idénticas a la superficie construida resultante del derribo de los anexos inadecuados.
- Cuando más del 50% de los ingresos corrientes del propietario provengan de la explotación agropecuaria propia del caserío, se admitirá, además, una ampliación suplementaria de hasta un máximo del 20% de la superficie construida total del edificio principal.
- En cualquier caso, dentro de los edificios principales se admite el cambio del uso complementario al residencial, pudiéndose establecer como máximo dos viviendas.

Todo ello, respetando las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

**ARTÍCULO 141.- ANEXOS DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA (A.3.1).**

Podrán construirse instalaciones y edificios complementarios a la explotación tales como establos, cuadras, pajares, y silos, etc.

En el caso de edificaciones tradicionales de caseríos (de muros de carga, de mampostería etc.) se integrarán en ellos la vivienda o viviendas, liberando en cualquier caso la imagen original de los caseríos. Los anexos deberán constituirse en edificaciones separadas.

Las dependencias agrarias y/o ganaderas se instalarán, preferentemente, en edificio independiente. En caso contrario, deberán situarse separadas de la vivienda por una pared vertical aislante desde la planta baja a la cumbre. Sólo excepcionalmente se utilizarán como vivienda las dependencias situadas encima de los establos de ganado.

Para el diseño de dichos anexos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Habrá de presentarse un proyecto de conjunto con el edificio principal que contemple la integración de ambos en cuanto a composición, huecos y tratamiento.
- La separación mínima entre el edificio principal y el anexo será de 6 m. y la máxima de 30 mts.

En cuanto a materiales, forma, volumen y resto de las características compositivas, además de lo que sea aplicable con carácter general, también serán de aplicación las especificidades relativas a las edificaciones agrarias (E) (artículo 151) y a las explotaciones ganaderas sin uso de vivienda (F) (artículo 152).

**ARTÍCULO 142.- ANEXOS A CASERÍOS PARA ACOMODAR VIVIENDA (A.3.2).**

Únicamente será admisible la ampliación para acomodar vivienda, en el caso de que esté destinado al/la hijo/a o herederos/as que trabajen en el caserío y proyecten continuar al frente del mismo.

Sólo será posible en el supuesto de que cuando entre la superficie de ampliación señalada en el artículo 140 y la obtenida del derribo de los anexos inadecuados se alcance una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>. La superficie de la nueva edificación con uso de vivienda no podrá ser mayor a la alcanzada, con las siguientes condiciones:

- El nuevo edificio quedará ligado a la parcela inicial, es decir a la del edificio principal no admitiéndose parcelaciones.
- Edificabilidad máxima: 20% de ampliación del edificio principal más superficie de los anexos derribados
- N° de alturas:(Semisótano) + B + 1 + BC
- Separación a linderos: 10 m. mínimo.
- Separación máxima al viario de acceso al caserío originario 50 m.

Deberá existir una separación mínima de 9 m., y una máxima de 50 m. entre los dos edificios.

Habrá de presentarse un proyecto conjunto con el edificio principal que contemple la integración de ambos en cuanto a composición, huecos y tratamiento.

En caso de que existan en un radio de 50 m. otras construcciones diferentes a la de la propia explotación agropecuaria, se exigirá la presentación de un estudio conjunto de núcleos de varias edificaciones.

El resto de condiciones como la ocupación y altura máximas, el número de plantas, el volumen y asentamiento del edificio en el terreno, los cuerpos salientes autorizados, la forma y condiciones de la cubierta, las alturas de pisos y alturas libres, las condiciones de habitabilidad, la composición de las fachadas y los materiales a emplear en los edificios, serán los especificados en los artículos del 116 al 128 de la presente normativa urbanística.

La continuidad de la explotación agropecuaria se acreditará en Escritura Pública de acuerdo con la legislación vigente, por medio de alguna de las modalidades jurídicas siguientes:

1. Pacto sucesorio acogido a la Ley 3/1999, de modificación de la ley del Derecho Civil del País Vasco.

2. Acceso del/de la joven agricultor/a o ganadero/a, a la cotitularidad de la explotación según lo establecido en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agropecuarias, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:
  - a. Que el/la titular y el/la joven agricultor/a o ganadero/a acuerden que éste/a compartirá las responsabilidades gerenciales, los resultados económicos de la explotación, los riesgos inherentes a su gestión y las inversiones que en ella se realicen, en proporción mínima del 50 %. Dicho acuerdo deberá tener una duración mínima de seis (6) años.
  - b. Que el/la titular transmita al/a la joven agricultor/a o ganadero/a, al menos, un tercio de su propiedad en los elementos que integran su explotación, cuyo uso y aprovechamiento continuarán integrados en la misma.
3. Compra-venta o donación de la entera propiedad o del usufructo vitalicio de la explotación.

En los casos indicados en los párrafos anteriores, los ocupantes de las nuevas viviendas proyectadas estarán inscritos como titulares de explotación agropecuaria en el Registro de Explotaciones Agropecuarias del Territorio Histórico, con una antigüedad mínima de tres (3) años en la explotación, que se justificará con la presentación simultánea de la inscripción en el Registro de Explotaciones Agropecuarias, certificado de permanencia en éste y declaración de rendimientos agrarios en el IRPF de los tres (3) últimos ejercicios, acreditando su formación profesional agraria. En la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del/de la solicitante deben provenir de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

La dimensión productiva de la explotación agropecuaria será la suficiente para justificar para cada una de las viviendas de la explotación, incluida la existente en el antiguo caserío y la nueva proyectada, la ocupación en mano de obra de una Unidad de Trabajo Agrario como mínimo, y un Margen Neto equivalente al salario mínimo interprofesional durante los últimos 3 años.

Asimismo, la autorización de obras de construcción o edificación para uso residencial en el suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco (25) años. Las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos agroganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

#### **ARTÍCULO 143.- SUSTITUCIÓN DEL CASERÍO CON MOTIVO DE EXPROPIACIÓN (A.4).**

Cuando la ejecución de alguna de las infraestructuras previstas en el planeamiento requiera el derribo de algún caserío existente y se proceda a su expropiación, se negociará con los afectados el traslado del caserío a otro lugar apto para continuar la actividad. En cualquier caso, el nuevo edificio deberá ubicarse necesariamente en S.N.U. apto para construcción de caseríos o en S.N.U. de interés agroforestal.

La nueva edificación deberá cumplir los siguientes parámetros edificatorios:

- Parcela mínima receptora: la menor de las dos siguientes, 10.000 m<sup>2</sup> o la superficie de la parcela receptora del caserío expropiado.
- Los parámetros recogidos en las letras d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 138.
- También deberán cumplirse las determinaciones sobre abastecimiento de agua y condiciones de viales de acceso al edificio señalados en el artículo 138.

La reconstrucción habrá de instarse dentro del año siguiente desde la efectiva ocupación expropiatoria. La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar como máximo la composición volumétrica del inmueble original.

#### **ARTÍCULO 144.- RESIDENCIA TEMPORAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA (A.5).**

En aquellos casos en los que se cumplan las condiciones señaladas en el artículo 138 para la implantación de una instalación agropecuaria con compatibilidad de uso residencial de nueva planta, se podrá construir una edificación residencial temporal vinculada a explotación agropecuaria.

En estos casos, la permanencia de la edificación estará estrechamente vinculada a la permanencia de la actividad agropecuaria. Esto es, la desaparición de la actividad llevará aparejada la desaparición de la edificación construida.

No obstante lo anterior, mientras exista la actividad agropecuaria y sigan concurriendo las condiciones señaladas en el artículo 138, la edificación temporal podrá ser sustituida por un caserío de nueva planta (A.1) contemplado en el citado artículo.

Las residencias temporales deberán cumplir con los parámetros edificatorios señalados en el artículo 138 para los caseríos de nueva planta, así como con las condiciones sobre materiales establecidas para los caseríos en el apartado B (Normas para caseríos) del capítulo 3 (Normas de edificación) de la parte primera de la normativa aplicables al suelo no urbanizable, a excepción de los materiales para revestimientos de fachadas y para cubiertas, que en estos casos podrán ser de madera.

Este tipo de edificación no será admitida en los supuestos de ampliación de caseríos.

**ARTÍCULO 145.- BORDAS (REFUGIO TEMPORAL DE GANADERÍA EXTENSIVA TRADICIONAL (B)).**

Se deberá justificar la necesidad de implantación de este tipo de edificación, así como sus dimensiones en función de las características de la explotación a la que va a dar servicio

Los materiales que deberán utilizarse serán los precisados en el artículo 120.

Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

Parcela mínima .....	10.000 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima .....	120 m <sup>2</sup>
Altura máxima del alero	
en la fachada de acceso.....	3,5 m.
en la fachada más alta .....	4,5 m.
Separación a edificio preexistente.....	200 m.

**ARTÍCULO 146.- CHABOLAS O CASETAS (C).**

Se clasifican en:

- Permanentes (C.1)
- Temporales (C.2)
- Intervención múltiple (C.3)

**ARTÍCULO 147.- CHABOLAS PERMANENTES (C. 1).**

Reciben la denominación de chabolas permanentes los edificios que se deberán destinar a la guarda de aperos de labranza.

Los materiales que deberán utilizarse serán los especificados en el artículo 120 de la presente Normativa Urbanística.

Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de servicio o instalación, pues en ningún caso podrá ser habitable (no podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales).

Los parámetros urbanísticos a cumplir para la implantación de las chabolas permanentes, serán los siguientes:

Parcela mínima .....	1.000 m <sup>2</sup>
(no necesaria vinculación registral)	
Ocupación máxima: .....	15 m <sup>2</sup> cerrados, 10 m <sup>2</sup> cerrados y 10 m <sup>2</sup> abiertos, 20 m <sup>2</sup> abiertos (cobertizo).
Altura máxima del alero:	
en la fachada de acceso.....	2,5 m.
en la fachada más alta .....	3,5 m.
Separación mínima a edificio de vivienda (excepto la del propietario) .....	50 m.
Separación mínima a linderos.....	6 m.

#### **ARTÍCULO 148.- CHABOLAS TEMPORALES (C.2).**

Con carácter excepcional se podrán construir edificaciones no permanentes cuyo uso se circunscriba a un período predeterminado en función de unas necesidades temporales.

Las características constructivas de las chabolas temporales, serán las siguientes:

Se construirán con materiales no permanentes, serán fácilmente desmontables, y no contarán con ningún tipo de cimentación ni solera de hormigón.

Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de servicio o instalación, pues en ningún caso podrá ser habitable (no podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales).

Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio, admitiéndose concretamente la madera, incluso en cubierta, la teja y los materiales asimilables de acabado bituminoso (artículo 120)

Los parámetros urbanísticos a cumplir para la implantación de este tipo de edificación, serán los siguientes:

Parcela mínima.....	500 m <sup>2</sup>
(no necesaria vinculación registral)	
Ocupación máxima .....	10 m <sup>2</sup>



Altura máxima del alero:

- en la fachada de acceso.....2 m.
- en la fachada más alta .....3 m.

Separación mínima a linderos.....6 m.

La autorización municipal para la construcción de este tipo de edificación se concederá siempre en precario, fijándose con carácter previo el período máximo en el que ha de mantenerse la instalación.

#### **ARTÍCULO 149.- INTERVENCIÓN MÚLTIPLE (C.3).**

Las chabolas que se construyan en el marco de una intervención múltiple tendrán vocación de permanencia y, como tal, se asemejarán constructivamente a aquellos.

Habrà de presentarse un proyecto conjunto que contemple la ordenación y el acondicionamiento de la parcela, señalando el emplazamiento, localización, y modelo de chabola, que deberá cumplir lo establecido en el artículo 147, en lo que a ocupación máxima, altura máxima de alero y materiales se refiere.

El modelo de chabola será único y se exigirá la ejecución conjunta.

Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

- Parcela mínima ..... 2.500 m<sup>2</sup>
- Parcela máxima de la intervención .....10.000 m<sup>2</sup>
- Número mínimo de chabolas..... 5
- Superficie mínima adscrita para cada chabola..... 200 m<sup>2</sup>
- Número máximo de chabolas .....20

#### **ARTÍCULO 150.- INVERNADEROS (D).**

Para tener la consideración de invernaderos, éstos deberán ser de implantación directa, sin soleras de hormigón en toda su superficie. Si no se cumplen estas condiciones la instalación tendrá la consideración de edificación agraria, y se regirá conforme a lo dispuesto en el artículo 151 de la presente Normativa.

En lo que respecta a materiales, se utilizarán estructuras ligeras con cubrición de plástico o similares, transparentes o translúcidos.

Este tipo de instalaciones deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Separación mínima a linderos..... 3 m.

**ARTÍCULO 151.- EDIFICACIÓN AGRARIA (E).**

El aprovechamiento edificatorio máximo de este tipo de construcción se establecerá en función de la superficie de la parcela adscrita a la explotación:

- Si la parcela cuenta con una superficie entre 10.000 m<sup>2</sup> y 20.000 m<sup>2</sup>, los primeros 10.000 m<sup>2</sup> posibilitarán la construcción de 3.000 m<sup>2</sup> construidos y la superficie excedente de la misma, un 10% respecto a dicho exceso.
- Si la parcela es mayor de 20.000 m<sup>2</sup>, la superficie construida no podrá exceder del 20% de aquella, con un límite máximo de 6.000 m<sup>2</sup> en todo caso.

En el supuesto de caseríos existentes, a efectos de cómputo de aprovechamiento de este tipo de edificación, se descontarán de la parcela receptora 10.000 m<sup>2</sup>, aplicándose sobre la superficie restante los precedentes criterios de edificabilidad.

Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

Parcela mínima receptora .....10.000 m<sup>2</sup>

Superficie vinculada .....la misma

Edificabilidad sobre parcela: la establecida en el apartado anterior (excepto invernaderos no regulados en el presente artículo)

Nº de plantas máximo .....1 planta  
(+ entreplanta con una superficie máxima del 60% de la p. baja)

Altura máxima a cumbrera.....6 m.

Frente a viario (camino vecinales, pistas existentes.....).....50 m.  
(medidos a 10 m. del límite de la parcela lindante con el viario y paralelo al mismo).

Separación de linderos.....6 m.

Separación a máxima cota de curso fluvial protegido.....30 m.

Separación a edificaciones destinadas a usos no rurales ajenas a la explotación.....20m.

## Condiciones de Gestión Proyecto de Edificación con urbanización complementaria

**Materiales.** Se respetará lo que establece el artículo 120 de la presente normativa urbanística en lo referente a los materiales a utilizar, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 150 en cuanto se refiere a explotaciones tipo invernadero y el artículo 118 en lo referente a los cierres de las parcelas.

**Captación de agua.** La captación de agua necesaria para el consumo de la explotación agraria se deberá realizar, en principio, con independencia de la red municipal. Excepcionalmente, si el Ayuntamiento lo juzga oportuno, ya sea por ser pequeña la distancia existente entre la explotación y la red más próxima, ya sea, además, por no ser alto el consumo que se pueda generar, podrá practicarse un suministro añadido desde la red pública municipal.

