

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LASARTE-ORIA

Octubre 2024

## **Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”**

### “2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”



**INDICE** ..... **Página**

**TITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES GENERALES.** ..... 1

- Artículo 1.-      Ámbito de aplicación.
- Artículo 2.-      Condiciones de vigencia.
- Artículo 3.-      Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.
- Artículo 4.-      Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.
- Artículo 5.-      Modificación del Plan General.
- Artículo 6.-      Condiciones de revisión del Plan General.
- Artículo 7.-      Las Ordenanzas municipales.
- Artículo 8.-      El Plan General y la igualdad de las personas.

**TITULO SEGUNDO**

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.** ..... 9

**CAPITULO PRIMERO.**

**LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**Sección Primera.**

**Los usos urbanísticos.**

- Artículo 9.-      Tipos de usos urbanísticos.
- Artículo 10.-     Contenido básico de los usos urbanísticos.

**Sección Segunda.**

**La edificabilidad.**

- Artículo 11.-     La edificabilidad urbanística estructural.

**Sección Tercera.**

**Las zonas globales y su régimen urbanístico.**

- Artículo 12.-     Los tipos de zonas globales y su delimitación.
- Artículo 13.-     Régimen urbanístico de la zona global "A Zona Residencial".
- Artículo 14.-     Régimen urbanístico de la zona global "B. Zona de actividad económica".
- Artículo 15.-     Régimen urbanístico de la zona global "C. Equipamiento comunitario" (Sistema General).
- Artículo 16.-     Régimen urbanístico de las zonas globales de espacios libres (D) (Sistema General).
- Artículo 17.-     Régimen urbanístico de las redes de comunicación y transporte (E) (Sistema General).
- Artículo 18.-     Régimen urbanístico de la zona global "F. Infraestructuras de servicios urbanos (Sistema General)".
- Artículo 19.-     Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).
- Artículo 20.-     Zonificación global superpuesta.

<b>INDICE</b> (Cont.) .....	<b>Página</b>
-----------------------------	---------------

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **Sección Primera**

##### **Disposiciones de carácter general.**

- Artículo 21.- Condiciones generales de edificación y urbanización.
- Artículo 22.- Eliminación de elementos degradantes.
- Artículo 23.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas destinadas a usos residenciales o de alojamiento.
- Artículo 24.- Caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales.
- Artículo 25.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.
- Artículo 26.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés, y erradicación de especies invasoras.
- Artículo 27.- Protección de la fauna.
- Artículo 28.- Áreas erosionables o de erosión activa.
- Artículo 29.- Protección de cauces fluviales.
- Artículo 30.- Protección de zonas húmedas.
- Artículo 31.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

#### **Sección Segunda.**

##### **Disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e Instalaciones, autorizados en el suelo no urbanizable.**

- Artículo 32.- Condiciones generales.
- Artículo 33.- Actividades extractivas.
- Artículo 34.- Las explotaciones y actividades agrarias.
- Artículo 35.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de explotación de recursos primarios de la modalidad de agricultura, ganadería y forestal vinculados a explotaciones agrarias.
- Artículo 36.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias. Los usos de alojamiento para personal temporero.
- Artículo 37.- Agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.
- Artículo 38.- Industrias agrarias.
- Artículo 39.- Usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias.
- Artículo 40.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.
- Artículo 41.- Infraestructuras.
- Artículo 42.- Edificaciones, instalaciones y usos de utilidad pública e interés social.

## **CAPITULO TERCERO.**

### **RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

- Artículo 43.- La estrategia de la evolución urbana.
- Artículo 44.- La clasificación urbanística del suelo.
- Artículo 45.- Formulación de planeamiento de compatibilización y de desarrollo del Plan General.
- Artículo 46.- La red de sistemas generales y su ejecución.

<b>INDICE</b> (Cont.) .....	<b>Página</b>
-----------------------------	---------------

#### **CAPÍTULO CUARTO.**

##### **VINCULACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL**

Artículo 47.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.

#### **TÍTULO TERCERO**

74

##### **DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

#### **CAPITULO PRIMERO**

##### **LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

- Artículo 48.- La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.  
Artículo 49.- Zonificación pormenorizada superpuesta.  
Artículo 50.- Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.

#### **CAPITULO SEGUNDO**

##### **LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS.**

- Artículo 51.- Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.  
Artículo 52.- Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1).  
Artículo 53.- Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica (uso 2).  
Artículo 54.- Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario (uso 3).  
Artículo 55.- Contenido pormenorizado de los usos de espacios libres (uso 4).  
Artículo 56.- Contenido pormenorizado de los usos de comunicación y transporte (uso 5).  
Artículo 57.- Contenido pormenorizado de los usos de infraestructuras de servicios (uso 6).

#### **CAPITULO TERCERO**

##### **RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO.**

###### **Sección Primera.**

###### **Determinaciones generales.**

- Artículo 58.- Definición de parámetros.  
Artículo 59.- La edificabilidad pormenorizada.  
Artículo 60.- Parámetros generales referentes a la parcela y/o suelo.  
Artículo 61.- Parámetros y condiciones generales de edificación.  
Artículo 62.- Aplicación.

###### **Sección Segunda.**

###### **Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas.**

- Artículo 63.- Régimen de edificación de la parcela residencial intensiva (a.1).  
Artículo 64.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación de Bajo Desarrollo (a.2).  
Artículo 65.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación Aislada (a.3).  
Artículo 66.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Productivo (b.1).  
Artículo 67.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Terciario / actividades @ (b.2).

**INDICE** (Cont.) ..... **Página**

- Artículo 68.- Régimen de edificación de las parcelas de Equipamiento (c).
- Artículo 69.- Régimen de edificación de los espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").
- Artículo 70.- Régimen de edificación de los espacios destinados al sistema de comunicaciones ("e.1", "e.2", "e.3" y "e.4").
- Artículo 71.- Régimen de edificación de los espacios destinados a infraestructuras de servicios urbanos ("f.1" y "f.2").

**Sección Tercera.**

**Otras determinaciones.**

- Artículo 72.- Mejora de la accesibilidad.

**CAPITULO CUARTO**

**RÉGIMEN DE USO DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

- Artículo 73.- Régimen de uso de la parcela residencial intensiva (a.1).
- Artículo 74.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo ("a.2").
- Artículo 75.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación aislada ("a.3").
- Artículo 76.- Régimen de uso de las parcelas de uso productivo ("b.1").
- Artículo 77.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario / actividades @ ("b.2").
- Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento ("c.1").
- Artículo 79.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").
- Artículo 80.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) ("d.2").
- Artículo 81.- Régimen de uso de la red viaria ("e.1").
- Artículo 82.- Régimen de uso de la red ferroviaria ("e.2").
- Artículo 83.- Régimen de uso de la red ciclista ("e.3").
- Artículo 84.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a aparcamiento ("e.4").
- Artículo 85.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos generales (SG) ("f.1") y locales (f.2).
- Artículo 86.- Los espacios libres locales, los aparcamientos para vehículos y otras dotaciones.
- Artículo 87.- Previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.

**CAPITULO QUINTO**

**CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Artículo 88.- Modalidades de determinación de la ordenación pormenorizada y modificación de la misma.
- Artículo 89.- Formulación de estudios de detalle.
- Artículo 90.- Los parámetros edificatorios, el régimen de uso y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.

**INDICE** (Cont.) ..... **Página**

**TÍTULO CUARTO** ..... **198**

**LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

- Artículo 91.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.
- Artículo 92.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1 Espacios y elementos naturales de especial protección".
- Artículo 93.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.2 Corredor Ecológico. Infraestructura verde."
- Artículo 94.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3 Áreas de Interés Geológico".
- Artículo 95.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.4 Áreas de interés paisajístico".
- Artículo 96.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.5 Montes de Utilidad Pública (MUP)".
- Artículo 97.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.6 Humedal de Atsobakar".
- Artículo 98.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.7 Riesgo de Incendio forestal".
- Artículo 99.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.8 Áreas erosionables o con riesgo de erosión".
- Artículo 100.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.9 Suelos potencialmente contaminados".
- Artículo 101.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.10 Áreas Inundables".
- Artículo 102.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.11 Áreas Acústicas".
- Artículo 103.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.12 Riesgo de transporte de mercancías".
- Artículo 104.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.13 Parque rural interurbano de Zabalaga (PTP del área funcional).
- Artículo 105.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.14 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes".
- Artículo 106.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

**TÍTULO QUINTO** ..... **208**

**DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN.**

- Artículo 107.- Categorización de los suelos urbanos.
- Artículo 108.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.
- Artículo 109.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de determinación de derechos y cargas urbanísticos.
- Artículo 110.- Plazos de ejecución.
- Artículo 111.- Los coeficientes de ponderación de usos.
- Artículo 112.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.
- Artículo 113.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.

**TITULO SÉXTO** ..... 227  
**ORDENANZAS.**

**CAPITULO PRIMERO**  
**ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

**Sección Primera**

**Condiciones estéticas.**

- Artículo 114.- Definición
- Artículo 115.- Aplicación.
- Artículo 116.- Salvaguarda de la estética urbana. Unidad compositiva.
- Artículo 117.- Protección de los ambientes urbanos
- Artículo 118.- Fachadas
- Artículo 119.- Tratamiento de las plantas bajas
- Artículo 120.- Materiales de fachada
- Artículo 121.- Modificación de fachadas
- Artículo 122.- Soportales
- Artículo 123.- Fachadas ciegas.
- Artículo 124.- Instalaciones en la fachada.
- Artículo 125.- Marquesinas
- Artículo 126.- Instalaciones de publicidad.
- Artículo 127.- Toldos
- Artículo 128.- Medianeras
- Artículo 129.- Conservación y decoración de muros medianeros al descubierto.
- Artículo 130.- Condiciones referentes a otras partes o elementos de las edificaciones.
- Artículo 131.- Materiales

**Sección Segunda.**

**Condiciones de habitabilidad de viviendas.**

- Artículo 132.- Condiciones generales.
- Artículo 133.- Condiciones específicas.
- Artículo 134.- Condiciones de implantación de viviendas en planta baja.

**Sección Tercera.**

**Condiciones de seguridad y acceso a las edificaciones y fincas residenciales.**

- Artículo 135.- Condiciones de acceso a las edificaciones residenciales.
- Artículo 136.- Condiciones de acceso a las fincas residenciales.
- Artículo 137.- Condiciones de privacidad y seguridad de las viviendas.
- Artículo 138.- Otras condiciones de seguridad y privacidad.

**Sección Cuarta.**

**Condiciones referentes a los garajes de las edificaciones residenciales.**

- Artículo 139.- Condiciones de los accesos rodados y peatonales.
- Artículo 140.- Altura de los locales.
- Artículo 141.- Mesetas de espera.
- Artículo 142.- Rampas de acceso.



**INDICE** (Cont.) ..... **Página**

- Artículo 143.- Calles de circulación.
- Artículo 144.- Condiciones de las plazas de aparcamiento.
- Artículo 145.- Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones

**Sección Quinta.**

**Ordenanzas referentes a edificaciones industriales.**

- Artículo 146.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

**Sección Sexta.**

**Ordenanzas referentes a edificaciones y locales de uso terciario.**

- Artículo 147.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio, y aplicables a locales destinados a otros usos autorizados.

**Sección Séptima.**

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

- Artículo 148.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

**CAPÍTULO SEGUNDO**

**ORDENANZAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO Y SU URBANIZACIÓN.**

- Artículo 149.- Condiciones generales de urbanización.

**CAPÍTULO TERCERO.**

**ORDENANZAS DE REDES Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES.**

- Artículo 150.- Redes de comunicaciones electrónicas.
- Artículo 151.- Condiciones de despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.
- Artículo 152.- Redes de banda ancha.

**CAPÍTULO CUARTO.**

**ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

- Artículo 153.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.
- Artículo 154.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.
- Artículo 155.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.
- Artículo 156.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.
- Artículo 157.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.

**INDICE** (Cont.) ..... **Página**

**CAPÍTULO QUINTO.**

**ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

- Artículo 158.- Criterios generales de protección e integración ambiental.
- Artículo 159.- Medidas de carácter protector o preventivo.
- Artículo 160.- Medidas correctoras.
- Artículo 161.- Medidas compensatorias.
- Artículo 162.- Saneamiento de aguas residuales.
- Artículo 163.- Implantación de actividades ganaderas.
- Artículo 164.- Programa de supervisión de las medidas ambientales.

**TÍTULO SÉPTIMO**

280

**RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO  
Y ARQUEOLÓGICO CATALOGADO.**

- Artículo 165.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
- Artículo 166.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.
- Artículo 167.- Modalidades de regímenes de protección de los elementos de interés histórico-arquitectónico catalogados, y criterios generales de regulación de los mismos.
- Artículo 168.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.
- Artículo 169.- Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.
- Artículo 170.- Rango y vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

286

- Primera.- Régimen de edificación y uso de las edificaciones consolidadas existentes y en construcción.

## **TITULO PRIMERO** **DISPOSICIONES GENERALES.**

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

Este Plan General de Ordenación Urbana se aplicará, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Lasarte-Oria.

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

1.- Este Plan General deroga las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria (aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 8 de marzo de 2005, publicada en el BOG nº 60, de 1 de abril de 2005), así como sus posteriores modificaciones y complementos y los planes urbanísticos (planes especiales y parciales) promovidos y aprobados en su desarrollo, incluidas las determinaciones de todos ellos.

Se exceptúan de esa derogación los documentos urbanísticos que este Plan consolida de forma expresa en las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, con el alcance señalado en ellas. Dicha consolidación afecta tanto al contenido expreso de esos documentos como a los parámetros urbanísticos establecidos en las Normas Subsidiarias de 2005 justificativos y explicativos de dicho contenido y sin los cuales este perdería su sentido y significado (terminología, parámetros edificatorios y de uso...).

2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo las que resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia con aquéllas.

### **Artículo 3.-    Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.**

#### 1.- Documentos del Plan General.

Este Plan General contiene los siguientes documentos:

#### A.- 1. Memoria.

- a) 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- b) 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
- c) 1.3. Informe de sostenibilidad ambiental – Estudio Ambiental Estratégico.
- d) 1.4. Evaluación del Impacto de Género.
- e) 1.5. Evaluación del Impacto Lingüístico.
- f) 1.6. Cumplimiento de afecciones aeroportuarias.

- B.- 2. Normas Urbanísticas.
  - a) 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
  - b) 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
  - c) 2.3. Catálogo.
- C.- 3. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación.
  - a) 3.1. Estudio de viabilidad económico-financiera.
  - b) 3.2. Estudio de sostenibilidad económica.
  - c) 3.3. Programa de Actuación.
- D.- 4. Planos generales.
  - a) Planos de Información:
    - \* I. Información.
  - b) Planos de Proyecto:
    - \* II. Ordenación estructural.
    - \* III. Ordenación pormenorizada.
    - \* IV. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
    - \* V. Ejecución Urbanística.
    - \* VI. Catálogo.
    - \* VII. Otros planos de ordenación.
    - \* VIII. Imagen ilustrativa de la ordenación.
- E.- 5. Resumen ejecutivo.

## 2.- Carácter normativo de los documentos

La aprobación de este Plan General tiene los efectos previstos en la legislación urbanística vigente. En términos generales, su contenido está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en la totalidad de sus documentos. En un sentido estricto, las determinaciones de carácter normativo son las incluidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas" y "4. Planos Generales" en la modalidad "b. planos de Proyecto", excluidos los planos VII.1 en materia de movilidad y VIII, ilustrativo.

Los restantes documentos del Plan General tienen un objetivo fundamentalmente informativo, referencial o justificativo. En caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán estos los que, salvo error manifiesto en su contenido, prevalezcan.

## 3.- Discordancias entre documentos

- A.- Las discordancias que pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente<sup>1</sup>.
- B.- Las determinaciones y mediciones de carácter físico (delimitación y medición de ámbitos, zonas, parcelas, etc.; alineaciones y rasante; etc.) realizadas sobre planos normativos digitales del Plan General prevalecerán, en caso de discrepancia y salvo error manifiesto en ellos, sobre las realizadas mediante métodos manuales en sus ediciones en papel, así como sobre las determinaciones numéricas y escritas reflejadas en los documentos de papel del Plan.

---

<sup>1</sup> Artículo 7, etc. de la Ley 2/2006.

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

- 1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material se diferencian los siguientes tipos de determinaciones:
  - A.- Determinaciones de ordenación urbanística estructural.
  - B.- Determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.
  - C.- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
  - D.- Determinaciones reguladoras del régimen jurídico y de ejecución de la ordenación urbanística.
  - E.- Otras determinaciones.
  
- 2.- La modificación de esas determinaciones se sujetará al procedimiento requerido, en cada caso, por su rango normativo y su contenido material, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente y en este Plan.
  
- 3.- Tienen el rango normativo propio de la ordenación urbanística estructural las determinaciones contenidas en:
  - A.- El Título Segundo de este documento, con las salvedades expuestas en el artículo 31.
  - B.- El epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural" del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
  - C.- Los planos "II, Ordenación estructural" del documento "4. Planos".

La modificación o complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general, salvo los reajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en este documento (artículos 47, etc.), cuya realización se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto.

- 4.- Tienen el rango propio de la ordenación urbanística pormenorizada las determinaciones siguientes:
  - A.- Las del Título Tercero de este documento.
  - B.- Las del epígrafe "IV. Ordenación pormenorizada" y los planos "3. Zonificación pormenorizada" y "4. Categorización del suelo" del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
  - C.- Las reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y subzonas pormenorizadas destinadas a dotacionales públicas (sistemas generales y locales).
  - D.- Las de los planos generales del grupo "III. Ordenación Pormenorizada".
  - E.- Las restantes que, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, tienen ese mismo rango.

La modificación o complemento de esas determinaciones requerirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial) o de un estudio de detalle (en el caso de que los reajustes sean acordes con su campo de intervención, conforme a lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes).

Se exceptúan las determinaciones de los citados planos generales del grupo "III. Ordenación Pormenorizada" que, en atención a su contenido, podrán ser modificadas mediante proyectos de obras de urbanización y/o planes específicos, previa justificación de su conveniencia y necesidad; se incluyen entre ellas, las previsiones de los planos "III.1 Infraestructuras de servicios urbanos" del documento "4. Planos", de este Plan.

De igual manera, su modificación podrá realizarse mediante un expediente de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración de su rango y naturaleza pormenorizada.

- 5.- Son determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en el epígrafe "VII. Régimen de ejecución pormenorizado" y el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan).

Su rango normativo es el establecido, en cada caso, en la: legislación vigente; el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General; los proyectos promovidos para la ejecución de la ordenación urbanística (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de reparcelación, expropiación, etc.; proyectos de obras de urbanización; etc.).

Su modificación o complemento se ajustará a los criterios establecidos, en cada caso, en la legislación vigente, salvo los ajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

- 6.- El rango normativo de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en este Plan es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

Su modificación y/o complementación se adecuará a lo indicado en el artículo 106 de estas Normas.

- 7.- A las determinaciones anteriores se suman otras específicas (Catálogo del Patrimonio Urbanístico, Ordenanzas de Urbanización y Edificación, etc.), que tienen el rango establecido para ellas en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, incluido este Plan General.

Se incluyen entre ellas las determinaciones de "VI. Otros planos de ordenación" del documento "4. Planos".

Su modificación o complementación se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en dichas legislación y planeamiento.

- 8.- Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como una transposición de ellas.

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

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

- 9.- En el documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" se determina el régimen urbanístico específico de cada ámbito a modo de desarrollo o concreción de las previsiones del documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales". Debido a ello, en cada ámbito, las previsiones de aquel documento serán de aplicación preferente a las de este.

#### **Artículo 5.- Modificación del Plan General.**

1.- Justificación de las modificaciones.

- A.- Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente tanto en lo referente a su contenido como a su tramitación
- B.- Deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una justificación expresa de sus razones y objetivos, así como una descripción adecuada y suficiente de su contenido y alcance, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>.
- C.- Guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas, salvo que tengan una importancia secundaria y/o sean consecuencia necesaria y directa de otras que se hayan señalado y justificado de forma expresa

2.- Incremento de la edificabilidad urbanística.

- A.- Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.
- B.- El Ayuntamiento podrá acordar el cómputo y la consideración del exceso de dotación de espacios libres generales (sistema general) resultante de las previsiones de este Plan General a los efectos del cumplimiento del estándar legal establecido en esa materia en el marco de las futuras modificaciones de este Plan.

En esos casos se entenderá cumplido el referido estándar legal sin perjuicio de que en cada expediente deban justificarse y determinarse, entre otras, las siguientes cuestiones: la suficiencia del exceso dotacional existente para dar cobertura al incremento de edificabilidad urbanística residencial previsto; el levantamiento de la carga referente a esa dotación mediante el abono de su valor económico.

---

<sup>1</sup> Artículos 105, etc. de la Ley 2/2006.

3.- Alcance y contenido de las modificaciones.

Las modificaciones de las determinaciones estructurales del Plan, consideradas de forma autónoma o conjuntamente con otras modificaciones anteriores, cuyo alcance y contenido supere los límites de referencia establecidos a ese respecto por la legislación urbanística vigente, deberán tramitarse bajo la figura de revisión del Plan General.

4.- Refundición o actualización del Plan General.

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos de su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente<sup>1</sup>.

5.- Otras cuestiones.

Las determinaciones de este Plan, incluidas las de este documento, afectadas por disposiciones legales que se promuevan y entren en vigor tras su aprobación se adaptarán a esas disposiciones en los términos y condiciones establecidos en ellas.

Para ello, se procederá a la elaboración, por parte de los servicios técnicos municipales, de un informe de valoración de las afecciones que cada una de las disposiciones legales promovidas pueda tener en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan. En ese informe se analizarán y/o determinarán:

A.- Las previsiones del planeamiento urbanístico vigente afectadas por las determinaciones de la disposición legal promovida que, en atención a lo indicado en ella, sean de aplicación directa y/o inmediata. La identificación de esas previsiones se complementará con la:

- a) La evaluación de las afecciones derivadas de la derogación y/o sustitución de aquellas previsiones urbanísticas por las incluidas en la citada disposición legal.
- b) La determinación de los criterios de intervención que, en su caso, se estimen necesarias.

B.- Las previsiones del planeamiento urbanístico vigente afectadas por las restantes determinaciones de la disposición legal y las implicaciones derivadas de estas, valorando el grado de conformidad o disconformidad (o compatibilidad o incompatibilidad) de las previsiones urbanísticas con las determinaciones de la disposición legal y especificando:

- a) Las previsiones urbanísticas que sean compatibles con las determinaciones de la disposición legal.
- b) Las previsiones urbanísticas que sean incompatibles y/o disconformes con las determinaciones de la disposición legal, diferenciándose en su caso y entre ellas:
  - \* Las previsiones urbanísticas que puedan y/o deban seguir considerándose vigentes y consolidadas por ser esta consolidación acorde con la disposición legal.
  - \* Las previsiones urbanísticas incompatibles y/o disconformes con las determinaciones de la disposición legal que deban ser objeto de adaptación a esta en los plazos y condiciones establecidos en ella.

---

<sup>1</sup> Artículo 107, etc. de la Ley 2/2006.



- c) Cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.
- d) Los criterios de intervención que, en su caso y en lo referente a las cuestiones planteadas, se estimen necesarias y justificadas.

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

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

- A.- En los supuestos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes<sup>1</sup>
- B.- En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas previstas en este Plan.
- C.- Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración.

- 2.- Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

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

- 3.- Cada dos años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan se elaborará un informe para la evaluación del grado de ejecución de las propuestas del Plan General, así como para la adopción, en su caso, de las correspondientes decisiones de proceder o no a su revisión integral o parcial.

#### **Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales.**

- 1.- Mantendrán su vigencia, en tanto no sean derogadas o sustituidas, las Ordenanzas urbanísticas vigentes en el momento de la formulación y entrada en vigor de este Plan, salvo aquellas que, en su totalidad o parcialmente, no sean acordes con las propuestas del Plan.

---

<sup>1</sup> Artículo 33, etc. del Decreto 105/2008.

Dichas Ordenanzas y/o las que se promuevan en desarrollo de este Plan podrán determinar, en el marco de intervención propio de ellas, las condiciones de intervención referentes a: la proyección y ejecución de las edificaciones y de la urbanización; la implantación de usos e instalaciones; la disposición de un espacio público seguro; cualesquiera otras cuestiones.

En ese contexto podrán determinar restricciones para la implantación de instalaciones, establecimientos destinados a usos de hostelería, servicios de telecomunicaciones (locutorios...), alimentación, y cualesquiera otros usos e instalaciones, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en las materias afectadas.

En todo caso, en el contexto de la elaboración de las Ordenanzas que puedan incidir en materia de telecomunicaciones deberá tenerse en cuenta el dinamismo de los correspondientes servicios, así como la continua adaptación de infraestructuras para satisfacer la demanda de las necesidades de los consumidores.

- 2.- En desarrollo de este Plan General, así como, complementariamente, para la adaptación de las anteriores a él, se promoverán, entre otras, las correspondientes Ordenanzas de Urbanización para la determinación de las medidas de urbanización del espacio público, de conformidad con los criterios expuestos en el Título Sexto de este documento.

#### **Artículo 8.- El Plan General y la igualdad de las personas.**

El Plan General contribuye con sus propuestas al logro de la igualdad efectiva de todas las personas (cualquiera que sea su sexo, edad, estado físico o mental, raza, etc.) en el uso, acceso y disfrute de los medios urbanos y rurales, y de los recursos urbanísticos ordenados en ellos.

Se adecua a las disposiciones legales vigentes en la materia al tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación de la ciudad.

**TITULO SEGUNDO**  
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**CAPITULO PRIMERO.**  
**LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**Sección Primera.**  
**Los usos urbanísticos.**

**Artículo 9.- Tipos de usos urbanísticos.**

1.- Tipos básicos de usos urbanísticos.

A los efectos de regular su implantación en las zonas globales se distinguen los siguientes tipos básicos de usos urbanísticos:

A.- En atención a su naturaleza o contenido.

- a) Uso residencial (uso 1).
- b) Uso de actividades económicas (uso 2).
- c) Usos de equipamiento comunitario (uso 3).
- d) Usos de espacios libres (uso 4).
- e) Usos de comunicación y transporte (uso 5).
- f) Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6).
- g) Usos rurales (uso 7).

B.- En atención a su relevancia en la zona global, así como a la viabilidad o inviabilidad y a las condiciones de su implantación:

- a) Uso característico o propiciado:  
Se considera como tal el uso predominante en una determinada zona global, en atención a su calificación urbanística.
- b) Uso admisible:  
Se considera como tal el uso distinto del característico autorizable en una zona global, en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con el uso característico y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de la zona.

La implantación del uso admisible se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje, como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.

- c) Uso prohibido.  
Se consideran como tal el uso no autorizable en una zona global por su incompatibilidad con su naturaleza y su destino funcional.

C.- En atención a su régimen jurídico:

a) **Uso público:**

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre o previsión adecuada y esté expresamente señalado en su documentación gráfica o plano y/o, en su caso, escrita. En todo caso, esa previsión ha de complementarse con la formalización del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

b) **Uso privado:**

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada no sujetos a uso público.

La ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo su rasante. En el supuesto de las áreas y espacios de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, su mantenimiento, reparación, reposición y limpieza se adecuará a los siguientes criterios:

c) Corresponderá al Ayuntamiento (o a las correspondientes compañías suministradoras) la ejecución y el abono de las obras y actuaciones necesarias para:

- \* El mantenimiento y la limpieza de los acabados superficiales (pavimentos, revestimientos...) de la urbanización directamente afectada por la servidumbre, exceptuadas las fachadas de los locales, los techos (de porches...), etc.
- \* El suministro, la implantación y el mantenimiento de los servicios urbanos (alumbrado público y cualesquiera otros) requeridos por la servidumbre.
- \* La implantación y el mantenimiento de las redes de infraestructuras públicas que, en su caso, transcurran por la parcela.

d) Corresponderá a los propietarios privados la ejecución y el abono de las actuaciones necesarias para:

- \* La conservación y el mantenimiento, en las debidas condiciones, de: las fachadas interiores y los techos de los porches afectados por la servidumbre; los elementos estructurales, los aislamientos y las impermeabilizaciones de las edificaciones e instalaciones afectadas, incluidas las ubicadas bajo la rasante del espacio sujeto a la servidumbre.
- \* La implantación y el mantenimiento de las acometidas de las redes de servicios urbanos a la parcela y a la o las edificaciones existentes en ella, requeridas por estas,

## 2.- Los usos de servicios básicos

Los usos y elementos dotacionales de las redes de sistemas generales y locales públicos y privados vinculados al cumplimiento de los estándares urbanísticos dotacionales y que no requieran de edificabilidad física son usos de servicios básicos que se considerarán autorizados en las zonas globales y subzonas pormenorizadas de suelo urbano y urbanizable sin la necesidad de

la expresa indicación de esa circunstancia y salvo que específicamente se señale lo contrario en el planeamiento urbanístico vigente. En el supuesto de que requieran de edificabilidad física, esta deberá estar prevista en el correspondiente documento urbanístico.

Asimismo se incluyen entre dichos usos de servicios básicos los siguientes: usos de comunicación y transporte públicos (circulación peatonal, ciclista, rodada motorizada; aparcamiento; etc.); espacios libres públicos; equipamiento público; infraestructuras de servicios; cualesquiera otros que la legislación vigente asimile a los anteriores para que la zona global y subzona pormenorizada cuente con los servicios urbanos necesarios.

También tienen esa misma condición las dotaciones e instalaciones públicas y privadas necesarias para la recarga del vehículo eléctrico en edificios o estacionamientos de nueva construcción y en vías públicas (electrolíneas...), los cuartos de basura, los aparcamientos de bicicletas u otras requeridas por las disposiciones legales y el planeamiento vigentes.

### 3.- Condiciones aplicables a los usos autorizables (característicos; admisibles).

A.- La consideración de un uso urbanístico como autorizable no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación, así como el cumplimiento de los requisitos funcionales y operativos que puedan determinarse en ellos.

B.- Asimismo, en el supuesto de que, por su magnitud o sus características funcionales, la implantación de un uso considerado como autorizable por el planeamiento urbanístico tenga o pueda tener afecciones singulares en lo referente a los accesos rodados y peatonales del entorno, la dotación de aparcamientos existente y/o requerida, la disposición de los correspondientes espacios de carga y descarga, la emisión de ruidos y vibraciones y otras cuestiones asimilables (agravando la situación existente a ese respecto), su autorización e implantación requerirá el cumplimiento y ejecución de las medidas específicas que, justificadamente, se estimen adecuadas para dar respuesta a los problemas relacionados con dichas afecciones.

### 4.- Reajuste o complementación de los tipos de usos.

Los tipos de usos expuestos en este artículo constituyen un marco de referencia abierto y no excluyente.

Las modificaciones de este Plan y el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en su desarrollo podrán reajustar o complementar dichos tipos de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente, pudiendo incluso tipificar y regular otros usos no incluidos de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados. En esos casos, dicho planeamiento deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las previsiones de este Plan.

## **Artículo 10.- Contenido básico de los usos urbanísticos.**

### 1.- Uso residencial (uso 1).

Comprende el alojamiento estable y no sujeto a contraprestación de carácter comercial de persona(s), familia(s) o unidad(es) de convivencia, sin perjuicio de su complementación con otros usos autorizados en el planeamiento urbanístico y en las disposiciones legales vigentes.

### 2.- Uso de actividades económicas (uso 2).

Comprende el desarrollo de actividades económicas de carácter productivo (industrial, almacenes...), terciario (comercial, oficinas, actividades turísticas de alojamiento...), tecnológico (relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación –TIC-...) y cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Se excluyen los usos de aprovechamiento de recursos primarios (agrícolas, ganaderos, extractivos...) incluidos entre los usos rurales.

### 3.- Usos de equipamiento comunitario (uso 3).

Comprenden las actividades de prestación a la ciudadanía de los servicios necesarios para la correcta satisfacción y respuesta a los objetivos relacionados con: la educación; la salud; el esparcimiento; el enriquecimiento cultural; el deporte; el bienestar personal y colectivo; la asistencia; la mejora de la calidad de vida; las actividades de la Administración e institucionales; cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Se incluyen asimismo otras actividades relacionadas con la promoción, consecución, etc. de objetivos de interés general relacionados con: la implantación y el fomento de actividades económicas; la regeneración y renovación de áreas obsoletas; la potenciación de espacios de centralidad en los barrios de la ciudad; la implantación y activación de servicios de proximidad; etc.

Dichas actividades pueden ser desarrolladas (desde una perspectiva urbanística):

A.- En régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro

B.- En régimen de titularidad privada, de carácter lucrativo.

Se incluyen entre estas las actividades desarrolladas por la Cruz Roja, las iglesias, etc.

### 4.- Usos de espacios libres (uso 4).

Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, situados tanto en el medio urbano como en el rural.

Se incluyen asimismo otros usos vinculados a la existencia, preservación y utilización de elementos territoriales significativos (cauces fluviales, litoral...), al mantenimiento de la realidad natural, los valores paisajísticos, etc. de determinados terrenos y entornos, etc.

5.- Usos de comunicación y transporte (uso 5).

Comprenden las actividades destinadas al desplazamiento, tránsito, etc. de personas y mercancías, cualquiera que sea el modo de transporte, de vehículo y de red o infraestructura que se utilice para ello: público o privado; peatonal, bicicleta; silla de ruedas, vehículo motorizado, etc.; red viaria (itinerarios peatonales o ciclistas; calles; carreteras; etc.), ferrocarril, metro, transporte aéreo o fluvial, etc.

6.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6).

Comprende el uso y explotación de las distintas redes e instalaciones de suministro de servicios (energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones, tratamiento de los residuos...) al conjunto de la población, así como los correspondientes usos auxiliares.

7.- Usos rurales (uso 7).

Comprende las actividades que tienen como fin prioritario la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del suelo no urbanizable. Se distinguen las modalidades siguientes:

A.- Protección ambiental:

- a) Conservación.
- b) Mejora ambiental.
- c) Actividades científico-culturales.

Son usos que tienen como objetivo la conservación, la potenciación y/o la recuperación de los valores naturales y ambientales del medio natural. No incluyen ningún tipo de edificación o instalación.

B.- Ocio y esparcimiento.

- a) Recreo extensivo.  
Incluye el uso y disfrute de la naturaleza con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural. No incluye ningún tipo de edificación, instalación o infraestructura con la salvedad de, en su caso, senderos peatonales y asimilables.
- b) Recreo intensivo.  
Incluye las dos modalidades de usos mencionadas en el artículo "32.3".
- c) Actividades cinegéticas y piscícolas.  
Incluye las actividades de caza y pesca reglamentarias

C.- Explotación de recursos primarios.

- a) Agricultura (incluidos los invernaderos). Incluye:
  - \* Las tareas y prácticas relacionadas con la actividad agrícola, incluidas las obras de infraestructura rural necesarias y/o justificadas por la mejora de esa actividad.
  - \* Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la actividad agrícola:
    - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas, incluidas las destinadas a apoyar e impulsar la producción agrícola.

- Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos agrícolas (producción de conservas; lagares; bodegas).
  - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de las actividades agrícolas.
  - Vivienda auxiliar vinculada a la explotación agrícola.
- b) Ganadería. Incluye:
- \* Las tareas y prácticas relacionadas con la explotación ganadera convencional, así como con las especiales siguientes: colmenares; explotaciones ganaderas alternativas; granjas cinegéticas; piscifactorías (cultivo o recría de pescados y mariscos marinos y continentales).
  - \* Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera:
    - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.
    - Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos ganaderos (queserías y otros productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos, etc.; envasado de miel y otros productos apícolas).
    - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de las actividades ganaderas.
    - Vivienda auxiliar vinculada a la explotación ganadera
- c) Forestal.
- \* Las tareas y prácticas relacionadas con la actividad forestal.
  - \* Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal:
    - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades forestales (almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria...).
    - Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos ganaderos (queserías y otros productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos, etc.; envasado de miel y otros productos apícolas).
    - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de las actividades ganaderas.
    - Vivienda auxiliar vinculada a la explotación ganadera
- d) Industrias agrarias.  
Se consideran como tales las reguladas en el artículo 38.
- e) Actividades extractivas.  
Actividades encaminadas a la extracción de recursos geológicos: minas, canteras, graveras, salinas, explotaciones por dragado, pozos, etc.  
Incluyen las edificaciones e instalaciones requeridas por el desarrollo de las actividades



Esas actividades y modalidades, incluida su definición y contenido, son las establecidas en los vigentes planes territoriales<sup>1</sup>.

Los citados usos incluyen y/o se complementan con las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con cada uno de ellos, de conformidad con lo establecido a ese respecto en los planes de ordenación territorial vigentes<sup>2</sup>. En todo caso, su autorización e implantación ha de adecuarse a las previsiones de este Plan.

Además, a los efectos de su autorización o no en el suelo no urbanizable, esos usos rurales y de explotación del litoral han de considerarse complementados con los usos de infraestructuras y los usos edificatorios regulados en los citados planes de ordenación territorial vigentes. En el contexto de las previsiones de este artículo, esos usos han de considerarse incluidos en las equivalentes modalidades de uso reguladas en los anteriores apartados.

## **Sección Segunda.** **La edificabilidad.**

### **Artículo 11.- La edificabilidad urbanística estructural.**

#### 1.- Criterios generales.

- A.- La edificabilidad urbanística asignada a las zonas globales destinadas a usos lucrativos tiene rango de la ordenación estructural y se determina en el epígrafe III del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", así como en el Capítulo Segundo del Título Segundo de estas Normas Urbanísticas Generales en lo referente al suelo no urbanizable.

Esa edificabilidad podrá ser reajustada en los términos y con el alcance resultantes de las previsiones del artículo "90.1".

Además, dicha edificabilidad se complementa con la correspondiente a los espacios e instalaciones que, sin estar expresamente previstos en los citados documento y artículos, se proyecten para la mejora de las condiciones de accesibilidad universal y de eficiencia energética de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes<sup>3</sup>. Se autoriza la ejecución e implantación de construcciones e instalaciones con esos fines sin que sean computables a los efectos del cálculo y la determinación de la edificabilidad prevista en este Plan.

- B.- El cómputo de la edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en este Plan, con el rango propio de las determinaciones de la ordenación pormenorizada<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Los planes territoriales vigentes en este momento y con incidencia en las citadas materias son, en concreto, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobado definitivamente mediante Decreto de 16 de setiembre de 2014).

<sup>2</sup> Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobado definitivamente mediante Decreto de 16 de setiembre de 2014), etc.

<sup>3</sup> Artículos 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, 49 de la Ley 3/2015, 35 de la Ley 2/2006, etc.

<sup>4</sup> Artículo 59 de este documento.

C.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad de las zonas globales destinadas a usos dotacionales públicos de las redes de sistemas generales tienen la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

Podrá tener esa misma naturaleza la edificabilidad de las zonas globales destinadas a equipamiento privado (docente...) siempre que desarrolle funciones y cometidos asimilables a los de un equipamiento público y así se acredite y justifique mediante documentación emitida, a ese respecto, por la Administración o entidad competente en la materia.

D.- La edificabilidad urbanística estructural autorizada bajo la rasante de una zona global es la siguiente:

- \* La determinada de manera expresa en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.
- \* En los restantes supuestos, la resultante en el conjunto de las parcelas lucrativas ordenadas en las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable, vinculada a las plantas bajo rasante autorizadas en cada una de ellas.
- \* En el suelo no urbanizable se corresponde con la vinculada a las plantas bajo rasante autorizadas en él y, en los supuestos en los que no se determine y se justifique su necesidad, la equivalente al 50% de la edificabilidad autorizada sobre rasante.

2.- Formas de determinación de la edificabilidad:

La edificabilidad asignada a una zona global puede ser determinada de forma:

A.- Indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación autorizada sobre y bajo rasante, o, en su caso, de la consolidación de la forma de las edificaciones existentes.

B.- Directa, mediante la determinación bien de la edificabilidad total autorizada sobre rasante, bien de un índice de edificabilidad referente a su superficie  $-m^2(t)/m^2-$ .

En ese supuesto, la edificabilidad autorizada bajo rasante podrá ser determinada asimismo de forma directa, o, en su caso, de manera indirecta mediante la regulación de la forma de la edificación bajo rasante.

A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad y de su cómputo se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable  $-m^2(t)-$ .

### **Sección Tercera.**

#### **Las zonas globales y su régimen urbanístico.**

#### **Artículo 12.- Los tipos de zonas globales y su delimitación.**

1.- La calificación global.