**Depuración de las aguas.** Será preceptiva la instalación de una depuradora de aguas residuales y fecales ajustada a la explotación y cuyas características deberán precisarse en el proyecto de construcción e implantación.

**Instalaciones y construcciones anejas.** Como anejos a las explotaciones agrarias podrán construirse o instalarse depósitos, silos y otros elementos necesarios para el desarrollo de la explotación. En el caso de construcciones, se respetará lo señalado anteriormente en lo referente a los materiales autorizados.

### ARTÍCULO 152.- EDIFICACIÓN GANADERA (F).

En el suelo no urbanizable únicamente podrán autorizarse las explotaciones ganaderas sin uso de vivienda que cumplan las condiciones que se detallan a continuación. Caso de pretender la construcción de una explotación que supere las mismas, tendrá la consideración de actividad industrial, y como tales, quedan expresamente prohibidas.

Las instalaciones ganaderas guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas al número de animales presentes en la explotación, debiendo cubrir las necesidades exigidas por cada especie en cuanto a superficie ocupada, temperatura ambiental, ventilación, humedad, etc., de acuerdo a un manejo funcional del ganado, los alimentos y las deyecciones, y en cumplimiento de la normativa vigente en materia de sanidad.

Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

Parcela mínima receptora .....2.000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima.....0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En el supuesto de caseríos existentes, a efectos de cómputo de aprovechamiento, se descontarán de la parcela receptora 10.000

m<sup>2</sup>, aplicándose sobre la superficie restante el precedente criterio de edificabilidad.

Superficie máxima de ocupación en planta .....800 m<sup>2</sup>

Altura máxima del (medida desde cualquier punto).....9 m.

Frente a viario (caminos vecinales, pistas existentes...).....50 m.

Separación linderos .....10 m.

Separación a vivienda rural (excepto la ligada a la explotación) .....100 m.

**Materiales.** En lo que respecta a los cierres de parcela, se estará a lo dispuesto por el artículo 118 de la presente Normativa Urbanística.

En lo que a las edificaciones se refiere, éstas podrán ser de dos tipos:

1. Las que respetan las condiciones establecidas en el artículo 120 de la presente Normativa.
2. Aquellas que se desarrollen conforme a la siguientes características:
  - Los materiales de cubrición podrán ser los siguientes: chapa metálica, toldo, lona (lámina de plástico), panel plástico / sintético, panel sandwich.
  - Los colores de cubrición serán verde o gris, guardando armonía con el entorno. Los materiales deberán ser opacos. Sin embargo, se permitirá, en aras de garantizar una correcta iluminación natural del anejo, que un máximo del 20% de la cubrición sea transparente o translúcida.
  - Se podrá construir en la base un murete de altura máxima de 1,5m. En caso de construir el murete de base, deberá ser de bloque rugoso raseado y pintado, hormigón o bloque visto, o también de elementos prefabricados de hormigón.
  - La carpintería será del mismo material que el de la cubrición.

La permanencia de la construcción estará ligada a la existencia de la actividad. El cese de la actividad supondrá la eliminación del mismo en un plazo máximo de 1 año. Por lo tanto, en aras de evitar malentendidos, en las licencias otorgadas para la construcción de este tipo de edificaciones se recogerá expresamente esta condición.

El cese de la actividad deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento. La no comunicación del cese de la actividad, al tratarse de una condición propia de la licencia, será considerada infracción urbanística y podrá ser sancionada según lo establecido en la normativa urbanística vigente.

**Captación de agua.** La captación de agua necesaria para el consumo de la explotación ganadera se deberá realizar, en principio, con independencia de la red municipal. Excepcionalmente, si el Ayuntamiento lo juzga oportuno, ya sea por ser pequeña la distancia existente entre la explotación y la red más próxima, ya sea, además, por no ser alto el consumo que se pueda generar, podrá practicarse un suministro añadido desde la red pública municipal.

**Depuración de las aguas.** Será preceptiva la instalación de una depuradora de aguas residuales y fecales ajustada a la explotación, cuyas características deberán precisarse en el proyecto para la construcción de la granja. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

**Instalaciones y construcciones anejas.** Como anejos a las granjas podrán construirse o instalarse depósitos, silos y otros elementos necesarios para el desarrollo de la explotación. En el caso de edificaciones, se respetará lo señalado anteriormente en lo referente a los materiales autorizados.

Las construcciones para el manejo del ganado, como abrevaderos, comederos, mangas, etc. deberán ser descubiertos y se realizarán con materiales móviles o fácilmente desmontables que no precisen movimientos de tierra para su instalación.

Los silos deberán ser estancos para evitar que el producto almacenado esté en contacto con las aguas pluviales. Los suelos deberán tener una pendiente mínima del 2% para evitar todo estancamiento de los fluidos de ensilaje y permitir su rápida evacuación hacia las fosas de almacenamiento específicas o en su defecto a las fosas de purines.

**Condiciones higiénico-sanitarias.** En el expediente de actividad que se habrá de tramitar deberá acreditarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de almacenamiento de productos tóxicos, recogida de residuos orgánicos y su utilización como fertilizante, eliminación de animales muertos y medidas higiénico-sanitarias en general. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

**Especies prohibidas.** En ningún caso se permitirá la implantación de nuevas explotaciones ganaderas alternativas o ampliación de las existentes, para las siguientes especies: visón americano (*Mustela vison*), koipú (*Myocastor coipus*) y galápago de Florida (*Trachemys scripta*).

### **ARTÍCULO 153.- EXPLOTACIONES FORESTALES.**

No se autorizará la construcción de ningún tipo de edificación ligada a explotación forestal, salvo aquellos regulados en los artículos 147 y 148 (chabolas) y en el artículo 154 (serrerías).

Además de lo anterior las actividades de plantación y saca, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) **Plantaciones forestales.** Al efectuar cualquier repoblación forestal, se deberán tener en cuenta las normas que regulan las distancias entre plantaciones forestales y fincas colindantes, que salvo acuerdo entre las partes, y en defecto de ordenanzas consuetudinarias o costumbres locales, deberán realizarse separándose del lindero común a las distancias mínimas siguientes:
- Entre plantaciones forestales: 2 m.
  - En colindancia con cultivos, praderas o plantaciones de frutales:
    - ✓ 6 m para especies del género eucaliptus
    - ✓ 4 m para el resto de las especies frondosas
    - ✓ 3 m para especies de coníferas o resinosas
  - En colindancia con edificaciones de uso agrario o viviendas: 30 m.
  - En colindancia con edificaciones de uso industrial: 15 m.
- b) **Saca de madera.** El titular que pretenda realizar la tala de plantaciones forestales deberá solicitar al Ayuntamiento la oportuna licencia municipal. A la solicitud se acompañará la pertinente documentación que contemple el programa de talado, almacenamiento y transporte del material, y la afectación al terreno. Si la actuación precisa de obras complementarias, como apertura de pistas, instalaciones, construcciones, cambios de cursos de agua, etc., se solicitará autorización para las mismas, previa presentación de Proyecto Técnico oportuno.

### **ARTÍCULO 154.- SERRERÍAS (G).**

Integran esta categoría aquellas instalaciones en las que únicamente se proceda al corte y almacenamiento de madera forestal (secadero), sin que en ningún caso se realicen actividades de manipulación y tratamiento de la madera. Las instalaciones que superen las condiciones expuestas tendrán la consideración de actividad industrial, y como tales, quedan expresamente prohibidas.

Los parámetros urbanísticos que deberán cumplir las nuevas serrerías serán las siguientes:

Parcela mínima..... 10.000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima.....0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie máxima de ocupación en planta .....800 m<sup>2</sup>

Nº de alturas ..... B + BC

Altura máxima de alero:

en la fachada de acceso.....5 m.

en la fachada más alta .....7 m.

Frente a viario (a alguna de las carreteras existentes, no pistas ni caminos vecinales).....50 m.

Separación a linderos .....10 m.

Separación a edificación destinada a uso no rural ajenas a la explotación (excepto la vivienda del propietario) .....100 m.

Condiciones de Gestión Proyecto de edificación con urbanización complementaria

**Materiales.** Se respetará lo que establece el artículo 120 de la presente normativa en lo referente a los materiales a utilizar en la construcción de la serrería y lo que establece el artículo 118 si se pretende cercar la parcela ligada a la actividad.

**Captación de agua.** La captación de agua necesaria para el consumo de la serrería se deberá realizar, en principio, con independencia de la red municipal. Excepcionalmente, si el Ayuntamiento lo juzga oportuno, ya sea por ser pequeña la distancia existente entre la explotación y la red más próxima, ya sea, además, por no ser alto el consumo que se pueda generar, podrá practicarse un suministro añadido desde la red pública municipal.

**Depuración de las aguas.** Será preceptiva la instalación de una depuradora de aguas residuales y fecales ajustada a la actividad, cuyas características deberán precisarse en el proyecto de construcción de la serrería. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

**Instalaciones y construcciones anejas.** Como anejos a las serrerías podrán construirse depósitos o silos para el serrín, y otras instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad. En el caso de que se trate de construcciones, se respetará lo señalado anteriormente en lo referente a los materiales autorizados.

**ARTÍCULO 155.- ELEMENTOS VINCULADOS A ACTIVIDADES DE EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS (H).**

En el suelo no urbanizable únicamente podrán autorizarse los elementos vinculados a actividades de extracción de áridos allí donde se desarrolle el propio uso de actividad extractiva. Es decir, fuera de estos espacios no es posible la instalación de actividades productivas de transformación en las que la materia prima sea la piedra o algún otro mineral, dado que en ese supuesto tendrían la consideración de actividad industrial.

Los parámetros urbanísticos de aplicación se limitan a los siguientes aspectos:

Separación a linderos .....10 m.

Perfil de la edificación..... PB + 1

Este perfil sólo será de aplicación en los edificios destinados a oficinas, vestuarios, etc.

**Materiales.** Los materiales a utilizar en las construcciones e instalaciones, incluidas las edificaciones anexas destinadas a oficina, vestuario, etc., serán las acordes con el desarrollo de la actividad, por tanto no serán de aplicación los criterios establecidos en el artículo 120.

La permanencia de las construcciones estará ligada a la existencia de la actividad. El cese de la actividad supondrá la eliminación de los mismos en un plazo máximo de 1 año.

**Depuración de las aguas.** Será preceptiva la instalación de una depuradora de aguas residuales y fecales ajustada a la actividad, cuyas características deberán precisarse en el propio proyecto de actividad. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

**Condiciones higiénico-sanitarias.** En el expediente de actividad que se habrá de tramitar deberá acreditarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de almacenamiento de productos tóxicos y/o peligrosos. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

**Gestión de residuos.** Se cumplirá lo establecido en la normativa vigente en materia de residuos.



## **ARTÍCULO 156.- AGROTURISMO, SIDRERÍAS Y SIMILARES (I).**

### **AGROTURISMOS Y SIMILARES (I.1)**

La implantación del uso de agroturismo se autorizará, únicamente, en caseríos existentes (enunciados en el catálogo), con una superficie construida superior a 200 m<sup>2</sup>. Dichas edificaciones, sin embargo, podrán ser objeto de ampliación, en su caso, dentro de las condiciones generales de edificación establecidas.

Será necesaria la siguiente dotación de aparcamientos: 1/50 m<sup>2</sup>.

### **SIDRERÍAS Y SIMILARES (I.2)**

La implantación del uso de sidrería o similar (chacolí, etc.), se autorizará únicamente en caseríos (enunciados en el Catálogo) con una superficie construida superior a 200 m<sup>2</sup>, siempre y cuando en el mismo se desarrolle una actividad agraria destinada a la producción de la correspondiente bebida (sidra, chacolí, etc.), objeto de la venta. En cualquier caso, la sidrería o similar será una actividad complementaria, es decir, la explotación agraria y/o la posterior producción de la correspondiente bebida serán la actividad principal del caserío.

Dichas edificaciones podrán ser objeto de ampliación, en su caso, con las limitaciones de superficie señaladas en el artículo 140 de la presente normativa, pudiendo compatibilizarse o sustituirse el uso agropecuario con el uso de sidrería, de conformidad con las condiciones generales de edificación establecidas.

Será necesaria la siguiente dotación de aparcamientos: 1/20 m<sup>2</sup>.

Se deberán acondicionar los viales de acceso a dichos establecimientos, como mínimo, con las dimensiones establecidas en el artículo 103 de la presente normativa urbanística y las estipulaciones dispuestas por el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa vigente, cuando sea de aplicación.

### **MERENDEROS Y SIMILARES (I.3)**

La implantación del uso de merendero o similar, abarcando en este concepto el resto de establecimientos donde se sirve comida y bebida al público, sólo podrá ser autorizado en caseríos (enunciados en el Catálogo) que hayan obtenido licencia de primera ocupación con una antelación mayor a 15 años, que se encuentren en la banda comprendida entre la carretera y 100 m. a contar del borde exterior de explanación de la misma, junto a la red naranja (GI-627 y GI-632), red verde (GI-2620) y red amarilla (GI-3551, GI-3552 y GI-3554).

Estas edificaciones también podrán ser objeto de ampliación en las mismas condiciones y con las mismas limitaciones que las establecidas para sidrerías y similares.

Dichos establecimientos deberán dotarse de aparcamientos en la proporción establecida en el punto anterior para sidrerías y similares.

Asimismo, se deberán acondicionar los viales de acceso a los mismos en las condiciones señaladas para sidrerías y similares en el punto precedente.

#### **ARTÍCULO 157.- CAMPINGS (J).**

Solo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer las necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables que exijan ayuda de medios especiales (tipo Mobile-Home).

Estas instalaciones se regirán por la normativa de ordenación de campings en el País Vasco.

Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

Parcela mínima receptora .....	20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad.....	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima .....	2%
Nº de plantas máximo.....	2 plantas
Altura máxima de alero	
en la fachada de acceso.....	7 m.
en la fachada más alta .....	9 m.
Frente a viario (caminos vecinales, pistas existentes.....)	50 m.
Separación a linderos .....	10 m.
Separación a máxima cota de curso fluvial protegido.....	30 m.

#### **ARTÍCULO 158.- ELEMENTOS VINCULADOS A ACTIVIDADES LÚDICO-TERAPÉUTICAS CON USO DE ANIMALES (K).**

Se deberá justificar la necesidad de su implantación, así como sus dimensiones en función de la propia actividad.

Los materiales que deberán utilizarse serán los precisados en el artículo 120.

Los parámetros urbanísticos de aplicación general serán los siguientes:

Parcela mínima .....	2.500 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima .....	120 m <sup>2</sup>
Altura máxima del alero	
en la fachada de acceso.....	7 m.
en la fachada más alta .....	8 m.
Separación a vivienda rural (excepto la ligada a la actividad) .....	100 m.