La calificación global consiste en la división del término municipal en zonas globales, y en la asignación, a cada una de ellas, de un régimen de uso y edificación determinado, aplicable de forma homogénea a todo su ámbito.

Se distinguen los distintos tipos de zonas globales siguientes:

- \* A. ZONA RESIDENCIAL.
- \* B. ZONA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.
- \* SISTEMAS GENERALES.
  - C. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG).
  - D. ESPACIOS LIBRES (SG).
    - D.1. Espacios libres generales (SG).
    - D.2. Parque rural (SG).
    - D.3. Aguas superficiales (medio urbano) (SG).
  - E. REDES DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE (SG)
    - E.1. Red viaria (SG)
    - E.2. Red ferroviaria (SG)
    - E.3. Red ciclista (SG)
  - F. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (SG)
- \* ZONAS RURALES.
  - G. ZONAS RURALES.
    - G.1 Protección especial.
    - G.2 Mejora ambiental.
    - G.3 Agroganadera y campiña:
      - G.3.1 Alto valor estratégico.
      - G.3.2 Paisaje rural de transición.
    - G.4. Forestal.
    - G.5 Protección de aguas superficiales.

## 2.- Delimitación de las zonas globales.

Las zonas globales delimitadas en este Plan son las reflejadas en los siguientes planos:

- A.- II. 1. Zonificación Global. Suelo no urbanizable.
- B.- II.2. Zonificación Global. Suelos urbano y urbanizable:

## 3.- Régimen urbanístico de las zonas globales.

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de las zonas globales es el establecido en los siguientes artículos de este documento, reajustado o complementado:

- A.- En los términos expuestos en el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan General.
- B.- En los términos y con el alcance resultantes de la aplicación de las previsiones y condicionantes establecidos en las disposiciones legales sectoriales vigentes.

**Artículo 13.- Régimen urbanístico de la zona global "A Zona Residencial".**

1.- Definición.

Zona global configurada por asentamientos destinados preferentemente a usos residenciales situados o proyectados en el suelo urbano y urbanizable del municipio, cualquiera que sea su morfología y tipología, complementados con los restantes que se autorizan en este Plan.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito que corresponda.

3.- Régimen de uso.

A.- Uso característico: residencial.

B.- Usos admisibles:

- a) Usos de actividades económicas en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- b) Usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados usos de servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.

D.- Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

E.- Otras condiciones.

El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

4.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de, globalmente, titularidad y uso privado y/o patrimonial, sin perjuicio de la existencia en ella de terrenos, edificaciones, etc. de dominio y/o uso público.

**Artículo 14.- Régimen urbanístico de la zona global "B. Zona de actividad económica".**

1.- Definición.

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de actividad económica en sus distintas situaciones (productivos, terciarios...), ubicada en el medio urbano del municipio.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso.

A.- Uso característico: usos de actividad económica en todas las situaciones establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

B.- Usos admisibles:

- a) Usos residenciales: en los supuestos establecidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan).
- b) Los usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados usos de servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.

D. Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

E.- Otras condiciones.

El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

4.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de, globalmente, titularidad y uso privado y/o patrimonial, sin perjuicio de la existencia en ella de terrenos, edificaciones, etc. de dominio y/o uso público.

**Artículo 15.- Régimen urbanístico de la zona global "C. Equipamiento comunitario" (Sistema General).**

1.- Definición.

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades (docente, sanitario, deportivo, cultural...), situada o proyectada en los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable del municipio, de titularidad pública o privada e integrada en la red de sistemas generales del municipio.

## 2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

## 3.- Régimen de uso.

### A.- Uso característico:

- a) Equipamientos ubicados en el medio urbano (suelo urbano + urbanizable): se autoriza la implantación de usos de equipamiento en todas las modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, con las condiciones y/o reajustes establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares y en ese otro planeamiento.
- b) Equipamientos ubicados en el suelo no urbanizable: se autoriza la implantación de, además del existente en cada caso, los siguientes usos de equipamiento: los relacionados y/o justificados con actividades propias del suelo no urbanizable y/o del medio natural; docentes; deportivos; sanitarios.

### B.- Usos admisibles:

- a) Usos residenciales en las condiciones siguientes:
  - \* Como uso auxiliar del característico, en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan General y, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
  - \* Las establecidas en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, incluidas las relacionadas con la consolidación de viviendas existentes.
- b) Usos de actividades económicas: en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados usos de servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.

D.- Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad sobre rasante destinada a usos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

### E.- Otras condiciones.

El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

## 4.- Régimen jurídico.

- \* En las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y/o en los planos (documentos "2.2" y 4 de este Plan) se determina el carácter de zona de uso público o privado de las zonas globales situadas en el medio urbano. En lo que se refiere a este Plan, el carácter público de

un equipamiento se extenderá a la totalidad y/o a la parte de la parcela y edificación afectada, en cada caso, por dicha titularidad.

Además, la desafectación de un equipamiento público de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente en cada caso conllevará la derogación de dicho carácter público y su sujeción al régimen urbanístico propio del equipamiento privado.

- \* Las zonas globales situadas en el suelo no urbanizable son de titularidad y uso privado, patrimonial y/o de dominio público.

## **Artículo 16.- Régimen urbanístico de las zonas globales de espacios libres (D) (Sistema General).**

### 1.- D.1. Espacios libres generales (S.G.).

#### A.- Definición.

Espacios libres de dominio público de tipología diversa, destinados a usos de ocio y expansión del conjunto de la población, situados en el medio urbano.

#### B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en esta zona global.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados, en los términos y supuestos previstos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

#### C.- Régimen de uso.

a) Uso característico: usos de espacios libres.

b) Usos admisibles:

- \* Actividades económicas: exclusivamente como uso auxiliar y al servicio del característico (usos hosteleros o asimilables), en los supuestos, modalidades y condiciones establecidos en este Plan General, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

- \* Usos de equipamiento y terciarios:

- En edificaciones existentes: los usos de equipamiento y terciarios (exclusivamente los comerciales de carácter hostelero) acordes y/o compatibles con el espacio libre; se consolidan los usos de equipamiento existentes, así como las edificaciones destinadas a ellos.

- En nuevas edificaciones e instalaciones: exclusivamente como uso auxiliar y al servicio del característico, en los supuestos, modalidades y condiciones establecidos en este Plan General, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
  - \* Comunicación y transporte, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles. Se consolidan las redes públicas de comunicación existentes y se autorizan afecciones puntuales derivadas de nuevas propuestas viarias.
  - \* Infraestructuras de servicios, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, o como usos de servicios básicos.

D.- Régimen jurídico: es una zona de titularidad y uso público (titular: Ayuntamiento de Lasarte-Oria).

## 2.- D.2. Parque rural (S.G.).

### A.- Definición.

Parque de gran extensión situado en el medio rural del municipio y destinado al ocio y expansión de la población. Incluye: bosques y praderas; equipamientos y servicios vinculados y/o compatibles con las actividades de ocio y expansión; zonas de estancia, comida al aire libre, juegos, deporte al aire libre, aparcamiento, y, elementos de instalaciones de servicio generales.

Forman parte de él los cauces fluviales reflejados en los planos de este Plan en los que se delimita el parque rural.

### B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

- a) En la parte del parque coincidente con los cauces fluviales y su zona de protección. Su régimen de edificación y edificabilidad se adecuará a las previsiones expuestas en el apartado 3.
- b) El régimen de edificación y edificabilidad del resto del parque se adecuará a las previsiones siguientes:
  - \* El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en esta zona global.  
Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.  
Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados (característicos y admisibles), en los términos y supuestos previstos en este Plan.



- \* En las partes de esta zona global sobre las que se superponen las zonas globales "G.1 Protección especial" y "G.3.1" Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico" será de aplicación asimismo el régimen de edificación y de edificabilidad establecido, respectivamente, para estas dos zonas globales.

C.- Régimen de uso.

- a) En la parte del parque coincidente con los cauces fluviales y su zona de protección. Su régimen de uso se adecuará a las previsiones expuestas en el apartado 3.
- b) El régimen de uso del resto del parque se adecuará a las previsiones siguientes:
  - \* Uso característico: usos de espacios libres.
  - \* Usos admisibles.
    - Usos rurales en las modalidades siguientes: protección ambiental (conservación, mejora ambiental; actividades científico-culturales); ocio y esparcimiento (recreo extensivo e intensivo); aprovechamiento de recursos primarios agrarios (agrícolas, ganaderos y forestales) vinculados a explotaciones agrarias tanto existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, como nuevas que pudieran implantarse en el futuro; otros usos rurales compatibles con el uso característico.
    - Usos de utilidad pública e interés social, de promoción y titularidad pública, previa justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, de su carácter complementario, auxiliar y/o al servicio del uso característico y declaración de la citada utilidad e interés, en las condiciones establecidas en el artículo 42.  
Se incluyen entre ellos los usos de equipamiento y terciarios (albergues, campings, usos hosteleros y hoteles u otros asimilables) que cumplan dichas condiciones.
    - Comunicación y transporte, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles.
    - Infraestructuras de servicios, en las modalidades y con el alcance compatibles y/o necesarios para la implantación y el desarrollo del uso característico y de los restantes usos admisibles.
  - \* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles.
  - \* En todo caso, en las partes de esta zona global sobre las que se superponen las zonas globales "G.1 Protección especial" y "G.3.1" Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico" será de aplicación el régimen de uso establecido, respectivamente, para estas dos zonas globales. A su vez, el régimen establecido para esta zona global será de aplicación en la medida en que sea compatible con aquél.

- \* En tanto en cuanto se proceda a la adquisición por el Ayuntamiento de los terrenos de esta zona global clasificados como suelo no urbanizable, se autoriza el desarrollo y la implantación, por parte de sus propietarios, de los usos rurales precisos para su utilización racional y acordes con su naturaleza rural y, en concreto, los siguientes: usos de protección ambiental (en todas sus modalidades); usos de ocio y esparcimiento (en todas sus modalidades, excluidas nuevas construcciones o instalaciones, que no se autorizan); aprovechamiento de recursos primarios. En todo caso, en las partes específicas afectadas por las citadas zonas globales "G.1" y "G.3.1" superpuestas, el régimen de usos autorizado en ese contexto se corresponde con el establecido para ellas en este Plan.
  
- \* Se autoriza el mantenimiento transitorio o definitivo de los usos existentes en esta zona global y destinadas a dichos usos en tanto en cuanto, por un lado, constituyan el domicilio habitual y legal de los correspondientes residentes y, por otro, dicho mantenimiento sea compatible con la real y efectiva materialización del parque rural en el entorno afectado.

#### D.- Régimen jurídico.

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

Así, será privada en la parte correspondiente a los terrenos, edificaciones e instalaciones vinculados a: las explotaciones agrarias existentes en ella, así como a las nuevas que pudieran implantarse en el futuro; otras edificaciones, instalaciones y usos compatibles con el régimen urbanístico del parque rural.

A su vez, será de titularidad pública en la parte correspondiente a los restantes terrenos y edificaciones de la zona. El Ayuntamiento de Lasarte-Oria procederá a su progresiva adquisición bien mediante acuerdos con sus propietarios, bien mediante expropiación en el caso de los afectados por las propuestas de implantación, mejora, ampliación, etc. de las redes de comunicación, las infraestructuras de servicios u otros objetivos asimilables.

La parte coincidente con el dominio público hidráulico es, en todo caso, de titularidad pública.

### 3.- D.3. Aguas superficiales (medio urbano) (S.G.).

#### A.- Definición.

Espacios ocupados por los tramos de los cauces fluviales públicos existentes en el medio urbano (suelos urbano y urbanizable) del municipio.

En aquellos ámbitos que resulten recorridos por cauces en cobertura se establece la condición de que no se podrán realizar nuevas edificaciones, instalaciones, construcciones o ampliación de las edificaciones existentes sobre las citadas coberturas.

B.- Régimen de uso.

- a) Uso característico:
  - \* Elementos territoriales (cauce público).
  - \* Usos establecidos en la legislación vigente (Ley de Aguas; etc.).
- b) Usos admisibles: los establecidos en la legislación vigente (Ley de Aguas; etc.).
- c) Usos prohibidos: los establecidos en la legislación vigente (Ley de Aguas; etc.).

C.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de titularidad y uso público

**Artículo 17.- Régimen urbanístico de las redes de comunicación y transporte (E) (Sistema General).**

1.- E.1. Red viaria (S.G.).

A.- Definición.

Zona conformada por las carreteras interurbanas y el viario urbano principal de titularidad pública, cualquiera que sea el modo de movilidad al que se destine (motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil, autobús, tranvía...; transporte público o privado; etc.).

La calificación, como sistema general viario, de las carreteras de la Red Foral de Gipuzkoa incluye la totalidad de la zona de dominio público viario determinada en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos 8, etc. del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado mediante el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio).

B.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

C.- Régimen de uso.

- a) Uso característico: usos de comunicación y transporte en las modalidades propias de la red viaria (circulación rodada motorizada; circulación peatonal; circulación ciclista; aparcamiento; etc.).
- b) Usos admisibles: tranvía; espacios libres; usos productivos (gasolineras) comerciales y de equipamiento de carácter auxiliar o complementario de la red viaria; otro tipo de usos de equipamiento (autónomos...), previa justificación de la conveniencia de su implantación en la zona y su adecuación a las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras.

- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de la red viaria o usos de servicios básicos.
- d) Otras condiciones.  
El régimen de uso de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

D.- Régimen jurídico.

- a) Es una zona de titularidad y uso público (titular: Diputación Foral de Gipuzkoa / Ayuntamiento de Lasarte-Oria / otras Administraciones).
- b) Complementariamente, son o pueden ser de titularidad privada las construcciones e instalaciones situadas en las márgenes de las redes viarias, destinadas a usos complementarios o auxiliares de ellas y acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (alojamiento, estaciones de servicio o gasolineras, usos comerciales...).

2.- E.2. Red ferroviaria (S.G.).

A.- Definición.

Zona conformada por la red ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

B.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

C.- Régimen de uso.

- a) Uso característico: ferroviario.
- b) Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.  
Se incluyen los usos de actividades económicas, de equipamiento y las infraestructuras de servicios urbanos en la medida en que sean acordes o compatibles con lo establecido en las citadas disposiciones legales.
- c) Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso público (titular: Comunidad Autónoma del País Vasco).  
El régimen de implantación de edificaciones, instalaciones y usos en esta zona será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3.- E.3. Red ciclista (S.G.).

A.- Definición.

Zona conformada por la red de vías ciclistas de carácter estructural del municipio.

B.- Edificabilidad urbanística.

La vinculada a los usos característicos y admisibles en esta zona global en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen de uso.

- a) Uso característico: usos de comunicación y transporte en las modalidades propias de la red ciclista (circulación ciclista; circulación peatonal; aparcamiento de bicicletas; etc.).
- b) Usos admisibles: espacios libres; usos comerciales y de equipamiento de carácter auxiliar o complementario de la red viaria.
- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de la red ciclista.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso público (titular: Diputación Foral de Gipuzkoa; Ayuntamiento de Lasarte-Oria; etc.).

**Artículo 18.- Régimen urbanístico de la zona global "F. Infraestructuras de servicios urbanos (Sistema General)".**

1.- Definición.

Zona destinada al mantenimiento o implantación de infraestructuras de servicios urbanos de carácter general. Su calificación como tal está asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos en condiciones que justifiquen su consideración como zona global diferenciada.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este documento y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso.

- A.- Uso característico: infraestructuras de servicios urbanos en las distintas modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- B.- Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- C.- Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

4.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso público o privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

**Artículo 19.- Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).**

1.- G.1. Protección especial.

A.- Definición.

Zona conformada por ámbitos y espacios situados en el medio rural del municipio a proteger y preservar en atención a sus condiciones y valores naturales (arbolado autóctono, hábitats de interés comunitario...), paisajísticos...

Está regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Parcial de Donostialdea. Se incluyen en ella los bosques de especies autóctonas o asimilados.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos de protección de la zona.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

C.- Régimen de uso.

a) Uso característico: Conservación, protección y mejora ambiental del ecosistema.

b) Usos admisibles: los previstos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el PTP de Donostialdea.

Se incluyen entre ellos los usos de ocio y esparcimiento (en la modalidad de recreo extensivo), actividades cinegéticas y piscícolas, ganaderos, forestales, infraestructuras y de utilidad pública e interés social (exclusivamente en edificaciones existentes y consolidadas), en las condiciones determinadas en los citados planes territoriales y previa justificación de su compatibilidad con los objetivos vinculados a la protección especial de la zona.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la protección especial de la zona.

En lo referente a la autorización de actividades extractivas se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial (DOT, PTP...) y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- c) Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de ellos.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o público.

2.- G.2. Mejora ambiental.

A.- Definición.

Zona regulada, entre otras, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Está asociada a las zonas degradadas y suelos marginales situados en el medio rural del municipio, para los que se propone una evolución hacia mayores grados de calidad ambiental.

También se incluyen en esta categoría las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas. Su ordenación y tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los resultantes de las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos de mejora ambiental de la zona.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas quedan sujetas al régimen de edificación resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

C.- Régimen de uso.

- a) Uso característico: protección y mejora ambiental.

- b) Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan. Se incluyen entre ellos los siguientes usos: ocio y esparcimiento; prácticas ganaderas y forestales (sin construcciones o instalaciones auxiliares); caminos rurales y pistas; líneas de tendido aéreo y subterráneas; rellenos y vertederos de residuos sólidos; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas vinculadas o no a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de usos; etc.

No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos y casas rurales, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- c) Usos prohibidos: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

En el supuesto de modificarse el régimen de uso establecido en las citadas DOT y PTS, el régimen de uso será el resultante de dicha modificación.

**D.- Régimen jurídico.**

Es una zona de uso privado y/o público.

**E.- Otras previsiones.**

Se autoriza la realización en esta zona del conjunto de las actuaciones que se estimen necesarias para la consecución de los objetivos de mejora ambiental planteados en ella, incluidos los que, en su caso, sean necesarias para la descontaminación de suelos contaminados que pudieran existir en ella.

Esas actuaciones podrán extenderse incluso a terrenos exteriores a la zona, situados en zonas globales colindantes (Protección Especial, Agroganadera y Campiña, Forestal, etc.) siempre que la consecución de los objetivos de mejora ambiental y de descontaminación lo justifique.

**3.- G.3.1. Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico.**

**A.- Definición.**

Zona conformada por terrenos que, en atención a sus condicionantes naturales, son especialmente aptos para el desarrollo de la agricultura.



Está regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial y los también vigentes PTP de Donostialdea y Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

**B.- Régimen de edificación y edificabilidad:**

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en las citadas DOT, PTP y PTS y el propio Plan.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos; no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones.

**C.- Régimen de uso.**

a) Usos característicos: los usos de explotación de recursos primarios en la modalidad de agricultura y ganadería.

b) Usos admisibles: los establecidos en los citados instrumentos de ordenación territorial, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.

Se incluyen entre ellos los siguientes usos: mejora ambiental; ocio y esparcimiento (no se autorizan actividades de recreo intensivo, ni nuevas construcciones o instalaciones); viviendas vinculadas a explotaciones agrarias en edificaciones existentes; caminos rurales y pistas; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de usos; etc.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.

No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos y casas rurales, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

c) Usos prohibidos: los establecidos en los citados instrumentos de ordenación territorial, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

4.- G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición.

A.- Definición.

Zona conformada por terrenos en transición entre la zona forestal y los suelos agrarios de alto valor estratégico. También está regulada en las en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en los citados PTP y PTS.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados, en los términos y supuestos previstos en este Plan.

C.- Régimen de uso.

a) Uso característico: usos agrarios.

b) Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.

Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios; caminos rurales y pistas; infraestructuras; usos residenciales vinculados a explotaciones agrarias; viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias, exclusivamente en edificaciones existentes destinadas a ese uso; usos de utilidad pública e interés social; etc.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.

No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos y casas rurales, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Los usos de utilidad pública e interés social se autorizan en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de uso o a otros admisibles (residenciales...), con la salvedad de los campings, las actividades ecuestres (tanto deportivas como de terapia) u otras asimilables (previstas en este Plan) que podrán implantarse en nuevas edificaciones e instalaciones siempre que se justifique, además de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, la inexistencia de edificaciones e instalaciones adecuadas para su desarrollo y/o la falta de idoneidad de las existentes. Además, una misma actividad de esa naturaleza, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a ella, podrá implantarse en una o más zonas globales del suelo no urbanizable en las que se autorice la misma.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- c) Usos prohibidos: los establecidos en las DOT y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

5.- G.4. Monte. Forestal.

A.- Definición.

Zona regulada, entre otros, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Está asociada a terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por aptitudes de uso futuro, presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, como plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino Radiata. La determinada en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en el citado PTS.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en la zona global.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

C.- Régimen de uso.

- a) Uso característico: forestal.
- b) Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.  
Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; usos rurales de aprovechamiento de recursos forestales; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas vinculadas o no a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y destinadas a ese tipo de usos; etc.  
Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.  
No se autoriza el destino de las citadas viviendas a actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos y casas rurales, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.  
Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.
- c) Usos prohibidos: los establecidos en las DOT y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

6.- G.5 Protección de aguas superficiales.

A.- Definición.

Zona regulada en el vigente Plan Territorial Sectorial de márgenes de Ríos y Arroyos. Incide en los cauces fluviales que discurren por el medio rural del municipio, así como en sus bandas de protección, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en dicho PTS.

En aquellos ámbitos que resulten recorridos por cauces en cobertura se establece la condición de que no se podrán realizar nuevas edificaciones, instalaciones, construcciones o ampliación de las edificaciones existentes sobre las citadas coberturas

B.- Edificabilidad: no se prevé.

C.- Régimen de uso.

- a) Uso característico: los establecidos en el citado PTS, complementados con las actividades de piscicultura.
- b) Usos admisibles: los establecidos en el citado PTS.
- c) Usos prohibidos: los establecidos en el citado PTS.  
El régimen de usos de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

D.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de uso público (en la parte coincidente con el dominio público hidráulico) y privado (en la parte coincidente con la zona de protección del cauce fluvial situada fuera de dicho dominio).

#### **Artículo 20.- Zonificación global superpuesta.**

- 1.- Régimen de zonificación global resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más zonas globales distintas ordenadas en este Plan General.
- 2.- El régimen urbanístico de cada una de esas zonas globales es el establecido para ella en este Plan, sin perjuicio de los reajustes que, justificados por la citada superposición, se determinen en el marco de la configuración y formalización del correspondiente complejo inmobiliario, en los supuestos en los que su configuración resulte conveniente o necesaria.

## CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### Sección Primera Disposiciones de carácter general.

#### Artículo 21.- Condiciones generales de edificación y urbanización.

##### 1.- Autorización previa

La implantación de nuevas construcciones y la realización de obras de sustitución de edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable está condicionada a la previa obtención de los informes o autorizaciones que, en su caso y además de los de carácter urbanístico, resulten necesarios de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

##### 2.- Consolidación.

A.- Con carácter general, las edificaciones e instalaciones existentes se entenderán consolidadas en las condiciones siguientes:

a) Las edificaciones destinadas a usos característicos o admisibles de carácter principal y no auxiliar (caseríos y/o edificaciones residenciales vinculados o no a explotaciones agrarias; edificaciones destinadas a usos de utilidad pública e interés social o asimilables, incluidas las calificadas como sistema general; etc.) se consolidan con sus actuales parámetros edificatorios (emplazamiento, número de plantas, altura...), siempre que se adecuen a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes (incluidos los instrumentos de ordenación territorial) y al régimen urbanístico establecido en este Plan para la zona global en la que se ubiquen.

b) Las edificaciones e instalaciones destinadas a usos auxiliares de otros principales se consolidan con ese carácter auxiliar y en tanto se destinen a él. La extinción del uso principal al que están vinculados conllevará la declaración de aquellas edificaciones como fuera de ordenación. Así:

\* La extinción o eliminación de las explotaciones agrarias existentes conllevará la declaración de las edificaciones auxiliares de ellas como fuera de ordenación. Se incluyen entre ellas: los viveros; los invernaderos; los establecimientos de almacenamiento de útiles y productos; los garajes y espacios de guarda de vehículos; los establos; los locales de ordeño y/o conservación, manipulación, etc. de la leche para, a su vez la fabricación de productos derivados (queso, yogur...); los estercoleros y depósitos de purines; silos; refugios y bordas; comederos; queserías; colmeneras; cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

\* La extinción o eliminación de las industrias agrarias, actividades extractivas existentes conllevará la declaración de las edificaciones e instalaciones auxiliares de ellas como fuera de ordenación.

- \* La extinción o eliminación de los usos residenciales, de utilidad pública e interés social, etc. existentes conllevará la declaración de las edificaciones e instalaciones auxiliares de ellas (garajes, guardas de apero, chabolas, almacenes, etc.) como fuera de ordenación.

No se autoriza, en ningún caso, la implantación de usos principales en esas edificaciones, ni el cómputo de su edificabilidad a los efectos de la implantación de nuevos usos en la finca en la que están ubicadas.

Complementariamente, su existencia y mantenimiento se adecuará a los criterios expuestos en el artículo 22.

- c) Las edificaciones destinadas a usos auxiliares (establos, garajes, guarda de aperos, almacenes, silos, chabolas, etc.) desarrollados de manera autónoma (sin vinculación a uso principal o admisible alguno) y que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción se consolidan con ese carácter y destino.

No se autoriza la implantación de otro tipo de usos en esas edificaciones, ni el cómputo de su edificabilidad a los efectos de la implantación de nuevos usos en la finca en la que están ubicadas.

Las edificaciones de esa naturaleza que no cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción se declaran fuera de ordenación, al igual que las que contando con dicha licencia dejen de destinarse a los correspondientes usos durante un período superior a un año.

- B.- Las edificaciones e instalaciones existentes que no se adecuen a las mencionadas previsiones de las disposiciones legales y/o al régimen urbanístico de la zona global se considerarán declaradas disconformes con el planeamiento y quedan sujetos al régimen de edificación y uso propio de ellas

Tampoco se consolidan las edificaciones o partes de ellas afectadas por expedientes disciplinarios que hayan concluido o concluyan con la declaración de su ilegalidad o la inviabilidad de su legalización, que quedan sujetas a las decisiones adoptadas en dichos expedientes.

### 3.- Condiciones de emplazamiento.

- A.- Las nuevas construcciones, de todo tipo, deberán cumplir las condiciones de separación mínima a los linderos de la parcela y/o a otras edificaciones, elementos y propiedades, establecidas en las disposiciones legales vigentes, en este Plan y en el planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo.

Las construcciones existentes y consolidadas se adecuarán a dichas condiciones en los términos establecidos para ellas en las citadas disposiciones y planes.

B.- Con el objetivo de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, así como para dar respuesta a problemas de accesibilidad, higiene, salubridad y seguridad, y/o con el fin de eliminar cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer, con carácter excepcional, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizables, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este Plan.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

C.- En caso de derribo, sustitución, rehabilitación integral y cambio de uso de edificaciones existentes y consolidadas, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), excepcionalmente y por razones paisajísticas, de accesibilidad, de higiene, de salubridad, de seguridad, de cumplimiento de retiros o distancias establecidas en las disposiciones legales vigentes respecto de cauces fluviales y carreteras o cualesquiera otras que, justificadamente, se consideren adecuadas, su implantación en emplazamientos distintos a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, lo más próximos posibles a este.

#### 4.- Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población, y, por tanto, no se autorizará la edificación de una nueva construcción de uso residencial, cuando esta dé lugar a la existencia de cuatro o más edificaciones con ese uso en un círculo de 75 m de radio.

Se considerará que se cumple esa condición siempre que las edificaciones estén afectadas total o parcialmente por ese círculo.

#### 5.- Utilización de las edificaciones preexistentes y limitación del número de edificaciones

A.- Con el fin de limitar el número de edificaciones e instalaciones vinculadas a una misma explotación agropecuaria-forestal y/o actividad autorizada:

- a) Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán en las edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas siempre que, en su estado actual o mediante la realización de obras de rehabilitación y adaptación, sean adecuadas para su implantación y desarrollo.
- b) La autorización y construcción de nuevas edificaciones se condiciona a la previa justificación de la inexistencia y/o inadecuación de edificaciones e instalaciones que (en su estado actual o debidamente reformadas) sean aptas para el desarrollo de las actividades planteadas.



- B.- Cuando en la parcela afectada existan otras construcciones, la solicitud de licencia deberá señalar esa circunstancia, identificar los usos a los que se destinan y, en su caso, justificar de forma suficiente que los usos propuestos no pueden alojarse en ellas. El Ayuntamiento valorará la justificación aportada, pudiendo denegar la licencia, si interpreta que dicha justificación no es suficiente o apropiada.
- C.- La construcción y/o habilitación de dos o más construcciones o instalaciones exentas en una parcela deberá justificarse en razones asociadas a: el cumplimiento de disposiciones legales aplicables de carácter sanitario, u otras; el cumplimiento de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, u otras; exigencias funcionales y/o de programación de los objetivos y actividades proyectados; otro tipo de razones con incidencia urbanística que el Ayuntamiento considere oportunas y suficientes.

6.- Condiciones reguladoras de la forma y el volumen de las edificaciones.

- A.- La volumetría y configuración edificatoria de las construcciones se adecuará a la propia de las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales del suelo no urbanizable.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción, como máximo, de una planta bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

Se exceptúan del cumplimiento de esas previsiones las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, los equipamientos e infraestructuras de servicios autorizados, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

A su vez, se convalidan las construcciones e instalaciones existentes y consolidadas que las superen.

- B.- La edificación autorizada bajo rasante se emplazará bajo la edificación existente o autorizable sobre rasante. La ocupación máxima de aquella será equivalente a la de esta. Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas en los supuestos y con el alcance con el que los condicionantes orográficos del entorno afectado y/o funcionales de la actividad planteada lo justifiquen.

7.- Acondicionamiento del terreno y vertederos.

- A.- Los acondicionamientos del terreno (considerados como trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno) se autorizarán, exclusivamente, en los siguientes supuestos:
- a) Como obra auxiliar de la implantación de un uso o elemento de infraestructura autorizado.
  - b) Para mejorar las posibilidades de uso agropecuario o forestal de los terrenos afectados a una explotación de esa naturaleza, reconocida como tal por la Administración competente en la materia Diputación Foral.
  - c) Para adecuar las rasantes del terreno a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o, de otros planes y proyectos autorizados.

d) Como parte de la formación de un vertedero autorizado de acuerdo con la legislación medioambiental vigente.

B.- Su autorización se condiciona a la previa obtención de las autorizaciones previstas en la legislación vigente (urbanísticas, ambientales...), así como a la previa justificación de su conveniencia e idoneidad en el contexto de sus impactos ambientales, paisajísticos, sobre el medio natural o de cualquier otro tipo.

A ese respecto, en la correspondiente solicitud se deberá aportar en todo caso un proyecto técnico elaborado de conformidad con los criterios establecidos en la referida legislación, que justifique la adecuación ambiental de la propuesta, garantice una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, resuelva la recogida y canalización de las aguas de escorrentía, y recoja las medidas de integración paisajística y restauración, de la capa de tierra vegetal superficial, y, de la vegetación, procedentes.

8.- Cierres de parcela.

Podrán ser de fábrica o ciegos hasta una altura de 1,20 m y calados hasta los 2,20 m de altura máxima en los frentes de carreteras y caminos públicos y un fondo inmediato de 12 cm. En el resto deberán ser de seto vivo acompañado, si se desea, de cierre calado con o sin zócalo de 40 cm de altura máxima.

9.- Otras condiciones.

A.- Serán de aplicación en el suelo no urbanizable las determinaciones generales reguladoras de:

- a) El régimen de regulación de los tipos de usos urbanísticos pormenorizados y de su contenido (artículos 51 y siguientes) en los términos y con el alcance con el que sean compatibles con el régimen urbanístico del suelo no urbanizable.
- b) El régimen de edificación establecido en los artículos 58 a 62, ambos incluidos, en las partes acordes con la naturaleza y los condicionantes propios de esa clase de suelo: cómputo de la edificabilidad; edificabilidad sobre y bajo rasante; altura de las plantas de edificación; etc.
- c) Las condiciones de habitabilidad establecidas en este documento para las viviendas (Título Sexto. Capítulo Primero. Sección Segunda) en lo referente a los usos residenciales y de alojamiento o pernoctación autorizados en dicha clase de suelo.
- d) El régimen urbanístico de los edificios, instalaciones y usos declarados fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento establecido en este documento (artículo 112) para los declarados de esa misma manera en la citada clase de suelo.

B.- La implantación de las infraestructuras de servicios urbanos (redes de abastecimiento de agua y saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones electrónicas, etc.) se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes, en este PGOU y en los planes y proyectos que se promuevan en su desarrollo.

C.- En la ejecución de las obras de urbanización y edificación se aplicarán, en lo posible, las medidas consideradas como buenas prácticas en obras, relacionadas con la producción y gestión de residuos, los residuos de construcción y demolición, los recipientes o envases contenedores de residuos peligrosos, la gestión de los aceites usados y la protección de los suelos, las aguas subterráneas, la calidad del aire y la calidad acústica, establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica referente a este Plan y en las disposiciones legales vigentes en esas materias.

Estas condiciones serán asimismo de aplicación en los suelos urbano y urbanizable, en los supuestos así establecidos en los documentos "1.3 Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos".

#### **Artículo 22.- Eliminación de elementos degradantes.**

- 1.- Toda intervención de rehabilitación de edificaciones existentes, de cambio de uso de las mismas, y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a ellas, construidos de forma precaria, que el Ayuntamiento considere negativos y degradantes de las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas del entorno en el que se sitúan.
- 2.- En los supuestos en los que la autorización de las actuaciones mencionadas en el apartado anterior se condicione a la demolición de elementos degradantes, la ejecución del derribo deberá realizarse como requisito previo para el inicio de las obras de nueva edificación, salvo que el Ayuntamiento establezca específicamente otras condiciones para permitir el funcionamiento de las actividades que ocupan las construcciones a derribar hasta que se realojen en las nuevas construcciones.

#### **Artículo 23.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas destinadas a usos residenciales o de alojamiento.**

- 1.- La implantación estable de construcciones prefabricadas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente será considerada como una nueva edificación destinada al uso de vivienda o alojamiento, y, le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.
- 2.- Se exceptúan los supuestos siguientes, en los que ese tipo de construcciones serán autorizadas en las condiciones que asimismo se indican:
  - A.- Construcciones o instalaciones vinculadas a un camping o actividad asimilable. Serán autorizadas, en su caso, en las condiciones que se determinen en el contexto de la autorización de ese camping o actividad.

B.- Como uso auxiliar vinculado a una explotación agraria. Serán autorizadas, en su caso, en las condiciones determinadas en las disposiciones legales vigentes en la materia y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan<sup>1</sup>.

#### **Artículo 24.- Caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales.**

- 1.- Los usos, construcciones e instalaciones autorizados deberán contar con acceso rodado desde la red viaria actual, incluidos los caminos y pistas existentes en el suelo no urbanizable.
- 2.- La apertura de nuevos caminos y pistas (temporales o estables) para vehículos en el suelo no urbanizable se autorizará, excepcional y exclusivamente, cuando resulten necesarias para la explotación del medio rural o dar servicio a una edificación, instalación o uso autorizado (existente o nuevo).

Su autorización estará sujeta a la previa obtención de las autorizaciones previstas en la legislación vigente y condicionada a:

A.- En el supuesto de ser de promoción privada:

- a) La valoración por el Ayuntamiento de la validez de los motivos propuestos por el solicitante como justificación de su solicitud, pudiendo denegar la licencia en caso de que los mismos se consideren insuficientes.
- b) La presentación de la correspondiente documentación técnica.
- c) La imposición por el Ayuntamiento de condiciones respecto al trazado, sus características constructivas, y/o la adopción de medidas correctoras de su impacto en el paisaje o en el medio natural.

B.- En el supuesto de ser de promoción pública:

- a) La justificación de la necesidad del camino o pista con alguno o algunos de los citados fines.
- b) La elaboración y aprobación de la correspondiente documentación técnica (proyecto de obras...).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

- 3.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de caminos y pistas existentes, así como la apertura de nuevos, para dar respuesta a problemas de accesibilidad de edificaciones e instalaciones existentes. La anchura estándar de esos caminos y pistas se fija en 3 m, sin perjuicio de su reajuste, al alza o la baja, en los supuestos y condiciones debidamente justificados.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable).

---

<sup>1</sup> Un ejemplo de ese tipo es el conformado por las construcciones móviles o prefabricadas que pudieran destinarse a alojamiento para personal temporero auxiliar de explotaciones agrarias, regulado en el Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, por el que se regulan los requisitos mínimos materiales y funcionales de ese tipo de alojamiento. Eso, sin perjuicio de que también pudieran instalarse en otro tipo de edificaciones (permanentes o estables).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

- 4.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de la red de caminos y senderos peatonales existente, incluida la habilitación de nuevos, siempre que el uso y disfrute del medio natural de conformidad con sus condicionantes intrínsecos lo justifique, y se garantice la preservación de los valores naturales, paisajísticos, agrarios, etc. existentes.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

- 5.- De conformidad con lo establecido en el vigente PTS Agroforestal, se considerarán como usos preferentes de los caminos rurales: el acceso de los agricultores a sus explotaciones; la circulación de personas y vehículos relacionada con el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como con las actividades complementarias turísticas y artesanales ejercidas por las personas agricultoras en sus explotaciones agrarias; la circulación de personas y vehículos relacionada con la conservación del medio natural.

#### **Artículo 25.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.**

- 1.- Los tendidos aéreos de las líneas eléctricas y de las redes de comunicaciones electrónicas o asimilables se implantarán, previa justificación de su necesidad y de la inviabilidad y/o desproporción de otro tipo de soluciones (soterradas...), en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar impactos perjudiciales en el paisaje y en el medio agrario y forestal del territorio o entorno afectado en cada caso.

Para ello, los proyectos de implantación de los citados tendidos justificarán la adecuación de las propuestas de trazado y configuración de dichos tendidos a esos criterios, y las complementarán con las medidas preventivas y/o correctoras de los mencionados impactos que se estimen necesarias.

- 2.- Las infraestructuras de telecomunicación se ubicarán preferentemente en zonas degradadas paisajísticamente, sin interferir en las visuales de los bienes de interés cultural y los espacios naturales protegidos, e incorporarán técnicas de mimetización que las integren en el paisaje, conforme a lo establecido en la legislación vigente en la materia.

**Artículo 26.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés, y erradicación de especies invasoras.**

- 1.- La tala de arbolado requerirá la previa obtención de las autorizaciones previstas en las disposiciones legales vigentes.
- 2.- Se consideran áreas de vegetación protegida las masas arbóreas de vegetación autóctona identificadas en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo, como zonas rurales globales de protección especial o como condicionantes superpuestos a la ordenación, por razones asociadas a la existencia de dicha vegetación de interés.

Se autorizan las talas e intervenciones acordes con las previsiones de las disposiciones legales vigentes en la materia.

- 3.- Siempre que, por razones debidamente justificadas deban ser taladas especies de arbolado autóctono, se procederá a su reposición mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies, preferentemente en el mismo ámbito o entorno afectado o, alternativamente, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
- 4.- Se procederá a la erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopija japónica, la falsa acacia, Robinia pseudoacacia, el arbusto de las mariposas, Buddlejia davidii, y la caña común, Arundo donax.

Para ello, se adoptarán las medidas de control necesarias para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada de especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se procederá a la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

- 5.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a los siguientes criterios:
  - A.- Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento.
  - B.- Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los que permitan la reutilización de agua.
  - C.- Se evitarán las intervenciones geométricas, y se realizarán repoblaciones y plantaciones con, en general, borde difuso.

**Artículo 27.- Protección de la fauna.**

- 1.- Se consideran áreas de protección de la fauna los ámbitos asociados a especies de interés de esa naturaleza existentes en el suelo no urbanizable.

- 2.- Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados y, en todo caso, los aéreos se adecuarán a los criterios expuestos en el artículo 25 e incorporarán las medidas adecuadas para la protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.
- 3.- En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.
- 4.- Las actuaciones en suelo no urbanizable deberán considerar las épocas críticas relacionadas con especies de fauna de interés en los ámbitos de aplicación de planes de gestión, manejo de masas forestales autóctonas y actuaciones en cursos de agua especialmente.
- 5.- Los proyectos y actuaciones que se ejecuten en las inmediaciones de la margen derecha del Oria se complementarán con las medidas apropiadas para proteger las especies de sábalo (*Alosa alosa*), anguilla europea o anguila (*Anguilla anguilla*), salmón atlántico (*Salmo salar*), visón europeo (*Mustela lutreola*), avión zapador (*Riparia riparia*), mirlo acuático (*Cinclus cinclus*), y martín pescador (*Alcedo atthis*), incluidas las siguientes:
  - A.- Evitar la ocupación temporal y permanente de las zonas de servidumbre de paso.
  - B.- Acometer prospecciones previas a las obras para descartar nidos.
  - C.- Procurar evitar la ejecución de dichas actuaciones durante el periodo crítico de reproducción de las referidas especies.
  - D.- Cuidar de forma explícita los trabajos que afecten a la calidad de las masas de agua durante las obras.
  - E.- Restaurar las zonas de margen (técnicas de ingeniería biológica), caso de ser necesario para recuperar la vegetación de ribera y la naturalización del cauce.