No obstante lo anterior, caso de que la actividad precisara de unas instalaciones de mayor envergadura, es decir, superficie destinada a la actividad mayor de 2.500 m<sup>2</sup>, u ocupación por la edificación mayor de 120 m<sup>2</sup>, su idoneidad y los parámetros específicos serán analizados mediante la tramitación de un plan especial, incluida la evaluación de impacto ambiental correspondiente.

Para la adecuación del terreno al desarrollo de la actividad se admitirá la ejecución de pequeños movimientos de tierra, sin que en ningún caso resulten taludes de desmonte superiores a 2 m.

**Captación de agua.** La captación de agua necesaria para el consumo de la actividad lúdico-terapéutica se deberá realizar, en principio, con independencia de la red municipal. Excepcionalmente, si el Ayuntamiento lo juzga oportuno, ya sea por ser pequeña la distancia existente entre la actividad y la red más próxima, ya sea, además, por no ser alto el consumo que se pueda generar, podrá practicarse un suministro añadido desde la red pública municipal.

**Depuración de las aguas.** Será preceptiva la instalación de una depuradora de aguas residuales y fecales ajustada a la actividad, cuyas características deberán precisarse en el proyecto para la implantación de la misma. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

**Condiciones higiénico-sanitarias.** En el expediente de actividad que se habrá de tramitar deberá acreditarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de almacenamiento de productos tóxicos, recogida de residuos orgánicos y su utilización como fertilizante, eliminación de animales muertos y medidas higiénico-sanitarias en general. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

#### **ARTÍCULO 159.- EDIFICIOS, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE INTERÉS PÚBLICO (L).**

En los casos de edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público, observando el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente, será la declaración de interés público la que

determine los parámetros edificatorios de los edificios. Todo ello, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 119 y 132, en lo referente a la separación de linderos y a las plantaciones obligatorias, respectivamente.

#### **ARTÍCULO 160.- ELEMENTOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS (M).**

Tendrán esta consideración las intervenciones superficiales o soterradas, así como las construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones. En el caso de las carreteras se incluirán entre ellos las estaciones de servicio cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como de interés público.

Las infraestructuras de servicios asociadas a dichas estaciones de servicio (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, telecomunicaciones) estarán incluidas en las mismas.

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.

#### **ARTÍCULO 161.- SOCIEDADES GASTRONÓMICAS Y SIMILARES.**

Este uso queda consolidado exclusivamente en aquellos edificios en los que el mismo exista en la actualidad, debiendo adaptarse a la presente Normativa Urbanística, en cuanto a los materiales utilizados.

#### **ARTÍCULO 162.- TALLERES ARTESANALES (N).**

Se admitirán los talleres artesanales, siempre que se utilicen materiales tradicionales, en aquellos edificios en los que quepa el uso residencial. A efectos de las presentes Normas se entiende por artesanía toda actividad de creación, producción, transformación, reparación y restauración de bienes o prestación de servicios realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, supervisando y controlando la totalidad del proceso de producción, del que se obtiene un resultado final de factura individualizada y distinta de la propiamente industrial. El empleo de utillaje y maquinaria auxiliar será compatible con el presente concepto de artesanía.

#### **ARTÍCULO 163.- TENDIDOS AÉREOS.**

Los tendidos aéreos de energía eléctrica en media tensión o alta tensión existentes en Arrasate son suficientes para dar servicio a las necesidades tanto del Municipio, como de la comarca, y no forman parte de corredores de transporte de interés supracomarcal. Como consecuencia de ello, no se permitirá la implantación de nuevos tendidos aéreos de estas características en todo el suelo no urbanizable.

Únicamente cabrán actuaciones de sustitución o mejora, teniendo siempre presente que cualquier intervención de este tipo se encaminará a minimizar el impacto ambiental, entendido éste en su sentido amplio, en el que también es relevante el impacto visual. A estos efectos se analizará la conveniencia o no de soterrar determinados tramos de los tendidos existentes cuando sirva para alcanzar dicho fin.

La anterior regulación no será de aplicación a los tendidos de energía eléctrica de baja tensión, ni a los tendidos de telecomunicaciones de suministro a nueva edificación, si bien también en estos casos se intentará que el impacto sea el mínimo posible, propiciando la energía alternativa o el soterramiento de las redes.

## **PARTE SEGUNDA    NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS DIVERSAS ZONAS**

---

### **ARTÍCULO 164.-                    ESPACIO NATURAL PROTEGIDO DE UDALATX.**

#### **El espacio natural protegido de Udalatx**

El espacio natural protegido de Udalatx es un conjunto territorial singular de gran valor paisajístico, geológico, faunístico y botánico, que necesita de medidas para su conservación.

Las DOT realizan un exhaustivo listado de Areas de Interés Naturalístico en la CAV dentro de las cuales se incluye el área de Udalatx. El PTP de Debagoiena también contempla el área de Udalatx como Area de Interés Natural. Por otro lado, el PTS Agroforestal, siguiendo las directrices de las DOT, marca como objetivo a la hora de cartografiar estas áreas ponerlas a disposición del planeamiento municipal con el fin de que desde este se pueda proceder a la catalogación de especial protección.

El espacio natural protegido de Udalatx comprende la montaña desde la cumbre (1.118 m) hasta la parte baja de las laderas rocosas, en gran medida cubiertas por encinares cantábricos, siendo su límite inferior las zonas más antropizadas de la zona de Kanpazar, el núcleo de Udala y el valle de Bostate-Karraskain en la zona de Garagartza.

Udalatx se erige como un elemento de gran relevancia y referencia paisajística tanto en Debagoiena como en la zona de Durangoaldea, al tiempo que desde sus cumbres se alcanzan extensas panorámicas sobre el territorio vasco.

Udalatx alberga una gran diversidad de condiciones ambientales en un enclave de reducidas dimensiones, con grandes contrastes entre umbría y solana, zonas kársticas, roquedos, pastos, bosques, etc., lo que confiere al lugar una importante heterogeneidad estructural y de hábitats que favorece la biodiversidad.

El entorno natural de Udalatx alberga numerosos elementos naturales de gran interés, entre los que cabe destacar el encinar cantábrico que recubre gran parte de sus laderas.

Udalatx presenta dos vertientes diferenciadas, la norte, agreste e irregular, con forma de sierra de dirección noroeste-sudeste y caídas de hasta 650 metros de desnivel y la sur, de perfil piramidal, con la cumbre rocosa y las laderas cubiertas de vegetación.

Geológicamente Udalatx conforma un macizo calizo, lo que favorece la aparición de fenómenos kársticos, siendo comunes formas características de este modelado como dolinas, simas, lapiazes, etc.

La roca caliza supone un factor limitante de importancia en la vegetación de Udalatx. Así, en la zona alta, por encima de 700-800 metros, condiciona la aparición de comunidades ligadas a suelos someros de carácter básico, destacando las comunidades rupícolas. Entre estas aparecen especies montanas, algunas de ellas raras, tales como *Aster alpinus*, *Jasione Crispa* y *Campanula paui*. Mención especial merece la presencia de *Cephalanthera longifolia*, orquídea extremadamente rara en la vertiente cantábrica.

Por debajo de los 700-800 metros, sobre los suelos someros y pedregosos de las laderas de orientación sur, se desarrolla el encinar cantábrico, bosque relictico en el que domina la encina, *Quercus ilex*, acompañada de un amplio substrato arbustivo con *Ruscus aculeatus*, *Phillyrea latifolia*, *Rubia peregrina*, *Smilax aspera*, *Hedera helix*, etc.

Otros tipos de vegetación presentes en el área son los hayedos en pequeños rodales y los pastos montanos que se extienden al oeste de la cresta rocosa.

Desde el punto de vista faunístico, cabe reseñar la posible nidificación del acentor alpino, *Prunella collaris*, y el hecho de formar parte del área de alimentación de grandes carroñeros. Por otro lado, la gran presencia de cuevas que alberga este macizo kárstico le caracteriza como un lugar con gran potencial para la comunidad de quirópteros. De hecho supone un área de interés especial para el murciélago de cueva *Miniopterus schreibersii*, en situación vulnerable a nivel de la CAPV.

Cabe destacar la presencia del cangrejo autóctono *Austropotamobius pallipes*, en el tramo del arroyo de Karraskain que discurre dentro de este espacio natural protegido. Se trata de una rareza, dado que esta especie en grave peligro de extinción ha desaparecido en casi toda Euskal Herria.

Además, la estratégica posición de Udalatx le confiere un papel importante como corredor ecológico en el desplazamiento de las especies de fauna, dentro de un entorno tan humanizado como es la vertiente atlántica de Euskal Herria.

Desde el punto de vista hidrológico, cabe señalar que en Udalatx existe un importante acuífero. Se trata de una subunidad enmarcada dentro de la Unidad Hidrogeológica Aramotz. Ocupa una extensión de 8 km<sup>2</sup> y se desarrolla sobre calizas arrecifales del Complejo Urgoniano. Los procesos de circulación de aguas y disolución sobre estos materiales dan lugar a la formación de un característico acuífero kárstico de funcionamiento libre.

Para finalizar, es preciso señalar que el macizo de Udalatx tiene un importante papel en el uso recreativo de la zona, ya que es foco de atracción indiscutible para la práctica de actividades que se desarrollan en la naturaleza y cualesquiera actividades deportivas asociadas a la montaña.

#### **Régimen de protección:**

Con el fin de conservar la biodiversidad y los hábitats existentes, y de preservar y recuperar el alto valor naturalístico del espacio natural Udalatx y su entorno, se va a dotar a este espacio de un verdadero régimen de protección.

No se permite la construcción de ningún tipo de nueva edificación o instalación, ni tan siquiera las ligadas a la actividad cinegética.

En lo que se refiere a las edificaciones actualmente existentes dentro de la delimitación del espacio natural protegido de Udalatx, las que a continuación se señalan podrán conservarse siempre y cuando mantengan el actual uso agropecuario. No podrán realizarse en las mismas obras de ampliación pero sí las de consolidación, con adecuación, en su caso, de materiales a la presente normativa:

- Beasko txabola Labasurren
- Aitaburuko txabola
- Artetako txabola
- Ogisagako txabola
- Arteagako txabola
- Barrutiko txabola
- Txukurrillo
- Bengoako txabola

- Uxarteko txabola
- Ibarrendoren txabola
- Dolarako txabola

Por el contrario, el resto de las edificaciones y ruinas de antiguas edificaciones comprendidas en el espacio natural de Udalatx habrán de ser derribadas y eliminados todos los vestigios. Todo ello, sin perjuicio de las intervenciones de iniciativa pública cuyo objeto sea la puesta en valor del propio Espacio natural protegido de Udalatx, entre las que se incluirán, además de las de carácter naturalístico, también las de carácter antropológico.

En lo que a caminos y pistas se refiere, no se permitirá la apertura de nuevos caminos ni de nuevas pistas forestales. En los caminos actualmente existentes únicamente se permitirán las actuaciones de iniciativa pública tendentes a su puesta en valor atendiendo a su carácter lúdico o histórico, entre ellas, pequeños cambios de trazado, si fuera preciso. En las pistas forestales existentes no se permitirá la ejecución de actuación alguna.

Con el objetivo de que en este espacio natural resurja el bosque propio del lugar, se prohíbe la plantación de masas arbóreas de otra especie distinta a la de la vegetación potencial de conformidad con el mapa de vegetación potencial de la CAV (mayoritariamente encinar, y robledal y bosque mixto en zonas puntuales).

Respecto a la tala de árboles, se propiciará la corta o tala de especies arbóreas que no se correspondan con la vegetación potencial, señaladas anteriormente, con intervenciones inferiores a 1 Ha en todo caso.

El subsuelo del espacio natural de Udalatx incorpora un valor excepcional debido a sus estructuras kársticas y su condición de importante acuífero- Por ello, el interés naturalístico del espacio natural de Udalatx abarca además de su superficie también su subsuelo.

Con el objetivo de proteger en su conjunto el citado espacio natural, y en consonancia con los criterios establecidos en la Ley 1/2010, de 11 de marzo, de modificación de la Ley de Conservación de la naturaleza, y en atención a la necesidad de preservar los valores del espacio natural protegido de Udalatx no podrán llevarse a cabo dentro de los límites y zonas de afección de Udalatx:

- Explotación minera alguna, ni a cielo abierto ni de forma subterránea.
- Cualquier tipo de obra de infraestructura de transporte o de otra tipología que afecte a la cantidad y/o calidad de los recursos hídricos subterráneos del macizo, sin perjuicio de las ya existentes.



## 1.- USOS PERMITIDOS

Los propios de protección, conservación y mejora.

La corta o tala de especies arbóreas que no se correspondan con la vegetación potencial, con las limitaciones señaladas anteriormente.

Los de esparcimiento y recreo no intensivos ni incompatibles con la conservación y puesta en valor del medio natural.

La actividad agropecuaria existente.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo de protección para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible a la puesta en valor del propio espacio natural protegido de Udalatx.

## 2.- USOS PROHIBIDOS

Todos los restantes y expresamente los siguientes:

- La tala de masas arbóreas/arbustivas de especies silvestres autóctonas.
- Los usos residenciales.
- La extracción de áridos.
- La ejecución de rellenos de tierras.
- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- La plantación de masas arbóreas/arbustivas diferentes a las especies silvestres autóctonas existentes.
- La actividad ganadera intensiva.
- Las nuevas roturaciones agrícolas.
- Las actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).
- Cualquier uso/actividad que pueda alterar sus condiciones naturales, o no pueda garantizar la conservación de las características del medio.

### 3.- PREVISIONES

Las instituciones públicas promoverán el reconocimiento de este espacio natural protegido de Udalatx mediante la tramitación del oportuno expediente que establezca la figura de protección de nivel supramunicipal que corresponda (parque natural, biotopo...).

## ARTÍCULO 165.- ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

### 1.- USOS PERMITIDOS

Los propios de protección, conservación y mejora ambiental.

Los de esparcimiento y recreo no intensivos ni incompatibles con la conservación y puesta en valor del medio natural.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo de protección, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, paisajísticas etc. y/o para prestar servicio a la explotación de recursos primarios.

### 2.- USOS PROHIBIDOS

Todos los restantes y expresamente los siguientes:

- Los usos residenciales.
- La extracción de áridos.
- La ejecución de rellenos de tierras.
- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.

Las zonas de especial protección son las siguientes, y tendrán las especificidades que a continuación se señalan:

Encinar sito debajo de Udala

Zona con presencia de la especie protegida *Quercus Coccifera*

Santaagedatx

Murugain

Zona de vegetación bien conservada de Epele

Hidalgobaso

Kurtzetxiki

Etxezarreta

### **ENCINAR SITO DEBAJO DE UDALA**

Mancha arbórea – encinar cantábrico, al sur – suroeste del barrio de Udala. Corresponde a vegetación relictiva de épocas antiguas de clima mediterráneo que han perdurado en zonas con suelos superficiales en coexistencia con prados y plantaciones forestales en suelos más profundos. Asociada a la misma, se encuentran especies típicas de clima mediterráneo. Las características especiales del encinar confieren al mismo un valor naturalístico merecedor de un régimen de protección especial.