#### **Artículo 28.- Áreas erosionables o de erosión activa.**

- 1.- Tienen esa condición las áreas asociadas al condicionante superpuesto "CS.8 Áreas erosionables o con riesgo de erosión", identificadas y delimitadas en este Plan.
- 2.- Las actuaciones en ellas deberán efectuarse de modo que se adopten las medidas necesarias y adecuadas a sus características intrínsecas y, en particular, diseñando de forma apropiada las actuaciones de desmontes, modificación de redes de drenaje superficial y subsuperficial y procurando el mantenimiento de la vegetación natural como elemento estabilizador del riesgo de erosión.
- 3.- Se promoverá el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), sin perjuicio de lo que pueda acordar la Administración competente en la materia. La autorización del uso ganadero estará condicionado a la consecución de esos objetivos.

**Artículo 29.- Protección de cauces fluviales.**

- 1.- El tratamiento y la protección de los cauces fluviales se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Vertiente Cantábrica.
- 2.- El tratamiento y la utilización de los residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento (estercoleros o fosas de purines), como para su uso para el riego, se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

**Artículo 30.- Protección de zonas húmedas.**

- 1.- El tratamiento y la protección de las zonas húmedas se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la CAPV.

**Artículo 31.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.**

Las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable establecidas en este Capítulo tienen el rango y la naturaleza normativa propios de la ordenación estructural, salvo las reguladoras de las cuestiones que se mencionan a continuación, que tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada:

- A.- Los cierres de parcela (art. "21.8").
- B.- Los caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales (art. 24).
- C.- Las condiciones generales de implantación de construcciones e instalaciones destinadas a usos de explotación de recursos primarios en la modalidad de agricultura, ganadería y forestal (art. "35.2") referentes a las siguientes cuestiones:
  - a) Condiciones generales de distanciamiento o retiro (apartado "B.e").
  - b) Condiciones generales de ocupación máxima en planta de la parcela por la construcción (apartado "B.f").
  - c) Condiciones generales de edificación (apartado "B.h").
- D.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables (art. "35.3").
- E.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas (art. "35.4").
- F.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos (art. "35.5").



G.- Condiciones de implantación de usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias (art. 39).

Las previsiones reguladoras de todas esas cuestiones podrán ser reajustadas o complementadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento especial. Asimismo, los planes especiales previstos en los artículos 38 (industrias agrarias; exclusivamente las de su apartado "3.d"), 41 (infraestructuras) y 42 (usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social) podrán determinar o reajustar las previsiones urbanísticas contenidas en ellos, en los términos indicados en esos mismos artículos.

### **Sección Segunda.**

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

#### **Artículo 32.- Condiciones generales.**

- 1.- Los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable son los indicados tanto en la Sección Tercera del Capítulo Primero del Título Segundo para las zonas globales en las que se incluyen los terrenos clasificados de esa manera como en esta Sección, en las condiciones determinadas en ellas.
- 2.- Los usos de protección ambiental y los de ocio y esparcimiento (de la modalidad de recreo extensivo) se autorizan en todas las zonas globales rurales. También se autorizan en las zonas destinadas a sistemas generales, siempre que sean compatibles con los usos característicos de estas.

Se autoriza el destino a esos usos de las edificaciones existentes en las citadas zonas, siempre que sean acordes con el régimen urbanístico determinado para ellas y, previa justificación, se requiera su utilización con esos fines. No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas de manera exclusiva o predominante a esos usos.

- 3.- Dentro de los usos de ocio y esparcimiento de la modalidad de recreo intensivo se diferencian las dos submodalidades siguientes:
  - A.- Usos de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural vinculados a áreas recreativas o asimilables que no requieren de edificaciones e instalaciones o, en su caso, de pequeñas infraestructuras de carácter permanente como: mesas, bancos, barbacoas, espacios de juego, fuentes, servicios sanitarios, aparcamientos puntuales, etc. Se incluyen entre ellos los huertos urbanos o de ocio.  
Se autoriza su implantación en todas las zonas globales rurales. Y también el destino a esos usos de las edificaciones e instalaciones existentes en las citadas zonas, siempre que sean acordes con el régimen urbanístico determinado para ellas y, previa justificación, se requiera su utilización con esos fines. No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas de manera exclusiva o predominante a esos usos.

- B.- Usos que requieran de construcciones e instalaciones de singular o gran tamaño. Se incluyen entre ellos los siguientes: campings; campos de golf; actividades vinculadas a la circulación de vehículos a motor (en circuitos específicos o adaptados o en redes viarias convencionales); instalaciones deportivas al aire libre (campos de fútbol o destinados a otro tipo de actividades deportivas; piscinas; etc.); cualesquiera otras asimilables. Su autorización e implantación se ha de adecuar a las previsiones establecidas en el artículo 42 para la Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables (cuya implantación requiere la previa declaración de su utilidad pública y social)
- 4.- La autorización e implantación de actividades extractivas, construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias vinculados a explotaciones agrarias, usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias, agroturismos, industrias agrarias, usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias, viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias, instalaciones técnicas de servicios y los usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social se adecuará a las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales y los planes de ordenación territorial vigentes como en los siguientes artículos de estas Normas Urbanísticas Generales y el planeamiento especial que, en su caso, se promueva en desarrollo de este Plan.
- 5.- No se autoriza la implantación en las edificaciones residenciales y viviendas ubicadas en el suelo no urbanizable (tanto en las auxiliares de explotaciones agrarias como en las no vinculadas a estas) de actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, apartamentos turísticos u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos, casas rurales y albergues autorizados por los planes de ordenación territorial en esa clase de suelo, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- 6.- No se autoriza la implantación en el suelo no urbanizable de piscinas o instalaciones deportivas asimilables, salvo en los siguientes supuestos:
- A.- Como instalaciones vinculadas al dominio público marítimo-terrestre, en zonas y ubicaciones colindantes con dicho dominio.
- B.- Como instalaciones integradas y/o auxiliares de los usos de recreo intensivo (integrados entre los de ocio y esparcimiento) y de utilidad pública e interés social autorizados en dicha clase de suelo.

Su implantación en esos dos supuestos requerirá la previa justificación de su conveniencia y necesidad.

### **Artículo 33.- Actividades extractivas.**

#### 1.- Las actividades extractivas existentes.

- A.- Las actividades extractivas existentes, desarrolladas de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y ya finalizadas serán objeto de las actuaciones de integración y restauración ambiental y paisajística determinadas en cada caso.
- B.- Las actividades extractivas existentes y en activo, desarrolladas de conformidad con las autorizaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, se consolidan en los términos (materiales, temporales, ambientales, de dimensionamiento, de recuperación ambiental y paisajística, etc.) fijados en cada caso. Podrán ser ampliadas, en su caso, de conformidad y en las condiciones establecidas en dichas disposiciones

#### 2.- Nuevas actividades extractivas.

La apertura de nuevas actividades extractivas requerirá, además de la obtención de las correspondientes autorizaciones sectoriales, la formulación de un expediente de modificación de este Plan General en el que se evaluará su idoneidad, se identificará y delimitará el ámbito afectado y se determinarán las condiciones urbanísticas de su ejercicio.

Entre ellas se incluirán, en todo caso, las medidas de integración y recuperación medioambiental y paisajística necesarias, a ejecutar, tanto durante el periodo de explotación como tras la finalización de la actividad.

### **Artículo 34.- Las explotaciones y actividades agrarias.**

#### 1.- De conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Ley 17/2008, de 28 de diciembre, de política agraria y alimentaria, etc.) y a los efectos de este artículo:

- A.- Se entiende por explotación agraria, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular, persona física o jurídica, para el desarrollo de actividades agrarias.

Para su consideración como tal explotación, deberá estar inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

- B.- Las actividades agrarias están conformadas por el conjunto de trabajos y actuaciones necesarios para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales, incluida su transformación, envasado y comercialización, siempre y cuando todos ellos se desarrollen dentro de una explotación agraria.

#### 2.- Las explotaciones agrarias de Lasarte-Oria están conformadas tanto por las existentes en este momento, como por las nuevas que pudiera constituirse en el futuro. Para eso, todas ellas deberán estar inscritas en el citado Registro de Explotaciones Agrarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

- 3.- La constitución de una nueva explotación agraria deberá adecuarse a los criterios establecidos en la legislación y en los planes de ordenación territorial vigentes, así como en este mismo Plan, incluidos los referidos a la parcela mínima.
- La superficie de la parcela mínima será la que se determine en cada caso en atención a los condicionantes y necesidades de la explotación; deberá adecuarse, en todo caso, a las previsiones establecidas en el artículo 113.

**Artículo 35.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos de explotación de recursos primarios de la modalidad de agricultura, ganadería y forestal vinculados a explotaciones agrarias.**

1.- Definición.

- A.- Los usos afectados por las previsiones de este artículo son los que, conforme a lo establecido en los planes territoriales vigentes (DOT y PTS Agroforestal), están destinados a usos de explotación de recursos primarios en la modalidad de agricultura, ganadería y forestal.
- B.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a esos usos son las consideradas como tales en dichos planes territoriales, en concreto, las relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales siguientes:
- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrícolas y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; lagares de elaboración de sidra; bodegas para la producción de vino y txakoli; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción y captación de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.
  - b) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: establos; salas de ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado; granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.
  - c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.

d) La autorización de implantación de construcciones e instalaciones específicas reguladas en otros artículos de estas Normas (vivienda auxiliar de la explotación agrícola y/o ganadera) deberá adecuarse a lo establecido en ellos.

C.- En el supuesto de modificarse los criterios establecidos en el citado PTS se estará a ese respecto a lo que resulte de los nuevos que los sustituyan.

## 2.- Condiciones generales de implantación.

A.- Se autoriza la implantación de usos agrarios en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

B.- Se autoriza, excepcionalmente y previa justificación de la inexistencia de edificaciones aptas y/o de la inadecuación de las existentes para ello, la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Las condiciones generales expuestas en la Sección Primera.

b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria.

c) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: la correspondiente a la unidad mínima de cultivo.  
Dicha superficie deberá conformar un conjunto espacial y físicamente continuo. Y deberá estar situada en su totalidad en zonas globales en las que se autorice la implantación de las citadas construcciones e implantaciones agrarias.  
Se autoriza su implantación en parcelas que, ya en el momento de la entrada en vigor de este Plan, cuenten con superficie inferior a la citada, siempre que se justifique su idoneidad para el correspondiente fin.

d) Condiciones de emplazamiento.  
Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales que se mencionan a continuación, en los términos y con el alcance acordes con el régimen urbanístico y los objetivos propios de cada una de ellas: "D.2. Parque rural (S.G.)", "G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición" y "G.4.1 Forestal".

Dentro de esas zonas, se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

e) Condiciones generales de distanciamiento o retiro:

- |  |        |
|--|--------|
| * Al límite del Suelo No Urbanizable:                    | 100 m. |
| * A edificaciones no rurales existentes en otras fincas: | 50 m.  |
| * Al límite de la parcela:                               | 10 m.  |
| * A caminos existentes:                                  | 5 m.   |

En el supuesto de que la normativa foral vigente establezca distancias superiores a los citados caminos, será de aplicación preferente lo establecido en ella.

- f) Condiciones de ocupación máxima en planta de la parcela por la construcción:  
La ocupación en planta máxima de una misma y única parcela física y espacialmente continua por parte del conjunto de las construcciones reguladas en este artículo responderá, con carácter general, a los siguientes criterios:
- \* Parcela con superficie igual o inferior a 5.000 m<sup>2</sup>: 20 % de la superficie de la parcela
  - \* Parcela con superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>:
    - Criterio general: 15 % de la superficie de la parcela
    - Ocupación máxima: 6.000 m<sup>2</sup>.
  - \* Ocupación máxima por edificación o instalación: 1.000 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de las excepciones planteadas para los invernaderos.
- En todo caso, siempre que en la referida parcela existan otras construcciones o instalaciones, o se prevea su implantación en ella, cualquiera que sea su naturaleza y destino (vivienda, agroturismo, invernaderos, actividades ganaderas...), también estas serán objeto de cómputo a los efectos del cumplimiento de las anteriores condiciones de ocupación máxima de la parcela
- g) Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> de parcela ocupable de conformidad con las condiciones expuestas en el anterior "h".
- Dicha edificabilidad incluye la correspondiente al conjunto de edificaciones e instalaciones existentes o proyectadas en la parcela, con la sola excepción de los invernaderos túnel.
- h) Condiciones generales de edificación:
- \* Perfil: 1 sótano + 1 planta sobre rasante (se autoriza la construcción de entreplantas de, como máximo, una superficie equivalente al 20% de dicha planta sobre rasante) + Bajocubierta.
  - \* Altura de la edificación: 5 m; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. relacionadas con la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
  - \* Longitud de edificación máxima: 40 m.
  - \* Edificabilidad máxima por edificio o instalación: 1.200 m<sup>2</sup>(t).  
En todo caso, esa edificabilidad, así como la correspondiente ocupación máxima en planta de la edificación o instalación podrá ser superior a la citada siempre que las necesidades técnicas, funcionales, etc. lo requieran.
  - \* Pendiente máxima de cubierta: 35%.
- i) La proyección y autorización de las citadas construcciones e instalaciones deberá plantearse en condiciones que garanticen el cumplimiento y la consecución de los objetivos propios de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan.

3.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

A.- Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas en todo o en parte de su ciclo vegetativo. Pueden complementarse con semilleros, umbráculos y viveros. Cabe diferenciar las dos tipologías siguientes:

a) Invernadero túnel:

Está conformado por naves aisladas, o unidas una a continuación de otra, formando batería. Están provistas de cerramiento de lámina de plástico flexible sustentada sobre arcos metálicos sujetos al terreno mediante peanas (cimentación mínima), con una relación de volumen / superficie entre 1/1 y 3/1.

b) Invernadero capilla:

Está conformado por una o más naves yuxtapuestas de paredes verticales y cubierta a dos aguas o curva, con una relación volumen / superficie superior a 3/1. El cerramiento puede ser de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. La estructura está constituida por pies derechos, vigas, cabios, correas, etc. bien metálicos, bien de otros materiales adecuados para ello. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción y fertirrigación.

Además, podrán estar dotados en uno de sus extremos de un módulo técnico, de las mismas características y estructura que las del propio invernadero, pero con paredes y cobertura de paneles sandwich, para ubicar los sistemas de control de las nuevas tecnologías de fertirrigación y climatización utilizadas actualmente.

Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos y/o que se prevean producir.

B.- El cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos podrá realizarse: directamente sobre el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos dispuestos en macetas, contenedores o mesas; mediante sistemas de cultivo en agua (hidropónico) o en aire (aeropónico); etc.

En todo caso, siempre que incidan en los suelos de alto valor agrológico, el cultivo deberá realizarse directamente en el suelo, con el fin de asegurar el mantenimiento y la preservación de su valor agrícola real o potencial.

C.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

a) Del invernadero túnel:

- |   |          |
|---|----------|
| * Al límite del suelo no urbanizable:   | 20,00 m. |
| * A edificaciones e instalaciones destinadas a usos rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: | 20,00 m. |
| * A otros invernaderos vinculados a la misma explotación:   | 5,00 m.  |
| * A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación:                                      | 10,00 m. |

- b) Del invernadero capilla:
- \* Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
  - \* A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 30,00 m.
  - \* A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
  - \* A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 15,00 m.

D.- Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:

- a) Ocupación máxima en planta por cada construcción o instalación: 3.600 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud máxima por cada construcción o instalación: 60,00 m.
- c) Altura máxima:
  - \* De invernaderos túnel: 3,50 m.
  - \* De invernadero capilla:
    - A alero: 5,00 m.
    - A cumbrera: 7,00 m.

E.- Los invernaderos capilla serán computados en el marco de la edificabilidad establecida en el apartado "2.i" y no así los invernaderos túnel.

4.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.

A.- Se considerará como tal cualquier construcción e instalación vinculada a actividades ganaderas, destinadas a alojamiento, cría, explotación, manejo, etc. de ganado y animales, así como a la primera transformación y comercialización de productos de la explotación. Se incluyen entre ellas, además, las construcciones e instalaciones auxiliares y/o complementarias de dichas actividades.

B.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, etc. y disposiciones que, en su caso, sustituyan a las anteriores).

C.- Condiciones específicas de edificación:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:

- a) Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + planta baja + bajocubierta.
- b) Altura de la edificación: 5 m al alero y 7 m a la cumbrera de la edificación; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.

Dicha altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno actual.



- c) Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
- d) Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

A.- Se autoriza la implantación de:

- a) Actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación agraria, y de comercialización y venta directa de los mismos.
- b) Actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones agrarias.

B.- Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

- a) Edificabilidad: 250 m<sup>2</sup>(t).  
Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.
- b) Altura máxima a cumbre (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.
- c) La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, u otros vinculados a la producción agraria.
- d) El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.

6.- Otras condiciones.

Complementariamente, la autorización e implantación de dichas construcciones e instalaciones se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las de carácter medioambiental, sanitario, etc.

A ese respecto, las construcciones e instalaciones ganaderas han de cumplir las condiciones medioambientales e higiénico-sanitarias establecidas, entre otros, en el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre.

**Artículo 36.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias. Los usos de alojamiento para personal temporero.**

1.- Los usos residenciales y los alojamientos para temporeros.

A.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 31, etc. de la Ley 2/2006) y en los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes (Plan Territorial Sectorial Agroforestal...), los usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias (y las edificaciones vinculadas a ese fin) son los destinados a vivienda habitual y permanente del titular y gestor de la explotación agraria.

B.- De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, etc.), los alojamientos para temporeros son los destinados a alojar personas trabajadoras que presten o vayan a prestar servicios de temporada en explotaciones agrarias ubicadas en el municipio de Lasarte-Oria.

2.- Condiciones referentes a los usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias.

A.- Su autorización e implantación se adecuará a las condiciones generales siguientes:

a) Su implantación deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la Ley 2/2006 y en el vigente PTS Agroforestal (art. 12 del documento "B. Normas de ordenación"), así como a la previa justificación de que la explotación reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva exigidas en cada caso para dar cobertura económica a su titular o titulares, con un mínimo de tres años previos de plena actividad.

b) Con carácter preferente se implantarán en edificaciones destinadas a usos residenciales preexistentes, autorizándose, en caso de resultar necesarias, las ampliaciones oportunas.  
Se autoriza en esos casos la habilitación de, como máximo, 1 vivienda/explotación.

c) En el supuesto de inexistencia de edificaciones de esas características se autoriza su implantación, tras las obras de acondicionamiento necesarias, en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales.  
Se autoriza la implantación en esas edificaciones del número de viviendas antes mencionado, en las condiciones indicadas.

d) Si no resulta posible ninguna de las soluciones anteriores, o se considera conveniente la disociación de los usos residenciales respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares que ocupan la edificación existente, se autorizará su implantación en una nueva construcción.

B.- Se autoriza la construcción e implantación de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos residenciales en las condiciones expuestas en el apartado A, complementadas con las siguientes:

- a) Se ha de acreditar, además de su vinculación a explotaciones agrarias existentes con anterioridad y/o nuevas destinadas a actividades hortícolas y ganaderas, el cumplimiento de los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes (artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo).
  - b) Se autorizan, exclusivamente, en la zona global rural de tipología "G.3.2. Agroganadera y Campiña. Paisaje rural de transición".
  - c) Parcela mínima (materialmente continua o discontinua): 20.000 m<sup>2</sup>; todos ellos deberán estar situados en la citada zona global rural "G.3.2".
  - d) Número máximo de viviendas: 1 vivienda.
  - e) Condiciones de edificación:
    - \* Edificabilidad máxima: 300 m<sup>2</sup>(t).  
Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 del artículo 35 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.
    - \* Ocupación en planta mínima: 120 m<sup>2</sup>.
    - \* La altura máxima de la edificación:
      - 7,00 m al borde inferior del alero.
      - 10,00 m al punto más alto de la cumbre.Dicha altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno.
    - \* Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resultantes bajo la cubierta).
    - \* Pendiente máxima de cubierta: 35%.
  - f) Separaciones a linderos.  
Las establecidas en el apartado 2 del artículo 35.
- 3.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar vinculadas en el Registro de la Propiedad tanto a la correspondiente explotación agraria común, como a los terrenos integrados en ésta. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en las disposiciones vigentes, así como en este Plan.

### **Artículo 37.- Agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.**

- 1.- La autorización e implantación de agroturismos se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el turismo, como en este mismo Plan General y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

En concreto, su implantación se adecuará a lo establecido en este Plan para los usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias y se computarán dentro de la edificabilidad residencial auxiliar vinculada a dichas explotaciones.

- 2.- La implantación de albergues o actividades asimilables en el suelo no urbanizable se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la implantación de usos y edificaciones no rurales de utilidad pública e interés social (terciarios, de equipamiento, etc.).
- 3.- Su implantación se condiciona a la disposición del conjunto de los servicios necesarios para su establecimiento y desarrollo.

### **Artículo 38.- Industrias agrarias.**

- 1.- Se consideran como tales las industrias agroalimentarias y forestales de primera transformación reguladas en el vigente PTS Agroforestal.
- 2.- Su autorización e implantación en el suelo no urbanizable requerirá la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.
- 3.- Se autorizarán e implantarán preferentemente en condiciones que impliquen la (re)utilización con ese fin de construcciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de la inexistencia o falta de idoneidad de las existentes, en nuevas edificaciones e instalaciones. Su autorización se adecuará, además, a las condiciones siguientes de emplazamiento, edificación y urbanización:
  - A.- Se autoriza su implantación, exclusivamente, en la zona global "G.3.2 Agroganadera y Campiña. Paisaje rural de transición", en las condiciones establecidas en las vigentes DOT y PTS Agroforestal.
  - B.- Se adecuarán a los criterios generales expuestos en la Sección Primera de este Capítulo.
  - C.- Su autorización e implantación, tanto en edificaciones existentes como en nuevas, requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial que determinará las condiciones de edificación y urbanización de la actuación proyectada. La aprobación de ese plan especial de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia conllevará la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el anterior apartado 2.
  - D.- Los siguientes parámetros:
    - a) Parcela mínima (físicamente continua): 20.000 m<sup>2</sup>.
    - b) Edificabilidad máxima: 2.000 m<sup>2</sup>(t).  
El Plan Especial podrá reajustar tanto al alza como a la baja esa edificabilidad.
    - c) Ocupación máxima:
      - \* 10% para edificaciones estables.
      - \* 30% para espacios de maniobra o almacenamiento.

- d) Altura máxima: 5 metros, pudiendo aumentarse esta altura si se justifica su necesidad por razones técnicas o funcionales.
- e) Separaciones:
  - \* 500 m del área urbana.
  - \* No menos de 100 m de cualquier vivienda existente en el suelo no urbanizable, ajena a la actividad.

El plan especial podrá reajustar, justificadamente, tanto al alza como a la baja los parámetros anteriores.

### **Artículo 39.- Usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias.**

#### 1.- Definición.

Se corresponden con el desarrollo de actividades agrarias disociadas de explotaciones de esa naturaleza, ejercidas a modo de actividades de ocio, esparcimiento, etc. incluidas las siguientes: huertas; viñedos; frutales; cuidado y explotación de una limitada cantidad de pequeños animales (máximo de 10 gallinas, 5 conejos o equivalentes; etc.); otros asimilables a los anteriores.

#### 2.- Ámbito de implantación.

- A.- Podrán implantarse, exclusivamente, en terrenos clasificados como suelo no urbanizable e incluidos en las zonas globales de tipología "D.1. Espacios libres generales (S.G.)", "D.2. Parque rural (SG)" y "G.3 Agroganadera y Campiña".
- B.- La autorización de chabolas o elementos asimilables se condiciona, en todo caso, al cumplimiento de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3.

#### 3.- Construcciones o instalaciones autorizadas.

##### A.- Tipos de construcciones o instalaciones:

- a) Chabolas.  
Se trata de pequeñas construcciones de carácter provisional, de ayuda a las tareas agrícolas, destinadas a la guarda de aperos, instrumentos de labranza y guarda de pequeños animales (hasta un máximo de 10 gallinas, 5 conejos o asimilables)
- b) Arcones.  
Cajas o contenedores destinados a la guarda de aperos.

##### B.- Condiciones de edificación e implantación de las chabolas:

- a) Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- b) Superficie de techo edificable máxima: 15,00 m<sup>2</sup>(t)
- c) Altura de edificación: 2,50 m.
- d) Separaciones mínimas de cualquier edificación consolidada y ajena a la parcela: 50,00 m.
- e) Características constructivas:
  - \* Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten con una cimentación mínima.

- \* 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.
- f) Número máximo de chabolas por parcela (cualquiera que sea su superficie): 1.

C.- Condiciones de implantación de los arcones:

- a) Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- b) Dimensiones máximas de los arcones horizontales:
  - \* Planta: 2,50 m x 0,80 m
  - \* Altura: 0,50 m.
- c) Dimensiones máximas de los arcones verticales:
  - \* Planta: 0,80 m x 0,80 m
  - \* Altura: 2,00 m.
- d) Los parámetros anteriores podrán ser justificadamente reajustados siempre que el volumen o dimensión general del arcón resultante de los sustitutorios sea globalmente equivalente al resultante de aquellos.
- e) Materiales: revestimientos de madera.
- f) Número máximo de arcones por parcela (cualquiera que sea su superficie): 1.

D.- Tramitación.

La implantación de las citadas chabolas y arcones requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral.

**Artículo 40.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.**

1.- Modalidades.

Se diferencian las dos modalidades siguientes de edificaciones residenciales:

A.- Caseríos. Se consideran como tales las edificaciones que cumplan con todas las condiciones siguientes:

- a) Responder a una tipología de caserío tradicional vasco.
- b) Haber estado vinculado históricamente a algún tipo de explotación agraria.
- c) Haber sido edificadas con destino a uso residencial con anterioridad al 31 de diciembre de 1955.
- d) Haber sido destinadas a uso residencial desde su construcción hasta, como mínimo, un (1) año antes de la entrada en vigor de este Plan, sin perjuicio de interrupciones puntuales y/o debidamente justificadas.
- e) Contar con la correspondiente licencia de construcción municipal.

B.- Las restantes edificaciones residenciales que cumplan con todas las condiciones siguientes:

- a) Haber sido edificadas con destino a uso residencial con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y estar destinadas a ese mismo uso en ese momento.
- b) Contar con la correspondiente licencia de construcción municipal.

2.- Condiciones generales.

A.- Se autorizan, exclusivamente, en las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor a este Plan General y que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar destinadas a usos residenciales, también con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
- b) Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autorizan dichos usos ("G.2. Mejora ambiental", "G.3.1. Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico", "G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición" y "G.4. Forestal") y adecuarse al régimen urbanístico establecido para cada una de ellas.
- c) Adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos planes de ordenación territorial, vigentes (aguas, etc.).
- d) No estar afectadas por expedientes disciplinarios relacionados con la edificación y/o su destino residencial.

B.- Número máximo de viviendas autorizable:

- a) En los caseríos:
  - \* Con superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>(t): 1 vivienda.
  - \* Con superficie igual o superior a 300 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 500 m<sup>2</sup>(t): 2 viviendas.
  - \* Con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>(t): 3 viviendas.En todo caso, la autorización de un número de viviendas superior al actual en esos casos requerirá que las edificaciones y viviendas afectadas:
  - \* Cuenten con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan General.
  - \* Reúnan las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.Se consolidan los caseríos existentes que cuenten con un número mayor de viviendas.
- b) En las restantes edificaciones residenciales se consolida el número de viviendas autorizado en el contexto de la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción sin que se autorice su incremento.

C.- No se autoriza la ampliación de las referidas edificaciones residenciales, cualquiera que sea su superficie actual.

D.- Las viviendas deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad a los terrenos integrados en la o las fincas registrales a las que esté asociada la edificación afectada.

## **Artículo 41.- Infraestructuras.**

### 1.- Definición.

Se corresponden con las instalaciones de esa naturaleza reguladas en los vigentes instrumentos de ordenación territorial (D.O.T., PTS Agroforestal...). De conformidad con lo indicado en esos instrumentos, se diferencian las dos modalidades siguientes:

#### A.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A.

Se corresponden con los siguientes tipos de instalaciones: plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos; cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

#### B.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo B.

Se corresponden con los siguientes tipos de instalaciones: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros; otras instalaciones de comunicación de similar impacto; aerogeneradores y otras instalaciones de energías renovables (hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y similares).

#### C.- Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos.

Se corresponden con espacios destinados al tratamiento de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales, los rellenos de rocas y tierras provenientes de obra civil (depósitos de sobrantes), escombreras

### 2.- Condiciones generales de implantación.

#### A.- Se autoriza su implantación en las siguientes zonas globales:

##### a) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A.

En las zonas "F. Infraestructuras de servicios urbanos (SG)" y "G.3.2 Paisaje rural de transición".

##### b) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo B.

En todas las zonas globales rurales.

##### c) Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos.

En las zonas globales "G.2. Mejora ambiental", "G.3.2. Paisaje rural de transición" y "G.4. Forestal".

#### B.- Su implantación se adecuará a las condiciones siguientes:

##### a) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A.

\* Las establecidas en los planes de ordenación territorial vigentes y de aplicación.

\* Las establecidas en el plan especial a promover, en todo caso, para la determinación de las condiciones de implantación de las instalaciones.



- b) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo B.  
Las establecidas en las disposiciones legales y en los planes de ordenación territorial vigentes y de aplicación.
  - \* Las establecidas en el plan especial a promover, en todo caso, para la determinación de las condiciones de implantación de las instalaciones.
  
- c) Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos.
  - \* Las establecidas en los planes de ordenación territorial vigentes y de aplicación.
  - \* Las establecidas en el plan especial a promover, en todo caso, para la determinación de las condiciones de implantación de las instalaciones.
  
- d) En el contexto de la elaboración de los planes especiales mencionados en los apartados anteriores que incidan en materia de telecomunicaciones deberá tenerse en cuenta el dinamismo de los correspondientes servicios, así como la continua adaptación de infraestructuras para satisfacer la demanda de las necesidades de los consumidores.

### 3.- Condiciones de edificación y urbanización:

Las determinadas en las mencionadas disposiciones legales y planes de ordenación territorial vigentes, así como en los planes especiales a promover.

## **Artículo 42.- Edificaciones, instalaciones y usos de utilidad pública e interés social.**

### 1.- Definición.

Se consideran entre ellos los usos terciarios, de equipamiento comunitario y cualesquiera otros asimilables a los anteriores, de titularidad pública o privada autorizados en las correspondientes zonas globales rurales. Se incluyen entre ellos los núcleos zoológicos, siempre que no tengan la condición de usos auxiliares de explotaciones agrarias. Se diferencian las dos modalidades siguientes:

- A.- Usos que, en atención a sus propias características y condicionantes, han de implantarse en el suelo no urbanizable<sup>1</sup>.
- B.- Usos cuyas características y condicionantes específicos y, más en concreto, su utilidad pública e interés social, justifica su implantación en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de que, con carácter general, sean susceptibles de implantación en otra clase de suelo.

### 2.- Condiciones generales.

- A.- Su autorización e implantación requerirá la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su

---

<sup>1</sup> Se incluyen entre ellos los equipamientos generales (S.G.) ordenados por este Plan en el suelo no urbanizable, vinculados a actividades relacionadas con los animales (perreras, caballos...), los núcleos zoológicos situados en esa misma clase de suelo, etc.

interés público de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>.

- B.- Se autoriza su implantación en las zonas globales rurales de las tipologías que se mencionan a continuación:
- a) "C. Equipamiento comunitario (S.G.)" ordenadas por este Plan en el suelo no urbanizable. En esos casos se entenderá que ya está justificada tanto la necesidad de su implantación en dicha clase de suelo, como el interés público de los correspondientes usos, construcciones e instalaciones.
  - b) "D.1 Espacios libres generales (S.G.)", en edificaciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, en nuevas.
  - c) "D.2 Parque rural (S.G.)", en edificaciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, en nuevas.
  - d) "G.1 Protección Especial", exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas.
  - e) "G.2 Mejora Ambiental", exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas.
  - f) "G.3.1 Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico", exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas.
  - g) "G.3.2 Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición", en edificaciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, en nuevas.
  - h) "G.4. Forestal", exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas.

Una misma actividad de esa naturaleza, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a ella, podrá implantarse en una o más zonas globales rurales continuas (incluidas, además de las antes citadas, la zona "H. Núcleo rural"), siempre que se autorice su implantación.

Su implantación deberá adecuarse, además de a las mencionadas, a las condiciones establecidas en los vigentes instrumentos de ordenación territorial.

3.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables en edificaciones e instalaciones existentes y acordes con el régimen urbanístico planteado en el planeamiento urbanístico.

Se autoriza la implantación de dichos usos en edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, en las condiciones siguientes:

- A.- Se consolidan dichas edificaciones, con las características de edificación y edificabilidad que presentan en el momento de aprobación y entrada en vigor de este Plan, cualquiera que sea la zona global en la que estén situadas.
- B.- Se consolidan, asimismo, los usos y actividades que se desarrollan en dichas edificaciones e instalaciones existentes, considerándose que son de utilidad pública e interés social.

---

<sup>1</sup> Artículos "28.5.a" de la Ley 2/2206, 4 del Decreto 105/2008, etc.

C.- Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de ellas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones en las condiciones siguientes:

- a) Hasta un máximo del 75% de la edificabilidad actual, en el supuesto de los usos de la modalidad del apartado "1.A".
- b) Hasta un máximo del 20% de la edificabilidad actual, en el supuesto de los usos de la modalidad del apartado "1.B".

Con carácter preferente, dichas ampliaciones se adosarán al edificio principal existente. Complementariamente, se autorizan otro tipo de soluciones (incluidas edificaciones exentas), previa justificación de su idoneidad y conveniencia en el contexto de sus afecciones en el entorno territorial afectado, incluidas las relacionadas con: los accesos a la parcela y/o parte de esta en la que se prevea la implantación de la ampliación o nueva edificación; la orografía de la parcela y su mayor o menor alteración; el impacto paisajístico resultante; la edificación o edificaciones existentes en el supuesto de que, en particular, todas o algunas de ellas estén catalogadas; cualesquiera otras que se estimen de interés.

En todo caso, en los supuestos en los que las citadas ampliaciones invadan o puedan invadir las servidumbres aeronáuticas, su autorización requerirá la previa elaboración y aprobación de un plan especial. Este plan deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá ser aprobado definitivamente.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 4.

D.- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

\* Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

E.- Los merenderos, restaurantes, sidrerías u otras actividades hosteleras asimilables a las anteriores se implantarán, exclusivamente, en edificios ya existentes que cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autoriza su implantación.
- b) Tratarse de edificaciones que cuenten con características y condiciones adecuadas para su implantación.
- c) Contar con acceso rodado que cuente con las condiciones establecidas al respecto en este Plan General.

4.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables en nuevas edificaciones e instalaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en las referidas edificaciones preexistentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones en las condiciones siguientes:

- A.- Estar destinadas a: campings; campos de golf; actividades ecuestres (tanto deportivas como de terapia); granjas-escuela; otros usos acordes con lo indicado en el apartado "1.A"; otros usos que, por ser acordes tanto con el régimen urbanístico de la zona global afectada como con los objetivos planteados en él, determine el plan especial a promover en desarrollo de este Plan General, esté o no prevista expresamente su formulación en él.
- B.- Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales de tipología "D.1 Espacios libres generales (SG)", "D.2. Parque rural (SG)" y "G.3.2 Paisaje rural de transición".
- C.- Su autorización e implantación requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística, y en el que deberá justificarse, además, el cumplimiento de los requisitos expuestos en el apartado 2.
- D.- Superficie mínima de la parcela vinculada a la actividad: 20.000 m<sup>2</sup>.
- E.- Edificabilidad sobre rasante:
  - a) Parcela < 6,0 Ha: 1.800 m<sup>2</sup>(t).
  - b) Parcela > 6,0 Ha: 2.400 m<sup>2</sup>(t).
  - c) Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas justificadamente, al alza o a la baja, por el citado Plan Especial.
- F.- Parámetros edificatorios (retiros, número de plantas, altura...): los que determine el Plan Especial.

Complementariamente, la implantación de infraestructuras de servicios urbanos y de las instalaciones vinculadas a ellas se adecuará a los criterios establecidos en cada caso en las disposiciones legales vigentes en la materia, previa justificación de su utilidad pública e interés social, así como de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

5.- Núcleos zoológicos.

- A.- Se considerarán como tales los usos que, reuniendo las condiciones establecidas para ellos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, se planteen como usos autónomos, y no como auxiliares o complementarios de las explotaciones agrarias.
- B.- Los núcleos zoológicos existentes se consolidan con sus características actuales, incluidas las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios.

Se autoriza su ampliación en las condiciones fijadas para los usos de la modalidad del apartado "1.A".

C.- La autorización e implantación de nuevos núcleos zoológicos se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Requerirá la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el apartado 2 de este artículo (justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural; declaración de su utilidad pública e interés social).

b) Parcela mínima:

\* Criterio general: 10.000 m<sup>2</sup>(s).

\* Criterio complementario: 5.000 m<sup>2</sup>, siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:

- Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (perreras, pajarerías...).
- Estar configurada como parcela independiente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.
- Tratarse de parcelas físicamente continuas.

c) Podrán destinarse a ese fin las edificaciones existentes en la parcela y consolidadas por este Plan.

Complementariamente y en el supuesto de su inexistencia, se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones con ese fin, de conformidad con los siguientes criterios:

\* Únicamente se autoriza su implantación en la zona global rural de tipología "G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición".

\* Retiros:

- A los límites de la parcela: 10 m.
- Al límite del Suelo No Urbanizable: 300 m.
- A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 300 m.
- A edificaciones de vivienda situadas en el suelo no urbanizable, en fincas distintas a la afectada por la propuesta: 300 m.

\* Edificabilidad autorizada: la resultante del índice de 0,05 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s), sin que en ningún caso, cualquiera que sea la superficie de los terrenos vinculados al núcleo zoológico, pueda ser superior a 500 m<sup>2</sup>(t).

\* Parámetros edificatorios:

- Número máximo de plantas: 1 planta sobre rasante.
- Altura máxima: 4 m.

- Los parámetros anteriores podrán ser excepcionalmente reajustados al alza siempre que, razones funcionales o de otra naturaleza relacionadas con la actividad que se pretenda desarrollar, lo justifiquen.

- \* En atención a las características y condicionantes de las edificaciones e instalaciones planteadas, del entorno afectado, etc., el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización e implantación a la previa elaboración y aprobación de un Plan Especial.

- C.- La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo, se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.

### **CAPITULO TERCERO.**

#### **RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 43.- La estrategia de la evolución urbana.**

La estrategia de evolución y desarrollo urbano se ajustará a las previsiones establecidas en este Plan General, incluidas las referentes a la clasificación urbanística del suelo, al programa de formulación del planeamiento pormenorizado, de ocupación del suelo y de ejecución de la ordenación urbanística planteada.

#### **Artículo 44.- La clasificación urbanística del suelo.**

##### 1.- Clases de suelo.

A.- Los terrenos del término municipal de Lasarte-Oria se integran en las siguientes clases de suelo:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo urbanizable.
- c) Suelo no urbanizable.

B.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable se incluyen en la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

##### 2.- Delimitación de las clases de suelo.

La delimitación de las citadas clases de suelo es la reflejada en el plano "3" del documento "4. Planos" de este Plan.

**Artículo 45.- Formulación de planeamiento de compatibilización y de desarrollo del Plan General.**

1.- Compatibilización del planeamiento general.

A.- Se consolida el Plan de Compatibilización de los municipios de Lasarte-Oria y Donostia/San Sebastián referido a los ámbitos "A.33 Teresategi" de las NN. SS. de Planeamiento de Lasarte-Oria y "AÑ.10 Recalde (II)" y sistema general viario del P.G.O.U. de Donostia/San Sebastián (aprobación definitiva: 26-XI-2020), en los términos expuestos en las Normas Urbanísticas Particulares de ese ámbito incluidas en este Plan.