Con el objetivo de que en este espacio natural resurja el bosque propio del lugar, se prohíbe la plantación de masas arbóreas de otra especie distinta a la de la vegetación potencial de conformidad con el mapa de vegetación potencial de la CAV (mayoritariamente encinar, y robledal y bosque mixto en zonas puntuales).

Respecto a la tala de árboles, se propiciará la corta o tala de especies arbóreas que no se correspondan con la vegetación potencial, señaladas anteriormente, con intervenciones inferiores a 1 Ha en todo caso.

#### **1.- USOS PERMITIDOS**

Los señalados con carácter general más los relacionados a continuación:

- La conservación y protección de la vegetación silvestre autóctona existente.
- La corta o tala de especies arbóreas que no se correspondan con la vegetación potencial, con las limitaciones señaladas anteriormente.
- La actividad agrícola existente.
- La actividad ganadera extensiva

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: B, siempre y cuando no haya que abrir un nuevo camino de acceso al mismo, y L.

## 2.- USOS PROHIBIDOS

Todos los recogidos con carácter general, y expresamente los siguientes:

- La tala de masas arbóreas/arbustivas de especies silvestres autóctonas.
- Las quemas.
- La plantación de masas arbóreas/arbustivas diferentes a las especies silvestres autóctonas existentes.
- La actividad ganadera intensiva.
- Las nuevas roturaciones agrícolas.
- Las actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).
- Cualquier uso / actividad que pueda alterar sus condiciones naturales, o no pueda garantizar la conservación de las características del medio físico.

## 3.- PREVISIONES

La conservación y protección de la especie silvestre autóctona existente (encina), y la preservación de su hábitat.

Para poder conseguir dicho objetivo, se establece un nivel de protección superior a la especie silvestre autóctona existente, que al trazado del sistema general, en aquellas zonas limítrofes con el vial GI-3552. Por lo tanto, antes de cualquier actuación en el vial, deberá estudiarse su influencia sobre la vegetación existente.

### **ZONA CON PRESENCIA DE LA ESPECIE PROTEGIDA QUERCUS COCCIFERA**

Manchas de vegetación con presencia de la especie *Quercus coccifera*, declarada de interés especial en el catálogo de especies amenazadas del País Vasco. Vegetación relictiva de épocas pasadas sobre laderas y suelos esqueléticos de las laderas del monte Udalatx.

Se prohíbe, de conformidad a lo señalado en el artículo 50 de la Ley 16/94, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, cualquier actuación no autorizada que conlleve el propósito de destruir, mutilar, cortar o arrancar la vegetación *Quercus coccifera* y la destrucción de su hábitat.

Con el objetivo de que en este espacio natural resurja el bosque propio del lugar se prohíbe la plantación de masas arbóreas de otra especie distinta a la de *Quercus coccifera*.

Respecto a la tala de árboles, se propiciará la corta o tala de especies arbóreas que no se correspondan con la vegetación potencial, con intervenciones inferiores a 1 Ha en todo caso.

### 1.- USOS PERMITIDOS

Los señalados con carácter general más los relacionados a continuación:

- La corta o tala de especies arbóreas que no se correspondan con la vegetación potencial, con las limitaciones señaladas anteriormente.
- La conservación y protección de la vegetación silvestre autóctona existente.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: L.

### 2.- USOS PROHIBIDOS

Todos los recogidos con carácter general, y expresamente los siguientes:

- La tala de masas arbóreas/arbustivas de especies silvestres autóctonas.
- Las quemas
- La plantación de masas arbóreas/arbustivas diferentes a la especie protegida *Quercus Coccifera*.
- Las actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.) y el ciclismo de montaña.
- Actividades agropecuarias.
- Cualquier uso / actividad que pueda alterar sus condiciones naturales, o no pueda garantizar la conservación de las características del medio físico.

### 3.- PREVISIONES

La conservación, protección y recuperación de la especie *Quercus Coccifera* que vive en estado silvestre, y la preservación de su hábitat.

Para poder conseguir dicho objetivo, se establece un nivel de protección superior a la especie protegida *Quercus Coccifera*, que al trazado del sistema general, en aquellas zonas limítrofes con el vial GI-3552. Por lo tanto, antes de cualquier actuación en el vial, deberá estudiarse su influencia sobre la especie protegida.

## SANTAAGEDATX

Mancha arbórea – encinar cantábrico, al este del barrio de Gesalibar, en la ladera suroeste del promontorio de Santaagedatx. Corresponde a vegetación relictas de épocas antiguas de clima mediterráneo que han perdurado en zonas con suelos superficiales. Asociada a la misma, se encuentran

especies típicas de clima mediterráneo. Las características especiales del encinar confieren al mismo un valor naturalístico merecedor de un régimen de protección especial.

Con el objetivo de conservar el bosque (encinar) propio del lugar, se prohíbe la plantación de masas arbóreas de otra especie distinta a la de la vegetación existente.

Respecto a la tala de árboles, y con carácter excepcional, se admitirá la corta o tala de especies arbóreas que no se correspondan con los de vegetación potencial, señalados anteriormente, con intervenciones inferiores a 1 Ha en todo caso.

#### **1.- USOS PERMITIDOS**

Los señalados con carácter general más los relacionados a continuación:

- La conservación y protección de la vegetación silvestre autóctona existente.
- La actividad ganadera extensiva

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: B, siempre y cuando no haya que abrir un nuevo camino de acceso al mismo, y L.

#### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los recogidos con carácter general, y expresamente los siguientes:

- Corta o tala de la vegetación arbustiva o arbórea correspondiente al encinar.
- Las quemas.
- La plantación de masas arbóreas/arbustivas diferentes a la encina.
- La actividad ganadera intensiva.
- Las nuevas roturaciones agrícolas.
- Las actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).
- Cualquier uso / actividad que pueda alterar sus condiciones naturales, o no pueda garantizar la conservación de las características del medio físico.

#### **3.- PREVISIONES**

La conservación y protección de la especie silvestre autóctona existente (encina), y la preservación de su hábitat.

## **MURUGAIN**

El monte de Murugain se erige como un elemento de relevancia y referencia paisajística en Debagoiena, y especialmente en Arrasate, debido a su ubicación central. El ámbito objeto de protección es el situado en la ladera este-noroeste del mencionado monte, que se corresponde con la parte del mismo incluida dentro del término municipal.

### **1.- USOS PERMITIDOS**

Los señalados con carácter general más los relacionados a continuación:

- La conservación y protección de la vegetación silvestre autóctona existente.
- La actividad agrícola.
- La actividad ganadera extensiva.
- La ejecución de rellenos de tierras en las condiciones establecidas en el artículo 108.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: B y L.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los recogidos con carácter general, y expresamente los siguientes:

- Las quemas.
- La plantación de masas arbóreas/arbustivas diferentes a especies silvestres autóctonas.
- La actividad ganadera intensiva.
- Las actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).
- Cualquier uso / actividad que pueda alterar sus condiciones naturales, o no pueda garantizar la conservación de las características del medio físico.

### **3.- PREVISIONES**

La conservación y promoción de la implantación de especies silvestres autóctonas, con el fin de disminuir el impacto paisajístico que producen las masas forestales de especies de turno corto.

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

## **ZONA DE VEGETACION BIEN CONSERVADA DE EPELE**

La franja de vegetación bien conservada del margen derecho de la regata Epele, corresponde al denominado bosque galería o bosque de ribera con su vegetación riparia. Presenta un interés especial por mantener su vegetación original (alisos, sauces...) bien conservada y servir de cobijo y protección a gran cantidad de fauna.

### **1.- USOS PERMITIDOS**

Los señalados con carácter general más los relacionados a continuación:

- La conservación de la vegetación de ribera autóctona existente.
- Recuperación de márgenes degradados y eliminación de especies invasoras.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: L.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los recogidos con carácter general, y expresamente los siguientes:

- Corta o tala de la vegetación arbustiva o arbórea.
- Las quemas.
- La plantación de masas arbóreas/arbustivas.
- Actividades agropecuarias.
- Las actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).
- Cualquier uso / actividad que pueda alterar sus condiciones naturales, o no pueda garantizar la conservación de las características del medio físico.
- Cualquier uso / actividad que suponga la cobertura del cauce.

### **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental, o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección deberán preservar las condiciones naturales de los márgenes, favoreciendo la conservación de la vegetación.



## **HIDALGOBASO**

Area al norte del barrio de Makatzena – Sta Teresa, de titularidad municipal, que discurre desde las proximidades del caserío Loo hasta las inmediaciones de la regata Antoña. Zona con alto interés paisajístico y potencial naturalístico sobre el que se deberá adoptar una estrategia de recuperación ambiental compatible con el ocio activo y el esparcimiento.

### **1.- USOS PERMITIDOS**

Los señalados con carácter general más los relacionados a continuación:

- La conservación y protección de la vegetación silvestre autóctona existente.
- La actividad ganadera extensiva.
- La ejecución de rellenos de tierras en las condiciones establecidas en el artículo 108.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: B, C.1, C.2, C.3, D y L.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los recogidos con carácter general, y expresamente los siguientes:

- Las quemas.
- La plantación de masas arbóreas/arbustivas diferentes a especies silvestres autóctonas.
- La actividad ganadera intensiva.
- Las actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).
- Cualquier uso / actividad que pueda alterar sus condiciones naturales, o no pueda garantizar la conservación de las características del medio físico.

### **3.- PREVISIONES**

La conservación y protección de especies silvestres autóctonas.

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

## **KURTZETXIKI**

La cumbre y la ladera Sur Este del monte Kurtzetxiki, de titularidad municipal, en atención a su localización, sus condiciones naturalísticas, paisajísticas y la necesidad de conservarlo y protegerlo compatibilizándolo con una gestión sostenible de los recursos primarios, ganaderos.

### **1.- USOS PERMITIDOS**

Los señalados con carácter general más los relacionados a continuación:

- La conservación y protección de la vegetación silvestre autóctona existente.
- La actividad agrícola.
- La actividad ganadera extensiva.
- La ejecución de rellenos de tierras en las condiciones establecidas en el artículo 108.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: B, C.1, C.2, C.3, D y L.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los recogidos con carácter general, y expresamente los siguientes:

- Las quemas.
- La plantación de masas arbóreas/arbustivas diferentes a especies silvestres autóctonas.
- La actividad ganadera intensiva.
- Las actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).
- Cualquier uso / actividad que pueda alterar sus condiciones naturales, o no pueda garantizar la conservación de las características del medio físico.

### **3.- PREVISIONES**

La conservación y protección de especies silvestres autóctonas.

La promoción de la actividad ganadera.

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

## **ETXEZARRETA**

Parque-jardín de gran valor botánico situado en el margen derecho del río Deba aguas abajo del Municipio de Arrasate. En atención a su riqueza arborea, a la variedad de especies, al porte de los mismos y, en general, al propio conjunto, es objeto de especial protección.

Respecto a la tala de árboles, se propiciará la corta o tala de especies arbóreas de turno corto, sin perjuicio de lo que más adelante se señala con respecto a las especies exóticas existentes en el parque-jardín, con intervenciones inferiores a 1 Ha en todo caso.

### **1.- USOS PERMITIDOS**

Los señalados con carácter general más los relacionados a continuación:

- La conservación de la vegetación existente, tanto la de ribera, por su valor naturalístico (se trata de un tramo de margen fluvial singularmente conservado de un río Deba altamente antropizado a lo largo de todo el municipio), como la del parque-jardín que rodea a la antigua casa (hoy ruina) de Etxezarreta, por su exotismo y su gran valor ornamental.
- Mejora ambiental.
- Recuperación puntual de márgenes, eliminación de especies invasoras y plantación de especies silvestres autóctonas.
- El uso asociado al trazado del Deba Bailarako Bidegorria.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: L.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los recogidos con carácter general, y expresamente los siguientes:

- Actividades agropecuarias.
- Corta o tala de especies arbóreas autóctonas, así como de los ejemplares exóticos existentes en el parque-jardín.
- La plantación de especies arbóreas que no sean autóctonas.
- Las quemadas.
- Las actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).
- Cualquier uso / actividad que pueda alterar sus condiciones naturales, o no pueda garantizar la conservación de las características del medio físico.

- Cualquier uso / actividad que suponga la cobertura del cauce

### **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental, o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección deberán preservar las condiciones naturales de los márgenes, favoreciendo la conservación de la vegetación.

## **ARTÍCULO 166.- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

### **1.- USOS PERMITIDOS**

El agropecuario y forestal actualmente existente, siempre y cuando no implique ningún tipo de movimiento de tierras.

En cualquier caso el uso forestal no implicará tratamiento selvícola que conlleve cortas a hecho o matarrasas.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo de protección, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc. y/o para prestar servicio al desarrollo de la investigación arqueológica y su difusión, sin que implique ningún tipo de movimiento de tierras.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: C.2 y L.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes y expresamente los siguientes:

- Extracción de áridos.
- Rellenos de tierras.
- Todo tipo de vertidos, sólidos o líquidos.
- Plantación de masas arbóreas.
- Actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).

### **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

#### **4.- NORMATIVA**

Será de aplicación el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, referida a la presunción de Restos Arqueológicos, así como el 45,5 de la referida Ley.

### **ARTÍCULO 167.- PROTECCIÓN DE LA RED HIDROLÓGICA.**

#### **1.- USOS PERMITIDOS**

Aquellos vinculados a la regulación de los cursos de agua sobre la superficie del suelo.

Paseos arbolados, con fin recreativo, sobre las bandas de protección.

Los actualmente existentes que no estén sustentados en edificación, instalación o urbanización.

Se toleran las obras de mejora, acondicionamiento y consolidación de las edificaciones e instalaciones existentes.

Se permitirán las quemas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113.

Se permitirá la construcción del siguiente tipo de edificación: L, siempre y cuando esté ligado a la gestión de la propia red hidrológica.

#### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes y expresamente los siguientes:

- Extracción de áridos.
- Todo tipo de vertidos, sólidos o líquidos.
- Las nuevas roturaciones agrícolas.
- Corta o tala de la vegetación arbustiva o arbórea, sin perjuicio de las derivadas de las labores de mantenimiento de cauces realizadas por la Administración competente, así como la corta de un ejemplar anual, en la chopera de Elorregi, para las fiestas de San Juan.
- Todo uso distinto a los del punto 1. que se sustente en edificación, instalación o urbanización.
- Actividades lúdicas con vehículos de motor (automóviles, quads, motos, etc.).
- Todos aquellos que vayan en detrimento de la reproducción y conservación de las especies de la fauna propia de los cursos de agua incluidos en este tipo de suelo.

### **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

En cualquier caso, las actuaciones sobre los cauces deberán contar con las debidas autorizaciones sectoriales emitidas por los organismos y Administraciones competentes en la materia.

### **4.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

Las obras vinculadas a la regulación de las aguas se regirán por la Ley de Aguas, las determinaciones del Gobierno Vasco (Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco) y de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

## **ARTÍCULO 168.- SUELO AGRÍCOLA PROTEGIDO.**

### **1.- USOS PERMITIDOS**

La actividad agropecuaria.

La autorización de cualquier tipo de construcción vinculada al uso agrícola y o ganadero deberá someterse con carácter previo a un informe favorable del Departamento de agricultura de la Diputación Foral.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo de protección, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: A.2, A.3, B, C.1, C.2, D, E, F, L y N.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los demás y expresamente los siguientes:

- El nuevo uso residencial, incluso si está ligado a la actividad agropecuaria.
- La extracción de áridos.
- La ejecución de rellenos de tierra, exceptuándose los movimientos de tierra asociados a la construcción de algún tipo de edificación.
- Nuevas pistas forestales, autorizandose exclusivamente el mantenimiento y la mejora de las actualmente existentes.
- La plantación de cualquier tipo de masas arbóreas, con excepción de los árboles frutales.

- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.

### **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

### **4.- NORMATIVA**

Los usos del suelo y las edificaciones se regirán por las determinaciones señaladas en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, que a lo que esta zona se refieren son vinculantes.

## **ARTÍCULO 169.- SUELO AGROPECUARIO CON INTERÉS AMBIENTAL.**

### **1.- USOS PERMITIDOS**

Los propios de protección, conservación y mejora ambiental.

La actividad agropecuaria.

La autorización de cualquier tipo de construcción vinculada al uso agrícola y o ganadero deberá someterse con carácter previo a un informe favorable del Departamento de agricultura de la Diputación Foral.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo de protección, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: A.2, A.3, B, C.1, C.2, D, E, F, L y N.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los demás y expresamente los siguientes:

- El nuevo uso residencial, incluso si está ligado a la actividad agropecuaria.
- La extracción de áridos.
- La ejecución de rellenos de tierra, exceptuándose los movimientos de tierra asociados a la construcción de algún tipo de edificación.
- Las nuevas pistas forestales, autorizándose exclusivamente el mantenimiento y la mejora de las actualmente existentes.
- La plantación de masas arbóreas/ arbustivas, con excepción de las especies silvestres autóctonas existentes y de los árboles frutales.

- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.

### **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

## **ARTÍCULO 170.- SUELO DE INTERÉS AGROFORESTAL.**

### **1.- USOS PERMITIDOS**

La actividad agropecuaria y forestal.

En el caso de suelos comprendidos dentro del corredor ecológico habrá de analizarse el impacto que genera el talado de árboles en la eliminación de pasillos intercomunicadores para la fauna silvestre. En función de la superficie, ubicación, forma y orientación de las fincas donde se practiquen las intervenciones de tala, habrán de limitarse las cortas, de tal forma que quede preservado el carácter propio del corredor ecológico.

Pistas forestales en las condiciones previstas en el artículo 103.

La extracción de áridos, en las condiciones establecidas en el artículo 109, y siempre y cuando la zona de intervención se sitúe fuera, tanto de las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos, como del corredor ecológico.

La ejecución de rellenos de tierras en las condiciones establecidas en el artículo 108.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc y/o para prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Se permitirá la construcción de los diferentes tipos de edificación: A.2, A.3, A.4, B, C.1, C.2, C.3, D, E, F, G, I.1, I.2, I.3, K, L, M y N.

Cuando se produzcan expropiaciones de caseríos actuales para la ejecución de infraestructuras se deberá negociar con los propietarios el traslado a otra nueva ubicación, que podrá darse en este tipo de suelo.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes y expresamente los siguientes:



- Los nuevos usos residenciales.
- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Las plantaciones de masas arbóreas de especies con turnos inferiores a 60 años, a excepción de los árboles frutales.

### **3. PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

## **ARTÍCULO 171.- SUELO APTO PARA CONSTRUCCIÓN DE CASERÍOS.**

### **1.- USOS PERMITIDOS**

La actividad agropecuaria y forestal.

El uso residencial ligado a la actividad agropecuaria.

Caminos de acceso a caseríos y pistas forestales en las condiciones previstas en el artículo 103.

La extracción de áridos, en las condiciones establecidas en el artículo 109, y siempre y cuando la zona de intervención se sitúe fuera, tanto de las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos, como del corredor ecológico.

La ejecución de rellenos de tierras en las condiciones establecidas en el artículo 108.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas etc., y/o para prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, B, C.1, C.2, C.3, D, E, F, G, I.1, I.2, I.3, J, K, L, M y N.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes y expresamente:

- Los residenciales no ligados a la actividad agropecuaria.
- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.

### **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

## **ARTÍCULO 172.- SUELO FORESTAL.**

### **1.- USOS PERMITIDOS**

La actividad agropecuaria y forestal.

En el caso de suelos comprendidos dentro del corredor ecológico habrá de analizarse el impacto que genera el talado de árboles en la eliminación de pasillos intercomunicadores para la fauna silvestre. En función de la superficie, ubicación, forma y orientación de las fincas donde se practiquen las intervenciones de tala, habrán de limitarse las cortas, de tal forma que quede preservado el carácter propio del corredor ecológico.

Pistas forestales en las condiciones previstas en el artículo 103.

La extracción de áridos, en las condiciones establecidas en el artículo 109, y siempre y cuando la zona de intervención se sitúe fuera, tanto de las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos, como del corredor ecológico.

La ejecución de rellenos de tierras en las condiciones establecidas en el artículo 108.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas etc., y/o para prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: A.2, A.3, B, C.1, C.2, D, I.1, I.2, L y N.

Además del tipo A.1 en el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 134, también será posible la implantación de los tipos E y F, siempre y cuando los mismos se sustenten en edificios no arruinados que en su día fueron caseríos (con uso de vivienda incluido), y que actualmente cuenten con acceso rodado en condiciones (pavimento de hormigón o de aglomerado asfáltico).

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes y expresamente los siguientes:

- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.

### **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

## **ARTÍCULO 173.- SUELO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.**

### **1.- USOS PERMITIDOS**

La actividad encaminada a la extracción de los recursos minerales, en tanto dure la concesión.

Actividades productivas en las que la materia prima sean los áridos extraídos en la propia cantera, en tanto dure la concesión.

Las actuaciones destinadas a la restauración, incluyendo las plantaciones de árboles, los movimientos de tierra en general, así como los rellenos en las condiciones establecidas en el artículo 108.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc. y/o para prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: H, L y M.

### **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes y expresamente los siguientes:

- Las actividades productivas distintas a las señaladas en el párrafo anterior.
- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- La actividad agropecuaria.

### **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

## **ARTÍCULO 174.- SUELO DEGRADADO A RECUPERAR.**

### **1.- USOS PERMITIDOS**

La actividad agropecuaria.

Los específicos de protección, conservación y mejora del suelo, así como las obras derivadas de la restauración de las canteras, incluyendo los movimientos de tierra en general, así como los rellenos, en las condiciones establecidas en el artículo 108.

Repoblación forestal con finalidad primordial protectora, y secundaria productiva.

Pistas forestales en las condiciones previstas en el artículo 103.

Plantas de recuperación, tratamiento y/o valorización energética de residuos siempre que su ubicación se encuentre en la banda comprendida entre la carretera y 100 metros a contar del borde exterior de explanación de la misma, junto a la red naranja (GI-627 y GI-632), red verde (GI-2620) y red amarilla (GI-3551, GI-3552 y GI-3554) y cuente con acceso directo desde dicha carretera.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc. y/o para prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: C.2, L y M.

## **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes y expresamente los siguientes:

- La extracción de áridos, a excepción de la zona perimetral de la cantera de Kobate.
- Las escombreras y vertederos de residuos sólidos.

## **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

Las condiciones reguladoras de las plantas de recuperación, tratamiento y/o valorización energética de residuos serán las siguientes:

### **Los parámetros urbanísticos:**

Separación a linderos ..... 10 m.

Perfil de la edificación..... PB + 1

Este perfil sólo será de aplicación en los edificios destinados a oficinas, vestuarios, etc.

**Materiales.** Los materiales a utilizar en las construcciones e instalaciones, incluidas las edificaciones anexas destinadas a oficina, vestuario, etc., serán las acordadas con el desarrollo de la actividad, por tanto no serán de aplicación los criterios establecidos en el artículo 120.

La permanencia de las construcciones estará ligada a la existencia de la actividad. El cese de la actividad supondrá la eliminación de los mismos en un plazo máximo de 1 año.

**Cierre de parcela.** Será obligatoria la instalación de elementos de cierre y ocultación de la parcela a base de elementos vegetales (o en su caso cierres de red tamizados por elementos vegetales) de 2 metros de altura.

**Depuración de las aguas.** Será preceptiva la instalación de una depuradora de aguas residuales y fecales ajustada a la actividad, cuyas características deberán precisarse en el propio proyecto de actividad. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

**Condiciones higiénico-sanitarias.** En el expediente de actividad que se habrá de tramitar deberá acreditarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de almacenamiento de productos tóxicos y/o peligrosos. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 105 de la presente normativa urbanística.

**Gestión de residuos.** Se cumplirá lo establecido en la normativa vigente en materia de residuos.

## **ARTÍCULO 175.- RED PRINCIPAL DE RECORRIDOS DE MONTAÑA.**

El presente plan general contempla unos recorridos de montaña a pie, actualmente reconocidos, a los que otorga un carácter de red principal -específica dentro de la red de sistemas generales de comunicación- con el objeto de dotarlos de la oportuna regulación y así garantizar su pervivencia en el tiempo.

### **1.- USOS PERMITIDOS**

Mantenimiento y mejora de los caminos existentes, incluidos los pequeños movimientos de tierras derivados de las citadas actuaciones de mantenimiento y mejora.

Salvo en los caminos incluidos dentro de la delimitación del espacio natural protegido de Udalatx, se permitirá la realización de obras de infraestructuras subterráneas: gaseoductos, oleoductos, traída de aguas, suministro de energía eléctrica, etc.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc. y/o para prestar servicio al desarrollo comunitario.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: L.

## **2.- USOS PROHIBIDOS**

Todos los restantes.

## **3.- PREVISIONES**

La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

## **ARTÍCULO 176.- RED DE SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES.**

### **1.- USOS PERMITIDOS**

Se permitirá la construcción de edificios destinados al mantenimiento de la red de carreteras, vías ferroviarias e instalaciones propias del servicio de estos, siempre de acuerdo a lo establecido en el artículo 160.

Se permitirá el uso agropecuario y forestal, circunscrito el mismo a las bandas de protección.

En el caso de suelos comprendidos dentro del corredor ecológico habrá de analizarse el impacto que genera el talado de árboles en la eliminación de pasillos intercomunicadores para la fauna silvestre. En función de la superficie, ubicación, forma y orientación de las fincas donde se practiquen las intervenciones de tala, habrán de limitarse las cortas, de tal forma que quede preservado el carácter propio del corredor ecológico.

Se permitirá la ejecución de rellenos de tierras en las condiciones establecidas en el artículo 108.

Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de interés público que hayan de emplazarse en este suelo, para desarrollar actividades vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones geográficas, geológicas, etc. y/o para prestar servicio al desarrollo comunitario.

Se permitirá la construcción de los siguientes tipos de edificación: C.1, C.2, D, L y M.

## 2.- USOS PROHIBIDOS

Todos los restantes.

## 3.- PREVISIONES

Para la ejecución bien de áreas de servicio, bien de estaciones de servicio, en las zonas en que éstas estuvieran autorizadas conforme al punto 1, se aplicarán como parámetros máximos los siguientes:

Parcela mínima .....5.000 m<sup>2</sup>

Ocupación de la parcela.....20%

Altura máxima .....7 m

Frente mínimo de parcela.....100 m

## 4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Los usos y determinaciones que se establecen en el suelo no urbanizable de la red de sistemas generales de comunicaciones lo serán sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable, y en concreto, de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa vigente.

# **TITULO CUARTO**

---

## **DISCIPLINA URBANISTICA**



## **ARTÍCULO 177.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

Estarán sujetos a licencia sin perjuicio de las autorizaciones previas que fueran procedentes, los actos enumerados en el artículo 207 de la *Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* y otros actos según la relación siguiente:

- Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.
- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
- Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
- Las obras o usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de urbanización complementarias a la edificación.
- La demolición de las construcciones.
- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte, explanación y excavación en cualquier clase de suelo.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

- La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
- La instalación de invernaderos.
- Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía, sean aéreas o subterráneas.
- La colocación de antenas de cualquier clase.
- La primera utilización de obras o partes de ellas en edificios, construcciones e instalaciones en general, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.
- La apertura de todo tipo de establecimientos, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos, cuando concurran razones de orden, seguridad o salud pública.
- La tala de árboles y vegetación arbustiva, se encuentren o no sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.
- La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- Las construcciones en suelo no urbanizable.
- La colocación de todo tipo de carteles y rótulos visibles desde la vía pública, incluidas las vallas publicitarias.
- Las instalaciones subterráneas cualquiera que sea el uso al que se destina el subsuelo.
- La realización de catas de exploración geotécnica y los trabajos arqueológicos.
- La realización de cualquier tipo de vertido o emisión de fluidos (líquidos, sólidos o gaseosos).

- Cualquier tipo de acto de construcción, edificación e instalación realizado por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.
- Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.

Esta relación no es exhaustiva, debiendo ser objeto de licencia en general cualquier otro acto asimilable a las recogidas en la misma.

No estarán sujetas a licencia las obras de urbanización del suelo público, sean éstas de carácter integral o parciales, así como cualquiera de las actuaciones previstas en las letras anteriores, que se hallen incluidas en un proyecto de urbanización pública legalmente aprobado conforme a lo dispuesto en la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

#### **ARTÍCULO 178.- TRAMITACIÓN DE LICENCIAS QUE AFECTEN A ÁMBITOS CON NORMATIVA DE APLICACIÓN ESPECÍFICA.**

Además de lo establecido con carácter general, las licencias se registrarán por lo que sea o haya sido indicado en la normativa de aplicación específica correspondiente a los ámbitos que dispongan de la misma.