B.- No se plantea ninguna otra propuesta de compatibilización del planeamiento general de Lasarte-Oria con el de los municipios colindantes, sin perjuicio de las actuaciones de ese tipo previstas en el Plan Territorial Parcial del área funcional de Donostia/San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa).

En ese contexto, el régimen urbanístico del Parque rural interurbano de Zabalaga, afectado por este Plan, es el establecido por dicho PTP.

2.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

La relación de los planes especiales a promover en suelo urbano en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos afectados.

Complementariamente, se consolidan (e incorporan) los planes especiales vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General mencionados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos, en los términos y con el alcance expuestos en esas Normas.

3.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado.

La relación de los planes parciales a promover en suelo urbanizable sectorizado en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos afectados.

Complementariamente, se consolidan los planes parciales vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General mencionados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.

4.- Planeamiento de desarrollo en suelo no urbanizable.

Los planes especiales a promover, en su caso, en suelo no urbanizable en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos bien en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, bien en estas Normas Urbanísticas Generales para la implantación, en su caso, de determinado tipo de actividades y construcciones.

5.- Otras cuestiones.

Las previsiones de este Plan reguladoras de la ordenación urbanística pormenorizada de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales del medio urbano del municipio (suelos urbano y urbanizable) y cuya competencia corresponde a otras administraciones (carreteras forales; red ferroviaria estatal y autonómica; etc.) tiene carácter orientativo. Su precisa determinación será la resultante de los planes, proyectos, etc. promovidos por la administración competente en cada caso, de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

**Artículo 46.- La red de sistemas generales y su ejecución.**

La ejecución y financiación de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio, incluida la obtención de los terrenos afectados, se adecuará a las previsiones establecidas en este Plan y en sus distintos documentos, incluido este, el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", etc. En ese contexto:

- 1.- La ejecución y financiación de las redes generales de las infraestructuras de servicios urbanos (saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones...) ordenadas se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, en este Plan y en los planes y documentos consolidados y/o que se promuevan en su desarrollo.
- 2.- La ejecución y financiación de los espacios libres generales (S.G.) ordenados en terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a los nuevos espacios libres generales (S.G.) ordenados en este Plan e incluidos en ámbitos o subámbitos urbanísticos en los que se prevén, asimismo, desarrollos urbanísticos residenciales serán obtenidos por el Ayuntamiento, mediante cesión en el marco de la ejecución de esos desarrollos.

Los costes de urbanización de esos espacios libres serán abonados por los adjudicatarios de la edificabilidad urbanística prevista, excluido el porcentaje correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- 3.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y calificados como parque rural (sistema general de espacios libres D.2) serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante expropiación. Su valor económico o justiprecio será abonado por esa misma entidad. A los efectos de determinar ese valor económico se ha de tener en cuenta que los terrenos están en situación de suelo rural.
- 4.- La ejecución y financiación de los alojamientos dotacionales se adecuará a los siguientes criterios:
  - A.- Los terrenos destinados a dichos alojamientos y ubicados en los ámbitos o subámbitos objeto de los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan serán obtenidos por el Ayuntamiento en el contexto de su ejecución, de conformidad con los criterios propios del tipo de actuación y/o sistema de actuación que se determine en cada caso.



- B.- Las edificaciones destinadas a los alojamientos dotacionales ordenados serán ejecutadas y financiadas por la Administración, sin perjuicio de los reajustes y/o condiciones que se determinen a ese respecto en el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan y/o en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística.

### **CAPÍTULO CUARTO.**

#### **VINCULACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL**

##### **Artículo 47.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.**

1.- Criterio general.

Las determinaciones reguladoras de la ordenación urbanística estructural tienen el rango propio de ese tipo de determinaciones y su modificación o revisión requerirá la formulación de un expediente de planeamiento general, sin perjuicio del régimen de tolerancia y/o de posibles reajustes establecido en los siguientes apartados 2 y 3.

2.- La edificabilidad urbanística estructural.

- A.- La edificabilidad urbanística regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones asociadas a su adaptación a los condicionantes geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y las edificaciones proyectadas, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, inundabilidad...), a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

- B.- En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...).

3.- Régimen de tolerancia y/o de reajuste de las determinaciones de ordenación urbanística estructural.

- A.- La delimitación precisa y definitiva de los sistemas generales (viaarios, ferroviarios, etc.) afectados por planes y proyectos de carácter supramunicipal (instrumentos de ordenación territorial, estudios informativos ferroviarios, etc.) será la que se determine en estos y/o en los proyectos a promover en su desarrollo. En esos casos, las propuestas contenidas en este Plan se considerarán directamente reajustadas por las resultantes de aquellos planes y proyectos, sin perjuicio de la precisa y definitiva delimitación en el planeamiento pormenorizado que, en su caso, deba promoverse en desarrollo de este Plan.
- B.- De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>, el planeamiento pormenorizado y los proyectos de obra para la ejecución directa de los sistemas generales podrán reajustar la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas, de los sectores y de las zonas globales establecidos en este Plan, de conformidad con los siguientes criterios:
- a) Los reajustes deberán respetar los objetivos de intervención establecidos por el Plan General y, en su caso, posibilitar una mejor y más efectiva consecución de los mismos.
  - b) Los reajustes deberán sustentarse en razones de interés general asociadas a la necesidad de acomodar o adaptar las previsiones del Plan General para resolver problemas técnicos, económicos o jurídicos de interés general suficiente, y hacer posible una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados.
  - c) No podrán introducir incrementos o reducciones superiores a un 5%, de la superficie de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas y de los sectores y de las zonas globales.
  - d) En el caso de que impliquen una reducción de la superficie de sistemas generales deberá garantizarse el cumplimiento de los objetivos y requisitos dotacionales u operativos establecidos para los mismos por el Plan General, y, someterse, en su caso, al informe preceptivo de la administración eventualmente afectada. No se admitirá la reducción de la superficie de elementos del sistema general de espacios libres.
  - e) Dentro de las limitaciones impuestas por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística aplicables, el planeamiento urbanístico y los proyectos de obra que desarrollen sistemas generales en suelo no urbanizable podrán modificar y/o ampliar el ámbito de ocupación de dichos sistemas, afectando a las zonas globales rurales colindantes para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.
- C.- Se autoriza la modificación de la implantación de los equipamientos generales públicos ordenados por este Plan General en el suelo no urbanizable (integrados en la red de sistemas generales del municipio) y su traslado a otro emplazamiento situado en esa misma clase de suelo, en las condiciones siguientes:

---

<sup>1</sup> Art. "53.1.h", etc. de la Ley 2/2006

- a) El equipamiento general podrá ser trasladado a otra parte del suelo no urbanizable del municipio y, en concreto, de la zona global de tipología "D.2. Parque Rural (S.G.)".
- b) La delimitación de la nueva zona destinada a equipamiento general responderá a condicionantes de dimensión y superficie equivalentes a los de la zona de equipamiento actual afectada por el citado traslado.
- c) La zona de equipamiento general delimitada en este Plan y a trasladar será incluida, a los efectos de su calificación, en la zona global de tipología "D.2. Parque Rural (S.G.)".
- d) La nueva zona de equipamiento general resultante será calificada como zona global "C. Equipamiento comunitario (S.G.)".
- e) La propuesta deberá ser acorde con los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan.

La decisión de proceder a esa modificación deberá ir precedida de la justificación de los extremos siguientes: las razones de proceder a ello; la idoneidad del nuevo emplazamiento; la adecuación de la propuesta a los objetivos y criterios de intervención previstos en este Plan en el suelo no urbanizable; el cumplimiento de las condiciones anteriores; cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.

En la medida en que, en atención a los características y afecciones de la propuesta planteada se estime conveniente, el Ayuntamiento podrá acordar la previa formulación de un plan especial a los efectos de la determinación de las condiciones de traslado y relocalización del correspondiente equipamiento general.

- D.- Los criterios de sistematización y caracterización de los usos urbanísticos, así como de determinación de su contenido establecidos en los anteriores artículos 9 y 10 podrán ser reajustados, adaptados y complementados por el planeamiento pormenorizado en los términos y con el alcance justificados en cada caso, siempre que los usos previstos en dicho planeamiento no tengan un claro encaje en los regulados en aquellos artículos.

**TITULO TERCERO**  
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.**

**CAPITULO PRIMERO**  
**LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

**Artículo 48.- La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.**

1.- La calificación pormenorizada.

La calificación pormenorizada consiste en la división de las zonas globales del medio urbano de la ciudad (suelos urbano y urbanizable) en subzonas pormenorizadas para las que este mismo Plan o el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo determina el correspondiente régimen pormenorizado de edificación y uso.

2.- Tipos de subzonas pormenorizadas.

Se distinguen los siguientes tipos de subzonas pormenorizadas:

- a. PARCELAS RESIDENCIALES
  - \* a.1. Residencial Intensiva
  - \* a.2. Residencial Edificación de Bajo Desarrollo.
  - \* a.3. Residencial Edificación Aislada.
  
- b. PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
  - \* b.1 Productivo.
  - \* b.2 Terciario / actividades @.)
  
- c. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.
  - \* c.1. Equipamiento.
  
- d. ESPACIOS LIBRES
  - \* d.1 Espacios libres dotacionales
    - d.1.1 Espacio libre (SG)
    - d.1.2 Espacios libres locales (SL)
  - \* d.2 Aguas superficiales (medio urbano).
  
- e. SISTEMA DE COMUNICACIONES:
  - \* e.1. Red viaria.
  - \* e.2. Red Ferroviaria.
  - \* e.3. Red ciclista.
  - \* e.4. Aparcamiento.
  
- f. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS:
  - \* f.1 Infraestructuras de servicios generales (SG)
  - \* f.2 Infraestructuras de servicios locales (SL)

Esos tipos de subzonas pormenorizadas podrán ser reajustados o complementados por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

3.- Delimitación de las subzonas pormenorizadas.

Las subzonas pormenorizadas resultantes de las propuestas de este Plan son las siguientes:

A.- Las parcelas existentes y consolidadas, jurídico-urbanísticamente diferenciadas, susceptibles de tratamiento urbanístico independiente (a los efectos de su construcción o reconstrucción integral).

Se corresponden con las parcelas que, en el momento de su construcción, fueron objeto de proyecto de edificación y licencia municipal independientes, salvo en los supuestos en los que, con posterioridad, han sido objeto de segregaciones debidamente autorizadas o justificadas y/o de propuestas urbanísticas que, asimismo, justifiquen su reajuste. Y también con las parcelas catastrales actuales, salvo en los supuestos en los que se justifique su incorrección.

B.- Las nuevas parcelas delimitadas en este Plan.

C.- Las nuevas parcelas que se delimiten en los documentos a promover para la ejecución de las propuestas de ordenación de este Plan (proyectos de reparcelación, etc.).

A ese respecto, en los supuestos en los que las delimitaciones reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de las Normas Urbanísticas Particulares no se correspondan con esos criterios, se considerará que su delimitación correcta es la resultante de estos y se procederá al reajuste de la delimitación contenida en dicho plano en consonancia con ellos.

4.- El régimen jurídico-urbanístico de las parcelas residenciales.

Dicho régimen es el resultante de los criterios siguientes:

A.- Las parcelas pormenorizadas residenciales ordenadas en este Plan en los nuevos desarrollos previstos en los ámbitos y subámbitos delimitados en él se vinculan al régimen de las viviendas protegidas o de las viviendas de promoción libre en los términos establecidos en él.

B.- Las parcelas residenciales ordenadas en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco de las Normas Subsidiarias de 2005 y consolidado por este se vinculan al régimen de las viviendas protegidas o de las viviendas de promoción libre en los términos establecidos en dicho planeamiento pormenorizado.

C.- El régimen jurídico-urbanístico de las parcelas residenciales que se ordenen en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan será el que se determine en dicho planeamiento.

D.- Las parcelas residenciales construidas o en construcción, consolidadas por este Plan y calificadas definitiva o provisionalmente como viviendas protegidas se vinculan al régimen propio de esas viviendas en los términos establecidos para cada una de ellas en el marco de dicha calificación.

**Artículo 49.- Zonificación pormenorizada superpuesta.**

- 1.- Régimen de zonificación pormenorizada resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más subzonas pormenorizadas distintas ordenadas en este Plan General, en el planeamiento consolidado por él y/o en el que se ha de promover en su desarrollo.
- 2.- El régimen urbanístico de cada una de esas subzonas pormenorizadas es el establecido para ella en el mencionado planeamiento, sin perjuicio de los reajustes que, justificados por la citada superposición, se hayan determinado y/o se determinen en el marco de la configuración y formalización del correspondiente complejo inmobiliario, en los supuestos en los que su configuración resulte conveniente o necesaria.

**Artículo 50.- Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.**

1.- Parcela residencial intensiva (a.1).

A.- Definición.

Parcela ocupada u ocupable por una o más unidades de edificación, destinada, preferentemente, a usos residenciales agrupados vertical y horizontalmente sobre uno o más núcleos comunes de acceso vertical.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- a) Es una parcela de titularidad y uso privado.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

2.- Parcela residencial de Edificación de Bajo Desarrollo (a.2).

A.- Definición.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, aislada o adosada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con una o varias unidades de edificación, y que disponen de espacios anejos no edificados en superficie, salvo en los supuestos previstos por el plan.

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

**C.- Régimen jurídico:**

- a) Es una parcela de titularidad y uso privado.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

**3.- Parcela residencial de Edificación Aislada (a.3).**

**A.- Definición.**

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta aislada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con una unidad de edificación, y que disponen de espacios anejos no edificados en superficie, salvo en los supuestos previstos por el plan, destinadas a 1 ó 2 viviendas.

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

**C.- Régimen jurídico:**

- a) Es una parcela de titularidad y uso privado.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

**4.- Parcela de Uso Productivo (b.1).**

**A.- Definición.**

Parcela destinada a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- a) Es una parcela de uso privado.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

5.- Parcela de Uso Terciario / actividades @ (b.2).

A.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de edificaciones de usos preferentemente terciarios (actividades turísticas de alojamiento, oficinas, actividades tecnológicas y asimilables, comerciales, etc.) de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- a) Es una parcela de titularidad y uso privado.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

6.- Parcela de equipamiento (c.1).

A.- Definición.

Parcelas destinadas a usos de equipamiento.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

El régimen urbanístico de esta parcela se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

C.- Régimen jurídico:

- a) Es una parcela de uso público o privado (en atención a que su titularidad sea de un tipo u otro).  
Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.
- b) Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.



- c) Las parcelas de titularidad pública dejarán de estar sujetas a dicho régimen de titularidad, también en lo que se refiere a este Plan, siempre que su desafectación formal, acordada de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en cada caso, y/o las actuaciones promovidas tras dicha desafectación tengan esa consecuencia. En todo caso, seguirán sujetos al régimen urbanístico propio de los otros equipamientos privados.

7.- Subzonas destinadas a Espacio Libre General (SG) (d.1.1) o Local (d.1.2).

A.- Definición.

Espacios ajardinados y arbolados (parques, jardines...) o pavimentados (plazas, áreas de juego, paseos, otras áreas peatonales...) destinados al ocio y expansión de la población calificados, respectivamente, como sistema general (d.1.1) o local (d.1.2). Están adscritos al cumplimiento de los correspondientes estándares urbanísticos de las redes de los sistemas generales y locales de espacios libres regulados en las disposiciones urbanísticas vigentes, en los supuestos así establecidos por este Plan y el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo. Se incluyen entre ellos los que deben ser obtenidos por dicha entidad con el citado fin y/o lo que le han de ser adjudicados en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de titularidad y uso público.

8.- Subzona destinada a Aguas Superficiales (medio urbano / d.2),

A.- Definición.

Subzona conformada por los cauces de agua existentes en el medio urbano del municipio

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

9.- Subzona destinada a Red Viaria (e.1).

A.- Definición.

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación viaria, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), esté o no destinado con carácter

exclusivo o preferente a un determinado modo de transporte y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; etc.). Se excluye las redes que, en atención a su destino específico, se califican como subzona "a.3. Red Ciclista".

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

**C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.**

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

**10.- Subzona destinada a Red Ferroviaria (e.2).**

**A.- Definición.**

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación ferroviaria, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

**C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.**

**11.- Subzona destinada a Red Ciclista (e.3).**

**A.- Definición.**

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación viaria destinada a la bicicleta, sea o no con carácter exclusivo o preferente.

**B.- Régimen urbanístico.**

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella.

**C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.**

12.- Subzona de Aparcamiento (e.4).

A.- Definición.

Subzona destinada de manera exclusiva o predominante a la implantación usos de aparcamiento bien en superficie, bien en edificaciones sobre y/o bajo rasante.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.

13.- Subzona de Infraestructuras de Servicios Generales (f.1) y Locales (f.2).

A.- Definición:

Subzona destinada a usos de infraestructuras de servicios urbanos en sus distintas modalidades, calificadas, respectivamente, como sistema general (f.1) o local (f.2).

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.

14.- Otras previsiones.

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de las subzonas pormenorizadas es el establecido en los siguientes artículos de este documento, reajustado o complementado:

A.- En los términos expuestos en el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan General.

B.- En los términos establecidos en el planeamiento pormenorizado vigente incorporado a este Plan y/o el que se promueva en su desarrollo.

C.- En los términos y con el alcance resultantes de la aplicación de las previsiones y condicionantes establecidos en las disposiciones legales sectoriales vigentes.

D.- En lo referente a las edificaciones consolidadas y/o en ordenación, que se convalidan con sus actuales parámetros edificatorios y de uso.

Esas edificaciones se adecuarán al régimen urbanístico establecido en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada a la que se vinculan:

a) En su integridad en los supuestos de sustitución de la edificación, rehabilitación integral y/o cambio del uso característico o permitido por otro de esa misma naturaleza.

- b) En la medida y en los términos que se consideren justificados y proporcionados con el alcance y características de las actuaciones de rehabilitación y/o cambio de uso parcial o puntual que se planteen.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS.**

#### **Artículo 51.- Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.**

##### 1.- Tipos de usos urbanísticos pormenorizados.

##### A.- En atención a su naturaleza o contenido.

Se diferencian los distintos tipos, situaciones, modalidades y submodalidades de uso expuestos en el siguiente cuadro.

**TIPOS, SITUACIONES, MODALIDADES Y SUBMODALIDADES DE USO**

TIPO DE USO	SITUACIÓN DE USO		MODALIDAD DE USO		SUBMODALIDAD DE USO	
Uso 1: Residencial	1	Vivienda	---	---	---	---
	2	Alojamiento equiparable a vivienda	---	---	---	---
Uso 2: Actividades Económicas	1	Usos productivos y asimilables	1.1	Uso industrial compatible con vivienda	---	---
			1.2	Uso industrial no compatible con vivienda	---	---
			1.3	Almacén compatible con vivienda	---	---
			1.4	Almacén no compatible con vivienda	---	---
			1.5	Agencias de transporte de mercancías	---	---
			1.6	Estaciones de servicio	---	---
	2	Usos terciarios	2.1	Actividades turísticas de alojamiento	2.1.1	Viviendas para uso turístico
					2.1.2	Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles-apartamentos, apartamentos turísticos...
					2.1.3	Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables
					2.1.4	Establecimientos de alojamiento turístico: agroturismo, casa rural, camping, otros asimilables
			2.2	Uso de oficina y asimilable	2.2.1	Uso de oficina
					2.2.2	Usos tecnológicos y asimilables (@)
			2.3	Uso comercial	2.3.1	Local comercial
					2.3.2	Establecimiento comercial
					2.3.3	Gran establecimiento comercial

**TIPOS, SITUACIONES, MODALIDADES Y SUBMODALIDADES DE USO**

TIPO DE USO	SITUACIÓN DE USO		MODALIDAD DE USO		SUBMODALIDAD DE USO	
Uso 3: Equipamiento comunitario	1	Deportivo	---	---	---	---
	2	Docente	---	---	---	---
	3	Sanitario	---	---	---	---
	4	Religioso	---	---	---	---
	5	Alojamiento – Asistencial	5.1	Alojamiento dotacional (Ley Suelo)	---	---
			5.2	Alojamiento	---	---
			5.3	Asistencial	---	---
	6	Socio-cultural y de entretenimiento.	---	---	---	---
	7	Asociativo	---	---	---	---
	8	Servicios urbanos y advos.	---	---	---	---
9	Fomento de actividades económicas	---	---	---	---	
10	Núcleos zoológicos y asimilables					
Uso 4: Espacios libres	---	---	---	---	---	---
Uso 5: Comunicaciones y transporte	1	Circulación peatonal	---	---	---	---
	2	Circulación ciclista	---	---	---	---
	3	Circulación rodada motorizada	---	---	---	---
	4	Circulación ferroviaria	---	---	---	---
	5	Uso fluvial	---	---	---	---
	6	Uso aéreo	---	---	---	---
	7	Aparcamiento	---	---	---	---
6: Infraestructuras de servicios urbanos	---	---	---	---	---	---

En lo referente a los usos rurales se ha de tener en cuenta lo establecido en este documento (Título Segundo, etc.).