#### **ARTÍCULO 179.- REGLAS COMUNES A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

La documentación a presentar para el otorgamiento de cualquier licencia urbanística será la siguiente:

- A. Impreso de solicitud de la licencia de obra correspondiente debidamente cumplimentado (o escrito análogo que contenga todos los datos que allí se demandan)
- B. El resto de documentos exigibles por causas asociadas a la propia obra, así como la imposición de cuantas otras condiciones sean procedentes, con arreglo a la legislación y al planeamiento aplicables, para asegurar su efectividad, bien caso a caso, bien con arreglo a un condicionado aprobado con carácter general por el ayuntamiento

#### **ARTÍCULO 180.- LICENCIAS DE OBRA MAYOR.**

Cuando se trate de licencias de obra mayor, entre la documentación exigible señalada en el artículo 179 se encuentra el proyecto básico objeto de dicha obra mayor. Al respecto, el mismo deberá contener, como mínimo, la siguiente documentación técnica:

## 1.- MEMORIA

- Memoria Descriptiva;
- Agentes; promotor, proyectista, otros técnicos.
- Información previa: antecedentes y condiciones de partida...
- Descripción del proyecto; del edificio, cumplimiento de CTE y otras normativas específicas, cumplimiento de normativa urbanística, geometría del edificio, parámetros de previsiones técnicas respecto a sistema estructural,.....
- Prestaciones del edificio; exigencias básicas del CTE.
- Memoria Constructiva;
- Sustentación del edificio; justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.
- Cumplimiento de CTE; Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE; Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), Salubridad (DB-HS), Ahorro de energía (DB-HE), seguridad en caso de incendio (DB-SI) y Protección contra el ruido (DB-HR)

## 2.- PLANOS

- Situación.
- Emplazamiento.
- Plano de urbanización.
- Plantas generales.
- Planos de cubiertas.
- Alzados y secciones.

### 3.- PRESUPUESTO

- Presupuesto aproximado; valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.

### 4.- ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS

- De conformidad con las exigencias normativas.

Todo ello sin perjuicio de la posterior presentación del pertinente proyecto de ejecución (en soporte papel o digital, según proceda) y acompañado de un certificado de visado del Proyecto de Ejecución correspondiente, emitido por el Colegio Profesional al que pertenece el técnico cualificado que suscribe dicho proyecto.

En caso de que en el Proyecto de Ejecución se plantearan modificaciones respecto de lo recogido en el Proyecto Básico, se aportará documentación complementaria que acredite el alcance de las referidas modificaciones.

Una vez concedida la licencia, para dar comienzo a las obras será preceptiva la suscripción del oportuno Acta de Replanteo en presencia del técnico municipal habilitado para ello.

### **ARTÍCULO 181.- CONDICIONES ESPECIALES DE LAS LICENCIAS PARA ACTIVIDADES MERCANTILES Y PROFESIONALES.**

En los casos de nuevas implantaciones de actividades mercantiles y profesionales, así como en la modificación de los mismos, incluso en el cambio de titularidad sobre una misma actividad, se aplicarán los siguientes criterios:

- En locales destinados a este tipo de actividades económicas, sean éstas del tipo que sean y siempre que el uso de albergar vivienda no esté autorizado, la implantación de dichas actividades se regulará de conformidad con lo establecido en la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, sin perjuicio de las particularidades contempladas al respecto en el artículo 182 de la presente normativa urbanística.
- El uso de despacho profesional en local apto para vivienda en las condiciones establecidas en la presente normativa urbanística (no podrá ocupar una superficie superior al 50% de la superficie de vivienda, con una superficie máxima de 35 m<sup>2</sup>. La vivienda deberá constituir la residencia habitual del titular de la actividad. Igualmente el local y los elementos de acceso deberán cumplir las condiciones vigentes de accesibilidad, evacuación y protección contra

incendios). En estos supuestos no será de aplicación el procedimiento señalado en el citado artículo 182.

- Los locales habilitados para albergar vivienda en función de la Ordenanza Municipal Tendente al Cambio de Uso de Locales a Vivienda en Ambitos residenciales Consolidados del suelo urbano, precisarán de la correspondiente licencia de primera ocupación.

#### **ARTÍCULO 182.- PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS CON COMUNICACION PREVIA.**

Según lo establecido por la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, Ley 3/1998, de 27 de febrero, y tras la nueva redacción dada a la misma por la Ley 7/2012 de adaptación a la Directiva de 2006/123/CE de Servicios, la apertura de todo tipo de establecimientos podrá realizarse por el sistema de comunicación previa legalmente establecido.

Dicha comunicación vendrá acompañada de certificación técnica expedida por persona técnica competente, que acredite que la actividad y/o las instalaciones cumplen todos los requisitos exigidos por la normativa de aplicación (urbanística, CTE, accesibilidad, etc.), y en su caso, de que previamente se hayan realizado obras que se adecuan al proyecto constructivo y a la documentación técnica presentada, así como que se han cumplido las medidas correctoras impuestas.

Además, en la misma se deberá recoger expresamente que el inicio de la actividad se realiza bajo la exclusiva responsabilidad de las personas titulares de la actividad y del personal técnico que haya emitido la certificación, sin perjuicio de que para iniciar las actividades se deban disponer de los títulos administrativos habilitantes o de controles previos que sean preceptivos de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

Asimismo, deberá aportarse el resto la documentación técnica y administrativa requerida en cada caso.

Efectuada la comunicación, y presentada la documentación requerida, los Servicios Técnicos Municipales deberán realizar la oportuna visita de comprobación.

En el supuesto de que junto con la comunicación no se presenten todos los documentos requeridos, se concederá un plazo a los interesados para que subsanen dicha deficiencia, con advertencia de cese o clausura de la actividad, en caso de que vencido el plazo dichos documentos no sean presentados.

Realizada la visita y comprobado que las instalaciones son correctas y se ajustan a los requisitos exigidos, se autorizará el ejercicio de la actividad.

En caso de que se haya dado inicio a la actividad sin haberse efectuado la comunicación previa, se decretará el cese o clausura de la actividad y se incoará expediente sancionador (infracción contemplada en el artículo 209 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco).

#### **ARTÍCULO 183.- EXIGENCIA DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA EN CAMBIOS DE TITULARIDAD.**

Las licencias y las autorizaciones urbanísticas serán transmisibles, entendiéndose producida la transmisión, salvo pacto en contrario, junto con la de la superficie de suelo o la construcción o edificación correspondiente. No obstante, el transmitente y el adquirente deberán comunicar la transmisión por escrito al ayuntamiento, sin lo cual ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades que se derivaran para el titular.

Tanto en los supuestos de implantación de una actividad, como en los de cambio de titularidad de la misma, se deberán cumplir todas las normas urbanísticas y sectoriales de aplicación, y proceder en consecuencia a la adecuación urbanística del local o del elemento que resulte afectado de la citada aplicación.

#### **ARTÍCULO 184.- CUMPLIMIENTO DE CARGAS URBANÍSTICAS.**

Son cargas derivadas de la acción urbanística la cesión de suelos para el cumplimiento de los estándares urbanísticos derivados de la legislación vigente, así como la cesión gratuita de suelo al ayuntamiento para la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Excepcionalmente, para aquellos casos de imposibilidad de materialización de dicha cesión de suelo, el presente plan general, cumpliendo con lo establecido por el decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, el plan general ha contemplado los criterios para hacer frente dichas cargas, siempre en concordancia con los mecanismos previstos en aquel. El estudio de viabilidad económico-financiera recoge con todo detalle, los pormenores económicos asociados a dichos criterios.

El periodo de pago de las cargas derivadas de la acción urbanística es diferente en función del tipo de actuación:

- Actuaciones integradas: El abono de las cargas urbanísticas deberá ser materializado en el momento de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, o trámite equiparable. Será también obligación de la propiedad del suelo en este tipo de actuaciones, el asumir los costes de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a

dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquella.

- Actuaciones de dotación: El cumplimiento del levantamiento de la carga dotacional deberá ser materializado en el momento en que se proceda a la concesión de la licencia.
- Actuaciones aisladas: No existe carga urbanística alguna, ya que esta ya ha sido previamente materializada.

Sin perjuicio de todo lo recogido en el presente artículo, la concesión de cualquier licencia urbanística conllevará además el abono del impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones, la tasa por prestación de servicios públicos y realización de actividades, así como el resto de cargas exigibles por causas asociadas a la propia licencia y con arreglo a la legislación vigente.

#### **ARTÍCULO 185.- PRODUCCION Y GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION.**

En las obras mayores, los residuos de construcción y demolición deberán ser gestionados de conformidad con lo establecido en el decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En el citado decreto se señala que se debe redactar y aprobar una ordenanza, en la que sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente, se regule la gestión de los residuos de construcción y demolición procedentes de obras menores. Entre tanto, y hasta que dicha ordenanza sea redactada, se deberá actuar de la siguiente manera:

- Aquellas obras menores que para la concesión de la licencia deban presentar proyecto técnico, incluirán dentro del propio proyecto, el estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición correspondiente.
- Aquellas obras menores condicionadas a presentar un certificado final de obra deberán, una vez terminados los trabajos, acreditar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición.

En cualquier caso, será obligación de toda persona productora y poseedora de residuos de la construcción y demolición de cualquier obra menor, el disponer, una vez terminados los trabajos, de la documentación que acredite que los residuos de demolición producidos han sido gestionados en los términos recogidos en el Decreto. La documentación correspondiente a cada año natural deberá mantenerse durante los tres años siguientes.



Asimismo, la persona productora, o la poseedora en su caso, de residuos de construcción y demolición deberá efectuar la separación en origen de los residuos de construcción y demolición contemplando, como mínimo, las tres fracciones siguientes:

- 1.– Residuos pétreos: ladrillos, hormigón, baldosas, piedras y roca, cerámica (excluyéndose el yeso de falsos techos, molduras y paneles porque impide ciertos aprovechamientos del resto de materiales pétreos).
- 2.– Residuos peligrosos: amianto, pinturas, detergentes, colas, resinas, aditivos, etc.
- 3.– Residuos no peligrosos: vidrio, madera, residuos metálicos, elementos de PVC y otros plásticos, etc.

La persona poseedora deberá transportar y depositar los residuos de las obras, correctamente seleccionados, en su correspondiente punto limpio. Es decir, tanto los residuos pétreos, como los residuos no peligrosos deberán ser depositados en el garbigone ubicado en el municipio. Los residuos peligrosos deberán ser gestionados mediante su procedimiento específico, según establece la normativa vigente.

# **TITULO QUINTO**

---

## **SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

## **ARTÍCULO 186.- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.**

### **1.- CRITERIOS DE ACTUACIÓN**

La política en materia de suelos contaminados seguirá los siguientes principios:

- a) La conservación de las funciones naturales del suelo.
- b) El mantenimiento del máximo de sus funciones.
- c) La recuperación del suelo, acorde con el uso a que vaya ha ser destinado.
- d) La asignación de usos que permitan absorber los costes de una acción recuperadora adecuada del suelo.
- e) La exigencia de solución ambiental para la totalidad del suelo comprendido en el ámbito de gestión urbanística cuando se asigne un uso a un suelo contaminado.
- f) La protección jurídica del suelo, que se estructurará teniendo en consideración las características químicas, biológicas o físicas que son elementos definitorios del bien y forman parte del contenido normal del derecho de propiedad.
- g) La prioridad del conocimiento y control de la alteración de la calidad de los suelos.

En cumplimiento de los principios anteriormente descritos el Ayuntamiento realizará;

- a) La recepción en el planeamiento urbanístico de los mismos.
- b) La incorporación de dichos principios en la gestión urbanística.
- c) La aplicación de estos principios desde la disciplina urbanística.

### **2.- INVENTARIO DE SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

La Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo incluye un inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, donde se recogen, entre otros, los suelos de tales características ubicadas en el Municipio de Arrasate.

El plano nº 14 del plan general denominado “Suelos potencialmente contaminados” incorpora los suelos señalados en el Inventario incluido en la Ley 1/2005. Asimismo, en la ficha urbanística de los ámbitos en que se encuentran comprendidos suelos potencialmente contaminados de conformidad al citado Inventario, se hace referencia a dicho extremo.

No obstante, en la documentación recogida relativa a los suelos contaminados, se ha hecho una distinción entre aquellos suelo en los que no se ha hecho declaración de la calidad del suelo alguna, y aquellos suelos que han sido eliminados o analizados para la transformación urbanística de la zona.

### **3.- INTERVENCIONES EN SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

Las intervenciones urbanísticas que afecten a suelos potencialmente contaminados deberán ir precedidas de las preceptivas labores de investigación que determinen el grado de contaminación del suelo o ausencia de ella, y en caso positivo, de la adopción de las medidas de recuperación correspondientes para hacer apto el suelo al uso que se pretende.

A tales efectos se seguirán las pautas metodológicas contenidas en el "*Manuel Práctico de la Investigación de la Contaminación del Suelo*" elaborada por el IHOBE, o cualesquiera otros manuales o disposiciones de carácter normativo que la sustituyan o complementen.

# **TITULO SEXTO**

---

## **PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO, ARQUEOLOGICO Y DE INTERES NATURAL**

## **ARTÍCULO 187.- FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE CATALOGACIÓN.**

### **1.- ELEMENTOS INCORPORADOS.**

Como documentos complementarios de las determinaciones del presente plan general, se formulan tres Catálogos, contemplados como Anexo II (Catálogo de patrimonio histórico-arquitectónico), Anexo III (Catálogo de patrimonio arqueológico) y Anexo IV (Catálogo de patrimonio de interés natural) al presente documento. Los mismos contienen una enumeración o lista ordenada de los elementos construidos o naturales, existentes en el término municipal de Arrasate, que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes

El Catálogo de patrimonio histórico-arquitectónico (Anexo II) recoge los bienes culturales calificados o inventariados por los órganos competentes según la legislación sobre patrimonio histórico-artístico, debiendo considerarse en el futuro incorporados, además, aquellos otros en relación a los cuales, se resuelva o incoe su calificación o su inventario con arreglo a lo dispuesto por la vigente Ley 7/1.990 del Patrimonio Cultural Vasco.

De manera complementaria, el Catálogo incorpora también los bienes inmuebles que el plan general considera de interés, y que, como tal, constituyen la propuesta municipal complementaria de protección. Entre los mismos tienen especial relevancia, por ser vinculantes en la redacción del citado plan general, aquellos que están incluidos en el listado de bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos/conjuntos monumentales de la comunidad autónoma del País Vasco.

Por otro lado, el Catálogo de patrimonio arqueológico (Anexo III) incorpora tanto las zonas arqueológicas inscritas en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, como las declaradas de presunción arqueológica por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, al cual se le incorporan otros que el plan general otorga el rango de protección local.

De manera análoga, en el Catálogo de patrimonio de interés natural (Anexo IV), además de aquellas zonas para protección del paisaje, protección arqueológica y la propia cueva de Galarra, se incluyen los árboles singulares del término municipal de Arrasate contenidos en el "Decreto 23/1997, de 11 de febrero, por el que se realiza una segunda declaración de árboles singulares de la Comunidad Autónoma del País Vasco", en desarrollo de la "Ley 16/1994, de 30 de junio, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco", así como otros árboles considerados de interés recogidos en el catálogo municipal, a los cuales, como tal, se les otorga una protección local.

**2.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CONTENIDOS EN LOS CATÁLOGOS.**

Con carácter general, los elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, si bien se podrán autorizar aquellas otras dirigidas a la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los elementos catalogados.

El régimen de protección del patrimonio histórico-arquitectónico es el contemplado en el artículo 189 de la presente normativa urbanística. El régimen de protección del patrimonio arqueológico se recoge en el artículo 190. Por último, el artículo 191 establece el régimen de protección del patrimonio de interés natural.

**ARTÍCULO 188.- CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.**

De conformidad con lo señalado en el artículo anterior, y a los efectos de conformar una adecuada sistematización de la normativa de protección de los elementos catalogados, se establece en consecuencia, la clasificación siguiente:

1	Edificios y elementos contruidos de interés histórico y arquitectónico (patrimonio edificado):	1.1 Bienes inmuebles Calificados e Inventariados como Monumento 1.2 Bienes Inmuebles de Interés Cultural General 1.3 Bienes Inmuebles de Protección Local
2	Elementos y zonas de interés arqueológico (patrimonio arqueológico):	2.1 Zonas Arqueológicas Inventariadas 2.2 Zonas de Presunción Arqueológica 2.3 Zonas Arqueológicas de Protección Local
3	Elementos de interés natural:	3.1 Zonas de protección del paisaje 3.2 Zonas de protección arqueológica 3.3 Cueva de Galarra 3.4 Árboles Singulares 3.5 Árboles incluidos en el Catalogo municipal 3.6 Fuentes y manantiales

## **ARTÍCULO 189.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO.**

### **1. CONTENIDO DE LAS CATEGORÍAS ESTABLECIDAS DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS CATALOGADOS**

En el Anexo II a la presente normativa urbanística se recoge la relación de los bienes inmuebles de interés cultural comprendidos en el municipio de Arrasate.

Se recogen en primer lugar, en el apartado 1.1. los elementos que gozan en este momento de protección legal.

En el mismo Anexo, en el apartado 1.2. se recogen los elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del patrimonio cultural realizados, han sido propuestos para ser algún día protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco (Monumentos Calificados e Inventariados.).

En el apartado 1.3. se incluyen aquellos elementos con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúnen los valores suficientes para ser declarados monumento y, por lo tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo de este documento urbanístico.

### **2. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS CATALOGADOS.**

En Arrasate, el Casco Histórico (BOPV N. 37, 24-02-97) disfruta de protección legal como Conjunto Monumental. Igualmente se hallan declarados y con protección legal los siguientes Monumentos: Palacio Monterron (BOE N.52, 29-02-64), Casa Okendo (BOE N. 52, 29-02-64), Convento de San Francisco (BOE N.52, 29-02-64), Caserío Gorostiza (BOPV 04-07-1994), Antiguo Hospital Psiquiátrico de Santa Agueda (BOPV 15-07-1996). Más recientemente, también ha sido inscrito el edificio de entrada a las instalaciones de la empresa “Unión Cerrajera”, como Bien Cultural, con la categoría de Monumento, en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco (BOPV 20-10-04).

El Conjunto Monumental del Casco Histórico de Arrasate está incluido en el ámbito del PER del Casco Histórico y Arrabales, aprobado definitivamente en julio de 2000. Este documento recoge las determinaciones del Régimen de Protección del Casco Histórico por lo que constituirá el documento de aplicación específico.

Con relación a las medidas de protección a otorgar a los inmuebles que se recogen en el apartado 1.1 (Bienes Culturales Calificados e Inventariados con la categoría de Monumento), las intervenciones que



se realicen serán las de Restauración Científica tal y como se definen en el anexo I ("Intervenciones de Rehabilitación") del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Respecto de los inmuebles incluidos en el apartado 1.2. (propuestos para ser declarados Monumentos de Euskadi; calificados e inventariados), las intervenciones que se realicen serán las de Restauración Científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el anexo I ("Intervenciones de Rehabilitación") del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

En cambio, para los Bienes de Protección Local, incluidos en el apartado 1.3, se determina que las obras que en ellos se realicen respeten, en general, su volumetría, la imagen exterior, la distribución tipológica y estructural básica, así como los materiales propios de la edificación de la que se trate.

No obstante, será el Ayuntamiento quien, en cada caso y tras analizar el valor intrínseco, el estado de conservación, las afecciones al entorno y el alcance económico de las intervenciones, determine los elementos de la edificación que hayan de conservarse y las condiciones que hayan de observarse en el momento de llevar a cabo la intervención.

### **3.- CONSULTA PREVIA SOBRE LOS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.**

En las intervenciones que se realicen sobre los edificios y elementos construidos catalogados, los particulares, sobre la base de un anteproyecto que defina suficientemente los aspectos básicos de las obras a realizar, podrán formular una consulta previa a la solicitud de licencia -la misma no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la citada licencia se planteen, eventualmente, condiciones adicionales al respecto- en relación a la idoneidad de las intervenciones proyectadas respecto a los objetivos de preservación establecidos, y, a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y sus diferentes elementos.

En el caso de los edificios incluidos en el apartado 1.1 del catálogo, dicha consulta, se remitirá a la Diputación Foral, la cual emitirá el correspondiente informe cuyo resultado será vinculante.

En el resto de los edificios y elementos catalogados, la consulta se resolverá de forma directa en base a los informes correspondientes de los Servicios Técnicos Municipales.

### **4.- CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

La concesión de licencias de edificación que afecten a los edificios del apartado 1.1 del Catálogo se someterá al informe vinculante de la Diputación Foral.

Cuando se trate de edificios comprendidos en los apartados 1.2. y 1.3 del Catálogo, la concesión de licencias se resolverá de forma directa en base a los informes de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **5.- OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES DE PRESERVACIÓN DE ELEMENTOS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.**

Las obras que se realicen en los edificios catalogados deberán cumplimentar en todo caso, las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones referidas en los epígrafes precedentes, sin perjuicio de la condiciones adicionales que pudieran establecerse al respecto por los organismos responsables de la tutela de los bienes calificados o inventariados.

#### **ARTÍCULO 190.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

En el Anexo III se recogen los listados de las zonas del patrimonio arqueológico de Arrasate. Estas son las siguientes:

##### **1. ZONAS ARQUEOLÓGICAS INVENTARIADAS.**

La Zona Arqueológica del Casco Histórico de Arrasate ha sido incluida en el Inventario General de Patrimonio Cultural mediante Decreto de la Consejera de Cultura, de modo que en todos los solares que se encuentran en la zona delimitada en tal declaración, será de aplicación el artículo 45,5 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

##### **2. ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

Se ha llevado a cabo la declaración de Zonas de Presunción Arqueológica mediante Resolución del Viceconsejero de Cultura, en la que se especifica la relación de aquellas zonas que han sido objeto de tal declaración, y mediante claves alfabéticas, la delimitación de cada una de ellas.

De acuerdo a lo que se señala en la propia declaración, deberá llevarse a cabo un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectar a estas zonas, en base al cual el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de aquellas.

##### **3.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DE PROTECCIÓN LOCAL.**

Finalmente hemos de resaltar la existencia de algunas zonas arqueológicas que, si bien no han sido objeto de declaración alguna, presentan un interés destacable en el panorama general de la arqueología de Gipuzkoa. Se trata de yacimientos arqueológicos contrastados y que por lo mismo van a ser objeto de protección. Cualquier proyecto de obras que pudiera llegar a afectar a éstos debiera ser precedido de

un proyecto arqueológico, supervisado y autorizado por el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previo a la concesión de la licencia para la ejecución de las obras mencionadas.

#### **4.- CRITERIOS DE INTERPRETACION.**

Para la correcta identificación de todas estas zonas, las mismas se reflejan en el plano nº 12 denominado Zonas y elementos arqueológicos, en el que se representa todo el patrimonio arqueológico protegido hasta la fecha en el término municipal de Arrasate.

Con el mismo objeto, a continuación se relacionan los criterios de interpretación asociados a las diferentes claves tipológicas de las zonas de presunción arqueológica:

Clave A            Area intramuros del edificio.

Clave B            Area intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo.

Clave C            Area que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D            Area que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E            Area determinada en el plano contenido en la Declaración de las Zonas de Presunción Arqueológica de Arrasate (Resolución de 4 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV 29-9-97).

### **ARTÍCULO 191.-                    RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS NATURAL**

#### **1.-            CONTENIDO DE LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS.**

En el Anexo IV (Catálogo de patrimonio de interés natural) se recoge un listado de los elementos catalogados dentro de este apartado.

##### **1.            Zonas de Protección de Paisaje**

Se les otorga esta denominación a las zonas del suelo no urbanizable recogidas dentro del espacio natural protegido de Udalatx y dentro de las zonas de especial protección, según los artículos 164 y 165 de este mismo documento, dado su carácter de espacios naturales destacables por sus valores paisajísticos y medioambientales dentro del término municipal de Arrasate.

**2. Zonas de protección arqueológica.**

Se les otorga esta denominación a las zonas del suelo no urbanizable definidas como tal, según el artículo 166 de este mismo documento, dado su carácter de espacios naturales destacables por sus valor arqueológico dentro del término municipal de Arrasate.

**3. Cueva de Galarra.**

Se incluye dentro de este listado el espacio territorial que conforman tanto la boca como el interior de la cueva de Galarra, dado su carácter de espacio de interés geológico y antropológico.

**4. Árboles Singulares.**

Se incluyen en esta categoría diversos ejemplares arbóreas de características extraordinarias que destacan por razón de su tamaño, edad, historia, belleza o situación, y que han sido declarados como tales mediante Decreto 23/1997, de 11 de febrero, por el que se realiza una segunda declaración de árboles singulares de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

**5. Árboles incluidos en el Catálogo municipal.**

Se incluyen en este apartado aquellos árboles situados en el término municipal que, alcanzan, dentro de su especie y en nuestro entorno territorial condiciones extraordinarias de longevidad talla y perfección de su desarrollo, o, poseyendo unas condiciones menos singulares en esos aspectos, dichas especies resultan de especial rareza en el entorno citado, por lo que constituyen elementos fundamentales, y no sustituibles de la imagen urbana y de la memoria histórica del municipio.

**6. Fuentes y manantiales.**

Se incluyen en este apartado aquellos fuentes y manantiales del término municipal que por su relevancia ambiental y etnográfica han de ser objeto de especial protección.

**2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS NATURAL ESTABLECIDOS**

**1. Zonas de Protección del Paisaje.**

Las condiciones de actuación serán las indicadas en los artículos 164 y 165 de este documento, reguladoras de las zonas del suelo no urbanizable definidas como espacio natural protegido de Udalatx o como zonas de especial protección.

**2. Zonas de protección arqueológica.**

Las condiciones de actuación serán las indicadas en el artículo 166 de este documento, referido al suelo no urbanizable de protección arqueológica.

### **3. Cueva de Galarra.**

Las condiciones de protección se extienden además de a la boca de la cueva al interior, tanto de las galerías que conectan con la antigua mina a la que se accede desde la misma, como a la propia mina.

No se permite ningún tipo de actuación o actividad que menoscabe la integridad de los citados elementos, ni tan siquiera el de acceso a los mismos con fines distintos del estrictamente investigador, para lo cual se precisará de la oportuna autorización del departamento de cultura del Ayuntamiento de Arrasate.

En el exterior y en el entorno próximo de la boca de la cueva, señalado en el plano correspondiente, no se permite el desarrollo de ningún tipo de actividad agropecuaria que altere sustancialmente las condiciones del suelo. Tampoco se permitirá en ese ámbito la construcción de ningún tipo de edificación distinta de las definidas como C2 (chabola temporal) y L (edificio, instalación e infraestructura de interés público) en la normativa del suelo no urbanizable.

### **4. Árboles Singulares.**

Las condiciones de protección de dichos árboles se recogen en el Decreto 265/1995, por el que se declaran árboles singulares en la Comunidad Autónoma del País Vasco, las cuales se reproducen a continuación:

- a) Se prohíben los aprovechamientos de sus productos y/o de sus partes o de su integridad, salvo la colecta con fines científicos de sus semillas o propágulos, con la debida autorización administrativa del órgano responsable de la gestión .
- b) Queda prohibido destruirlos, dañarlos, marcarlos, así como, utilizarlos de apoyo o soporte físico de objetos de cualquier naturaleza.
- c) Los tratamientos selvícolas y fitosanitarios necesarios para el mantenimiento del buen estado del árbol, se realizarán por el órgano responsable de la Diputación Foral correspondiente por razón de su ubicación, bien directamente o bien mediante acuerdos con el propietario del Arbol Singular.
- d) Tendrá la consideración de Zona Periférica de Protección el área de proyección de su copa y una franja de terreno de 3 metros alrededor de ésta.
- e) Queda prohibido toda actividad en la Zona Periférica de Protección que pueda influir negativamente en el Arbol Singular, tanto en el árbol como en el suelo.

- f) En la Zona Periférica de Protección queda prohibido encender fuego.

## **5. Árboles incluidos en el Catálogo municipal.**

A los árboles incluidos en el listado abierto de árboles catalogados les será aplicable el siguiente régimen de protección:

Queda prohibido destruirlos, dañarlos, marcarlo, así como utilizarlos de apoyo o soporte físico de objeto de cualquier naturaleza.

Los tratamientos selvícolas y fitosanitarios necesarios para el mantenimiento del buen estado del árbol, se realizarán por el Ayuntamiento de Arrasate, bien directamente, o bien mediante acuerdos con el propietario del árbol catalogado, la privación de derechos será objeto de indemnización de acuerdo con lo establecido a la legislación vigente.

En la zona periférica de protección, entendiéndose a tal efecto el área de proyección de su copa y una franja de terreno de 3 metros alrededor de esta, toda actividad a desarrollar en esta zona deberá contar con la preceptiva autorización municipal. Queda asimismo, prohibido encender fuego en su entorno próximo.

## **6. Fuentes y manantiales.**

Las condiciones de protección de las fuentes y manantiales comprendidos en el catálogo son las siguientes:

- a) Se prohibirán todas aquellas actividades y actuaciones que tengan incidencia en la recarga y calidad del agua de dichas fuentes y manantiales, alcanzando dicha prohibición al área de recarga de las mismas.
- b) Se prohíben las actuaciones que conlleven movimiento de tierras y que afecten al caudal propio de los manantiales, tanto aguas arriba como aguas abajo.
- c) Teniendo en cuenta que estamos ante bienes de dominio público se prohíbe el uso privativo con uso continuado del agua de los manantiales, es decir, cualquier tipo de manguera, canalización o similar en torno a los mismos.
- d) Se permitirán las operaciones de puesta en valor y limpieza del entorno que mejoren las condiciones de uso del bien.

# **ANEXO I**

---

## **CATALOGO DE CASERIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

***BARRIO DE GESALIBAR:***

Etxebarri  
Parraia  
San Jurgi  
Zabalain  
Atxabalpe  
Loratoki  
Mañeri  
Erenuzketa Aldekoa  
Erenuzketa  
Mendiguren  
Artabila  
Atxabal

***BARRIO DE GARAGARTZA:***

Ibarluze  
Jauregibarri  
Gazeaga  
Arteaga  
Saratsaga  
Emaldi  
Etxebarri

***BARRIO DE URIBARRI:***

Bastergainazpikoa  
Bastergaingañekoa  
Oleaga  
Ekutio  
Arriaran  
Eguskitza  
Santa Ana  
Larratxu  
Uruburu (Grandena)

***BARRIO DE SAN ANDRÉS:***

Miraballes  
Asubeazpi  
Asubegain  
Etxaburu  
Iramendi



Otamendi

***BARRIO DE MEATZERREKA:***

Ugaldegain

Ugaldeazpi

Soruetxe

San Balerio

Askasibar

Ubao

Etxaldebarri

Altzaurruti

Meatzaga

Galarraga

Etxebarri

Salturri

Miraflores

Txoza

Loo

***BARRIO DE ZALDIBAR:***

Aspobaltz

Antzarrigartu

***BARRIO DE MUSAKOLA:***

Osinalde

Agirretxebarri

Antoninaetxebarri

Sagurdiazarra

Arbe

Altzibar

Barrenazar

Aranguren

Egiaundi

Mojategi

Garratz

***EN EL CENTRO:***

Altamira

***BARRIO DE UDALA:***

Arteta

***BARRIO DE BEDOÑA:***

Urigoen

Iturriaga

Sologaizto

Uribarren

Etxabari

Mendibitzu

Errastikoa

Garaikoa

Bidasoro

Zabala

Elorriaga

Artazubiaga

Arteaga

Urkamendi

Andra Mari Zuri

# **ANEXO II**

---

## **CATALOGO DE PATRIMONIO HISTORICO-ARQUITECTONICO**

## 1.1- BIENES INMUEBLES CALIFICADOS E INVENTARIADOS COMO MONUMENTO

### 1.- CONJUNTOS MONUMENTALES DECLARADOS

	DENOMINACIÓN	BOLETÍN
0	Alde Zaharra	EHAA Zk. 37, 1997-02-24

### 2.- MONUMENTOS CALIFICADOS O INVENTARIADOS

	DENOMINACIÓN	BOLETÍN
1	Monterron jauregia	BOE zk. 52, 1964-02-29
2	Okendo etxea	BOE zk. 52, 1964-02-29
3	San Frantziskoko eliza eta Kulturate	BOE zk. 52, 1964-02-29
4	Gorostiza baserria	EHAA 1994-07-04
5	Santa Agedako ospital zaharra	EHAA 1996-07-15
6	Erlojuaren eraikina	EHAA 2004-10-20

## 1.2- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL GENERAL

	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO
7	Mendiguren baserria	Gesalibar auzoa, 45
8	Santa Ageda eliza	Gesalibar auzoa, 18
9	Akiso zubia	Garagartza auzoa
10	San Migel eliza	Garagartza auzoa, 43
11	Gomestio baserria	Uribarri auzoa, 32
12	Uribarriko Esperanza eliza	Uribarri auzoa, 32
13	San Balerio basiliza	Meatzerreka auzoa, 9
14	Fagor Arrasateren eraikin nagusia	San Andres auzoa, 18
15	Salinas jauregia (Adan de Yarzaren etxea)	Maalako Errebala, 13
16	Zaldibar pilotelekua	Zaldibarko Parkea
17	Unión Cerrajerako bulegoak	Gipuzkoa etorbidea, 16
18	Elmako bulegoak	Gipuzkoa etorbidea, 4

19	Ferrocarril Vasconavarroko geltokia	Nafarroa etorbidea, 12
20	Palazio baserria	Udala auzoa, 2
21	San Esteban eliza	Udala auzoa, 5
22	Santa Eulalia eliza	Bedoña auzoa, 14
23	Zabale baserria	Bedoña auzoa, 3
24	Bidasoro baserria	Bedoña auzoa, 19

### 1.3- BIENES INMUEBLES DE PROTECCIÓN LOCAL

	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO
25	Etxebarri baserria	Gesalibar auzoa, 33
26	Sanjurgi baserria	Gesalibar auzoa, 35
27	Arruaga baserria	Gesalibar auzoa, 29
28	Auzoko errota etxea	Gesalibar auzoa, 23
29	Sagrado Corazón eliza	Gesalibar auzoa, 15
30	Elexgarai baserria	Gesalibar auzoa, 20
31	Istegi baserria	Garagartza auzoa, 25
32	Ortuzar baserria	Garagartza auzoa, 24
33	Akiso baserria	Garagartza auzoa, 47
34	Arteaga baserria	Garagartza auzoa, 37
35	Bastergainazpikoa baserria	Uribarri auzoa, 15
36	Arriaran baserria	Uribarri auzoa, 41
37	Uribarriko Santutxo otoiztegia	Uribarri auzoa
38	Salturri baserria	Meatzerreka auzoa, 26
39	Meatzaga baserria	Meatzerreka auzoa, 22
40	Altzaurruti baserria	Meatzerreka auzoa, 16
41	Etxaldebarri baserria	Meatzerreka auzoa, 15
42	Ubao baserriko errota	Meatzerreka auzoa, 14
43	Askasibar baserria	Meatzerreka auzoa, 13

44	Miraflores baserria	Meatzerreka auzoa, 28
45	Meatzerrekako La Soledad otoiztegia	Meatzerreka auzoa
46	Zarugalde 30eko etxea	Zarugalde kalea, 30
47	Intxaustiko aintzinako garbitokia	San Andres kalea, 5 atzealdean
48	Uarkape pilotalekua	Otalora Lizentziatua, 10
49	Otamendi baserria	San Andres auzoa, 25
50	Maala 17ko etxea	Maalako errebala, 17
51	Garibai etxea	Biteri Etorbidea, 3
52	San Juan etxe-multzoa	Garibai eta Biteri kaleen artean
53	Zalgibar dorretxea – Ale baserria	Zaldibar,1
54	Etxe-txikiak	Maala kalea
55	Antoñako Meatz garbitokia	Musakola auzoa
56	Mojategi baserria	Musakola auzoa, 6
57	Altzibar baserria	Musakola auzoa, 10
58	Aranguren baserria	Musakola auzoa, 17
59	(Barrenazar) baserriko errota	Musakola auzoa, 22
60	Garaikoaundia baserria	Udala auzoa, 3
61	Udala auzoko labaderoa	Udala auzoa
62	Eskola etxea eta pilotalekua	Udala auzoa, 9
63	Dolara baserria	Udala auzoa, 17
64	Leorraga baserria	Udala auzoa, 16
65	Uribarren baserria	Bedoña auzoa, 11
66	Sankristaukoa etxea	Bedoña auzoa, 13
67	Bedoña auzoko pilotalekua	Bedoña auzoa
68	Mendibitzu baserria	Bedoña auzoa, 4
69	Andra Mari Zuri baseliza	Bedoña auzoa, 26

# **ANEXO III**

---

## **CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

## 2.1- ZONAS ARQUEOLÓGICAS INVENTARIADAS

	DENOMINACIÓN	BARRIO	FECHA
1	Alde Zaharra	Zona centro	Orden 12/2/98, BOPV nº 60 del 30/3/98

## 2.2- ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

(Resolución de 4 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, BOPV nº 185 de 29 de setiembre de 1997).

	DENOMINACIÓN
2	San Bixente baseliza (E)
3	Lezetxe haitzuloa (C)
4	Kobatxo haitzuloa (C)
5	Gesalibarko Santa Ageda eliza (B)
6	Santiago baseliza (E)
7	Erenuzketa baserria (A)
8	Garagartzako San Miguel eliza (B)
9	Udalaitzeko La Ascensión baseliza (B)
10	Udalako San Esteban eliza (B)
11	Dolara baserria (A)
12	Arteta baserria (A)
13	Santa Ana baseliza (A)
14	Uribarriko La Esperanza eliza (B)
15	Zaara baserria (A)
16	San Balerio baseliza (A)
17	San Kristobal baseliza (A)
18	Etxaluze haitzuloa (C)
19	San Josepe baseliza (A)



20	Solozar I haitzuloa (C)
21	Solozar II haitzuloa (C)
22	Solozar III haitzuloa (C)
23	Santa Cruz basiliza (E)
24	Zalgibar dorretxea (A)
25	Bedoñako Santa Eulalia eliza (B)
26	Osinaga errota (D)
27	Zabaleta baserria (A)
28	Andra Mari Zuri basiliza (B)

### 2.3- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DE PROTECCIÓN LOCAL

	DENOMINACIÓN
29	Oterreta II haitzuloa
30	Lezetxiki haitzuloa
31	Lezetxikiko Harpea haitzuloa
32	Atxabal haitzuloa
33	Murugain aintzinako giza kokagunea
34	Barrenatxo errota
35	Txara Lezie I haitzuloa
36	Dolara haitzuloa
37	Galarrako haitzuloa
38	Santa Barbara basiliza
39	Santa Barbara Gotorlekua
40	San Frantzisko komentua

# **ANEXO IV**

---

## **CATALOGO DE PATRIMONIO DE INTERES NATURAL**

### 3.1 ZONAS DE PROTECCION DEL PAISAJE

1. Espacio natural protegido de Udalatx.
2. Encinar sito debajo de Udala.
3. Zona con presencia de la especie protegida *Quercus coccifera*.
4. Santaagedatx.
5. Murugain.
6. Zona con vegetación bien conservada de Epele.
7. Hidalgobaso.
8. Kurtzetxiki.
9. Etxezarreta.

### 3.2 ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA

1. Murugain.
2. Lezetxiki.

### 3.3 LISTADO ABIERTO DE ELEMENTOS DE INTERES

- 1 Cueva de Galarra.

### 3.4 ARBOLES SINGULARES

Nº	Especie		Emplazamiento	Motivo
0	Sequoia	Sequoiadendron giganteum	Monterrón	Tamaño,belleza

### 3.5 ÁRBOLES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL

Nº	Especie		Emplazamiento	Motivo
1	Fresno	Fraxinus excelsior	Garagarza	Tamaño
2	Roble	Quercus robur	Garagarza	Tamaño
3	Encina	Quercus ilex	Olandixo	Tamaño
4	Encina	Quercus ilex	Olandixo	Tamaño

Nº	Especie		Emplazamiento	Motivo
5	Encina	Quercus ilex	Olandixo	Tamaño
6	Sauce	Salix babylonica	MU	Tamaño
7	Sequoia	Sequoia	MU	Tamaño
8	Abies concolor	Abies concolor	Polmetasa	Rareza
9	Sequoia	Sequoia sempervirens	Monterrón	Tamaño, belleza
10	Castaño	Aesculus hippocastanum	Olarte	Tamaño
11	Encina	Quercus ilex	Altamira	Tamaño, porte
12	Encina	Quercus ilex	Altamira	Tamaño
13	Encina	Quercus ilex	Altamira	Tamaño
14	Roble	Quercus robur	Altamira	Tamaño
15	Catalpa	Catalpa bignonioides	Gamei	Tamaño
16	Cedro	Cedrus atlantica	Musakola	Tamaño
17	Encina	Quercus ilex	Erguin	Tamaño, porte
18	Cedro	Cedrus atlantica	Etxezarreta	Tamaño
19	Sequoia	Sequoia sempervirens	Etxezarreta	Tamaño
20	Cryptomeria	Cryptomeria japonica	Etxezarreta	Tamaño
21	Abeto	Abies sp	Etxezarreta	Tamaño
22	Enebro	Juniperus sp	Etxezarreta	Tamaño
23	Tejo	Taxus baccata	Etxezarreta	Tamaño
24	Pino	Pinus strobus	Etxezarreta	Tamaño

### MONTERRON

Nº	Especie		Emplazamiento	Motivo
25	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
26	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
27	Tejo	Taxus baccata	Monterrón	Tamaño
28	Tejo	Taxus baccata	Monterrón	Tamaño

Nº	Especie		Emplazamiento	Motivo
29	Boj	Buxus sempervirens	Monterrón	Tamaño
30	Roble	Quercus robur	Monterrón	Tamaño
31	Cedro	Cedrus atlantica	Monterrón	Tamaño
32	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
33	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
34	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
35	Tilo	Tilia platyphlos	Monterrón	Tamaño
36	Sequoia	Sequoia sempervirens	Monterrón	Tamaño
37	Sequoia	Sequoia sempervirens	Monterrón	Tamaño
38	Magnolia	Magnolia grandiflora	Monterrón	Tamaño
39	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
40	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
41	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
42	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
43	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
44	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
45	Sequoia	Sequoia sempervirens	Monterrón	Tamaño
46	Fresno	Fraxinus excelsior	Monterrón	Tamaño
47	Photinia	Photinia serrulata	Monterrón	Rareza
48	Cuningamia	Cunningamia lanceolata	Monterrón	Rareza
49	Gingko	Ginko biloba	Monterrón	Rareza
50	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
51	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterrón	Tamaño
52	Acacia	Gleditsia triacanthos	Monterrón	Tamaño
53	Cedro	Cedrus deodora	Monterrón	Tamaño
54	Castaño	Aesculus hippocastanum	Monterron	Tamaño

### SANTA BARBARA

Nº	Especie		Emplazamiento	Motivo
55	Roble	Quercus robur	Sta Barbara	Tamaño
56	Roble	Quercus robur	Sta Barbara	Tamaño
57	Roble	Quercus robur	Sta Barbara	Tamaño
58	Alcornoque	Quercus suber	Sta Barbara	Rareza
59	Ombú	Phytolacca dioica	Sta Barbara	Rareza
60	Roble	Quercus robur	Sta Barbara	Tamaño
61	Roble	Quercus robur	Sta Barbara	Tamaño
62	Roble	Quercus robur	Sta Barbara	Tamaño
63	Tilo	Tilia platyphyllos	Sta Barbara	Tamaño
64	Fresno	Fraxinus excelsior	Sta Barbara	Tamaño
65	Haya	Fagus sylvatica	Sta Barbara	Tamaño
66	Cedro	Cedrus atlantica	Sta Barbara	Tamaño

### 3.6 FUENTES Y MANANTIALES

	IZENA	AUZOA
1	Bostateko iturria	Gesalibar auzoa
2	Salturriko iturria	Meatzerreka auzoa
3	Mojategiko iturria	Musakola auzoa
4	Besaideko iturria	Udala auzoa
5	Txukurriko Gaztainadoiko iturria	Udala auzoa
6	Arriaraneko iturria	Uribarri auzoa
7	Erguiñarro	Uribarri auzoa
8	Hidalgobasoko iturria	Zaldibar auzoa
9	Itturritxipi	Musakola auzoa

10	Kañueta	Bedoña auzoa
11	Lanbarriko aska	Udala auzoa
12	Luerriturri	Gesalibar auzoa
13	Mandoaska	Bedoña auzoa
14	Mentuko iturria	Musakola auzoa
15	Oleagako iturria	Uribarri auzoa
16	Ortondo	Bedoña auzoa
17	Otxiagaiturri	Bedoña auzoa
18	Txukurrilloko iturria	Udala auzoa
19	Uratsondo	Bedoña auzoa