B.- En atención a su relevancia en la subzona pormenorizada, así como a la posibilidad o no de su implantación:

- a) **Uso característico:**  
Uso principal o propio de la de la subzonificación pormenorizada determinada en cada caso.
- b) **Uso permitido:**  
Uso distinto del característico autorizado en una subzona pormenorizada de manera alternativa a aquél.  
Una vez decidida su implantación, el uso permitido pasa a ser el uso característico de la subzona pormenorizada a los efectos de la determinación de los usos complementarios y prohibidos
- c) **Uso complementario:**  
Uso autorizado en una subzona pormenorizada, distinto del característico y permitido, que puede y/o debe acompañar a estos por razones distintas: exigencias de la legislación o del planeamiento territorial y/o urbanístico vigentes; decisión del promotor de la actuación; etc.  
La implantación del uso complementario se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje (sin que en ningún caso pueda superar el 40% de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante), como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.
- d) **Uso tolerado.**  
Uso acorde con la situación urbanística anterior a la entrada en vigor de este Plan, pero no incluido entre los característicos, permitidos y complementarios previstos en él, que se consolida temporalmente en los términos y condiciones establecidos en este Plan o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- e) **Uso prohibido.**  
Se consideran como tal el uso no autorizable en una subzona pormenorizada por su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de la misma.

C.- En atención a su autonomía y/o dependencia de otros usos a los efectos de su implantación:

- a) **Uso principal.**  
Es el uso que se implanta de forma independiente y autónoma en una subzona urbanística.
- b) **Uso auxiliar.**  
Es el uso vinculado a otro principal en atención bien al servicio que presta a éste (aparcamiento; trastero; instalaciones generales o comunes de los edificios: infraestructuras de servicios urbanos; etc.), bien a que, teniendo un destino igual o

asimilable a los anteriores, tiene una vinculación física con la edificación afectada por accederse a él desde los elementos comunes de esta.

Salvo que se indique expresamente lo contrario, la autorización de un uso principal supondrá la autorización implícita de los usos auxiliares del mismo.

D.- En atención a su régimen jurídico:

a) Uso público:

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre y esté expresamente señalado en la documentación gráfica o plano. En todo caso, esa previsión ha de complementarse con el establecimiento del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

b) Uso privado y/patrimonial:

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada y/o patrimonial no sujetos a uso público. La ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo rasante.

2.- Cumplimiento del estándar urbanístico local de equipamiento privado.

Ese estándar se cumplirá, indistintamente, mediante usos de equipamiento o usos terciarios previstos en cualesquiera de las parcelas pormenorizadas ordenadas, siempre que la edificabilidad prevista se destine materialmente a los usos propios de dichos equipamientos.

3.- Reajuste o complementación de las modalidades de usos pormenorizados y de su contenido.

Las modalidades de usos pormenorizados expuesta en este artículo, así como su contenido, establecido en los siguientes artículos, constituye un marco de referencia abierto y no excluyente.

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar (autorizando o prohibiendo su implantación) los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Además, el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan podrá reajustar y/o complementar dichas modalidades de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente. En esos casos, dicho planeamiento pormenorizado deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las citadas previsiones de este Plan.

4.- Otras previsiones.

A.- La modificación de un uso característico o permitido en una subzona pormenorizada por otro de la misma naturaleza requiere la previa justificación del cumplimiento del conjunto de las condiciones siguientes:



- a) La idoneidad del nuevo uso que se pretenda implantar para su consideración como característico o permitido.
- b) La vinculación al nuevo uso de, como mínimo, el 60% de la edificabilidad total sobre rasante existente o prevista en la subzona.
- c) La adecuación de los restantes usos existentes o previstos al régimen de los usos complementarios del nuevo uso característico o permitido previsto.
- d) Cualesquiera otras cuestiones que, para ello y en cada caso, se estimen necesarias.

Dicha justificación deberá ser realizada y presentada al Ayuntamiento en el contexto de, en cada caso, la correspondiente comunicación previa o solicitud de autorización e incluirá el análisis global de la edificación afectada, de su edificabilidad total sobre rasante y de la edificabilidad destinada o que se prevé destinar a los distintos usos.

- B.- La ampliación o modificación de los usos complementarios o la implantación de nuevos de esa misma naturaleza en una subzona pormenorizada requiere la previa justificación del conjunto de las condiciones siguientes:
- a) La idoneidad de los citados usos para su consideración como complementarios del correspondiente característico o permitido.
  - b) La vinculación al conjunto de los usos complementarios existentes o previstos de, como máximo, el 40% de la edificabilidad total sobre rasante existente o prevista en la subzona.
  - c) Cualesquiera otras cuestiones que, para ello y en cada caso, se estimen necesarias.

Dicha justificación deberá ser realizada y presentada al Ayuntamiento en el contexto de, en cada caso, la correspondiente comunicación previa o solicitud de autorización e incluirá el análisis global de la edificación afectada, de su edificabilidad total sobre rasante y de la edificabilidad destinada o que se prevé destinar a los distintos usos.

## **Artículo 52.- Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1).**

### 1.- Modalidades de uso residencial.

#### A.- Modalidad 1: vivienda.

Comprende el uso de vivienda propiamente dicho, asociado al alojamiento estable de personas, familias o unidades de convivencia.

Incluye el alojamiento en habitaciones de vivienda particulares para uso turístico, que deberá respetar las determinaciones de la normativa sectorial relativas a los requisitos edificatorios, el número máximo de ocupantes en función de la superficie de la vivienda y el número máximo de plazas a ofertar en alquiler.

En el supuesto de superar la ocupación máxima la actividad se entenderá vinculada a la correspondiente modalidad de alojamiento turístico. La persona titular de la actividad alojativa ha de estar empadronada y tener residencia efectiva en la vivienda. En todo caso, deberá acreditarse la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

B.- Modalidad 2: alojamientos asimilables a la vivienda.

Incluye cualesquiera modalidades de alojamiento (pisos de acogida, pisos de emancipación, viviendas y apartamentos tutelados, viviendas comunitarias...) desarrolladas de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (Decreto 135/2105, de 6 de octubre, de cartera de prestaciones y servicios del sistema vasco de servicios sociales, etc.) en edificaciones residenciales y en condiciones asimilables a la vivienda para la prestación de servicios de acogida y alojamiento de distintos colectivos (infancia y adolescencia en situación de desprotección; personas en riesgo de exclusión o en situación de urgencia social; mujeres víctimas de violencia; personas mayores; etc.).

En todo caso, a los efectos de la asimilación de los apartamentos tutelados a la vivienda no podrá sobrepasarse el índice de habitantes / superficie de vivienda establecido en las disposiciones legales vigentes (art. 62 de la Ley 3/2015, de vivienda y disposiciones que se promuevan para su desarrollo o sustitución).

C.- Modalidad 3: vivienda colaborativa.

Vivienda situada en una edificación residencial destinada en su totalidad o parcialmente a ser ocupada o habitada por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, comparten servicios sometidos a un régimen común.

Su régimen jurídico se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

D.- Modalidad 4: vivienda productiva.

Vivienda que, además de la parte residencial propiamente dicha, incorpora un espacio vinculado registralmente a ella destinado al desarrollo de actividades profesionales de tipo terciario, acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigente.

C.- Modalidad 5: alojamiento para personal temporero.

Alojamientos destinados a personas trabajadoras que presten servicios de temporada en explotaciones agrarias (Decreto 248/2006, de 28 de noviembre).

2.- Usos auxiliares.

Se consideran usos auxiliares del uso residencial los siguientes:

- A.- Los trasteros [superficie máxima de 13,50 m<sup>2</sup>(t)], cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
- B.- El uso de aparcamiento o guarda de vehículos motorizados y no motorizados.
- C.- Las instalaciones deportivas cubiertas y descubiertas (piscina, frontón, gimnasio, etc.) vinculadas a la(s) vivienda(s) de la parcela.
- D.- Los locales y espacios destinados a usos comunes (funcionales, recreativos, etc.) de la comunidad de viviendas, siempre que jurídicamente estén vinculados a ellas.
- E.- Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las viviendas de la parcela.

F.- Otras instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, placas solares, instalaciones térmicas, instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolíneas, infraestructuras de comunicaciones electrónicas, etc.).

Esos usos se considerarán implícitamente autorizados junto con el uso de vivienda, salvo en los supuestos en los que se indique expresamente lo contrario. Su implantación estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos establecidos a ese respecto en este Plan y en el planeamiento urbanístico, ordenanzas, etc. que se promuevan en su desarrollo.

## **Artículo 53.- Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica (uso 2).**

### **1.- Situación 1: usos productivos y asimilables.**

#### **A.- Definición.**

El uso productivo se corresponde con la fabricación, transformación, reparación, transporte y almacenaje de materias y productos asociados a las siguientes actividades o asimilables a ellas:

- a) Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- b) Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, incluidas las mensajerías.
- c) Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- d) Los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación que en atención a sus características y condicionantes (materiales y productos manipulados, ruido, necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.) generen particulares molestias.
- e) Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- f) Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos, cualesquiera que sean los combustibles de suministren (derivados o no del petróleo; gas; etc.).
- g) Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo.
- h) Las agencias de transporte por carretera, y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.
- i) Las industrias agrarias, asociadas a la transformación de productos agroalimentarios o forestales.
- j) Los usos de servicios básicos asimilables por sus características a los usos industriales: cocheras, parques de maquinaria, centros de redes de servicios urbanos y otros similares.
- k) En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Se excluyen los usos de aprovechamiento de recursos primarios incluidos entre los usos rurales (artículo 10), con las salvedades referentes a las industrias agrarias.

**B.- Modalidades:**

Se diferencian las siguientes modalidades de usos productivos:

a) 1.1. Uso industrial compatible con la vivienda:

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o de peligrosidad, con nivel de riesgo de incendio bajo 1 o 2, consideradas compatibles con los usos residenciales, terciarios y de equipamiento. Se incluyen entre ellas:

- \* Las actividades industriales artesanales y de manufactura relacionadas con: la joyería y bisutería; los instrumentos musicales; los laboratorios fotográficos; los juguetes y juegos; los artículos deportivos; la industria textil, del cuero y del calzado; la carpintería y el mobiliario metálico; los instrumentos de precisión, ópticos y fotográficos; la relojería; el papel y las artes gráficas; la alimentación y el tabaco; otras asimilables a las anteriores.
- \* Los obradores de productos de panadería, pastelería, catering y alimentación en general que no dispongan de espacio de exposición y venta directa al público (salvo espacios puntuales).
- \* Los talleres de servicio y reparación relacionados con: los servicios de lavado y engrase; la reparación mecánica (excepto chapa, pintura y banco de pruebas de motores); la reparación y el mantenimiento de bienes y productos no incluidos en la industria artesanal y manufacturera; la fabricación de maquinarias y material eléctrico; la fabricación de accesorios del automóvil; la fabricación de pequeños electrodomésticos; otras actividades asimilables a las anteriores.

Deberán cumplir las condiciones siguientes:

- \* Referentes a los mencionados obradores:
  - Superficie máxima de la actividad: 400 m<sup>2</sup>, de los que, como máximo, 300 m<sup>2</sup>(útiles) podrán destinarse a la preparación y elaboración de productos.
  - Potencia máxima instalada:
    - . Potencia total 225 Kw.
    - . Potencia correspondiente a hornos, cocinas y aparatos de elaboración de alimentos: 125 Kw
- \* Referentes a las restantes actividades industriales:
  - Superficie máxima: 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Potencia máxima instalada: 100 kw.  
Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en vatios o kilowatios de la potencia de sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluyen de ese cómputo la potencia de instalaciones como los ascensores, extractores, etc. cuya función sea ajena a la finalidad de producción o fabricación de la actividad.
  - Densidad máxima de carga de fuego: Qs ≤ 850 MJ/m<sup>2</sup>.

b) 1.2. Uso industrial no compatible con la vivienda:

Comprende las actividades industriales que, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, tienen la condición de actividades clasificadas y exceden de las limitaciones de superficie, potencia instalada, nivel de riesgo intrínseco de fuego señaladas para los usos industriales de la modalidad anterior.

Se incluyen entre ellas: los talleres de reparación mecánica con actividades de chapa, pintura o banco de pruebas de motores; la transformación o producción de minerales; la transformación de metales; la industria química; la fabricación de máquina-herramienta y equipos mecánicos; la industria agroalimentaria; todas las actividades industriales no consideradas como compatibles con la vivienda.

c) 1.3. Almacén compatible con la vivienda:

Comprende las actividades dedicadas al almacenamiento de materiales, bienes o productos no combustibles y productos de peligrosidad baja que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia o por acuerdo municipal sean inocuos o compatibles con la vivienda (por no ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes). Incluye los almacenes o centros logísticos (para la venta digital / on line de productos...). Deben cumplir las condiciones siguientes:

- \* Superficie superior a 13,50 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 1.500 m<sup>2</sup>(t); se consolidan los de superficie superior existentes y destinados a dicha actividad.
- \* No ser usos auxiliares de otros usos característicos o principales.
- \* Nivel de riesgo intrínseco de fuego inferior a 850 MJ/m<sup>2</sup>.
- \* Potencia máxima instalada: 100 kw.

Se incluyen en esta modalidad las actividades de almacenamiento por departamentos diferenciados siempre que, complementariamente: no sean auxiliares de otro uso principal o característico; la superficie vinculada al conjunto no sea superior a 280 m<sup>2</sup>(t); el número de departamentos o trasteros diferenciados no sea superior a 15.

d) 1.4. Almacén no compatible con la vivienda:

Comprende las actividades dedicadas al almacenaje de materiales, bienes y productos que, conforme a lo establecido en las disposiciones vigente en materia de actividades, no sean compatibles con la vivienda.

Se incluyen en esta modalidad las actividades de almacenamiento logístico (para la venta digital / on line de productos...) con superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup>(t), salvo los existentes con anterioridad y consolidados.

e) 1.5. Agencias de transporte de mercancías:

Comprende las actividades dedicadas a la recogida, recepción temporal y distribución por encargo y bajo tarifa de mercancías y paquetería en general para su transporte por diferentes medios.

Se incluyen en esta situación las dependencias de mensajerías con superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup>(t). Las de superficie inferior tienen la condición de usos comerciales.

f) 1.6. Estaciones de servicio.

Comprenden los establecimientos de distribución al por menor de energías para la movilidad de vehículos derivadas de combustibles petrolíferos o de cualquier otra fuente, así como cualquier otro tipo de servicio al automóvil, a sus usuarios y a la circulación (lavado de vehículos...).

C.- Otras determinaciones:

- a) Se consideran usos auxiliares de los productivos: las oficinas, laboratorios y centros de cálculo vinculados a ellos; las instalaciones de servicios (depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento; instalaciones de depuración de residuos; instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aires; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras, etc.); aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria; otros asimilables a los anteriores.
- b) Las actividades productivas que incluyan funciones de carácter comercial o terciario dependientes de aquellas se considerarán, a los efectos de su implantación, como una actividad única de carácter industrial, sin perjuicio de la consideración diferenciada de las superficies de techo destinadas de forma específica de esos otros usos a los efectos de su regulación e implantación.

**2.- Situación 2: usos terciarios.**

A.- Definición.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio, el turismo, los servicios personales (que tienen el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos), financieros y profesionales, y otras asimilables a las anteriores, que tienen el fin de prestar servicios de esa naturaleza.

Se excluyen las actividades que, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, se integran en otras modalidades de uso (equipamientos...).

**B.- Modalidades:**

Se diferencian las siguientes modalidades de usos terciarios:

a) 2.1. Actividades turísticas de alojamiento.

Comprende las actividades relacionadas con el hospedaje o estancia temporal a las personas usuarias de servicios turísticos en alojamientos destinados a ese fin.

Son las consideradas como tales en las disposiciones legales vigentes en la materia, en sus distintas modalidades: establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros; apartamentos turísticos; agroturismos y casas rurales; albergues, campings; otros asimilables a los anteriores); las viviendas para uso turístico. No se incluyen entre ellas las actividades de alojamiento que tengan con carácter exclusivo fines de alojamiento estable o asistenciales, que se consideran como equipamientos asistenciales (uso 3, situación 5), y tampoco el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, salvo que se supere el número máximo de plazas ofertadas como alojamiento establecido en la normativa sectorial, en cuyo caso podrá desarrollarse la actividad como un uso hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.

Se diferencian las siguientes submodalidades:

- \* 2.1.1. Las viviendas para uso turístico.
- \* 2.1.2. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamentos y apartamentos turísticos.
- \* 2.1.3. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables.
- \* 2.1.4. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros asimilables.

Todas las modalidades de actividades turísticas se desarrollarán de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial, bajo el principio de unidad de explotación, estando sometidas a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.

Deberá acreditarse, en todo caso, la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos de alojamiento turístico (submodalidades "2.1.2", "2.1.3" Y "2.1.4"), lo que imposibilita el empadronamiento municipal en ellos.

Con carácter general, en edificios cuyo uso pormenorizado principal sea el residencial, cualquier actividad turística de alojamiento debe situarse por debajo de las viviendas de uso residencial. No obstante, podrán coexistir en la misma planta establecimientos de alojamiento con viviendas de uso residencial, siempre y cuando cuenten con accesos y núcleos de comunicación independientes.

Tendrán la consideración de viviendas para uso turístico (situación "2.1.1"), aquellas viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales, inscritos como tal en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi que, cumpliendo con los requisitos de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, hayan obtenido informe urbanístico de conformidad con la regulación de usos prevista en este Plan General de Ordenación Urbana.

Se autorizará el uso de alojamiento turístico en la modalidad "2.1.1" únicamente en viviendas existentes en edificios cuyo uso principal sea residencial, esto es, en viviendas que tengan reconocido el uso residencial en cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente, bien desde el origen de la edificación, bien como consecuencia del cambio de otros usos autorizados en viviendas. Podrán implantarse en una sola planta, que será la más baja de las plantas en las que se desarrolla algún uso residencial, limitándose a una por portal; el alojamiento turístico podrá coexistir en la misma planta con viviendas de uso residencial sin necesidad de acceso independiente. No podrá implantarse en plantas bajas que no puedan destinarse a vivienda. Se consolidan los preexistentes que cuentan con la oportuna licencia.

En las viviendas de uso principal residencial se podrá desarrollar, alternativa y/o complementariamente, la actividad turística de alojamiento en la submodalidad "2.1.1. Viviendas para uso turístico", en las condiciones de regulación establecidas en este Plan.

Se autorizará el uso complementario de Alojamiento Turístico en las categorías de pensiones, en aquellas viviendas existentes que cuenten con permiso de primera ocupación, cédula de habitabilidad o documento análogo. Únicamente se autorizará este uso en la ubicación y en las condiciones que se admita para la situación de vivienda para uso turístico (2.1.1).

En las modalidades de alojamientos "2.1.2" y "2.1.3", las habitaciones y unidades de alojamiento que forman parte del conjunto del alojamiento turístico no podrán estar ubicadas en planta baja, salvo en aquellos lugares donde este PGOU posibilite la conversión de locales en viviendas y el desarrollo del uso residencial en planta baja.

En los establecimientos de alojamiento en situación "2.1.2" constituidos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, deberá quedar acreditado mediante certificación del Registro de Propiedad que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera que sea su propietario o propietaria, quedan afectos al uso turístico como actividades económicas de uso terciario, así como la cesión de uso a la empresa explotadora.



Asimismo, los establecimientos de alojamiento en situación "2.1.2" cuyas unidades de alojamiento dispongan de salón comedor-cocina y habitación o habitaciones como dependencias separadas, al menos una de las piezas deberá cumplir con las condiciones de luces y vistas de las piezas habitables establecidas para las viviendas en estas Normas (artículos 132 y siguientes).

b) 2.2. Usos de oficina y asimilables.

Se diferencian las siguientes modalidades:

\* 2.2.1. Uso de oficina:

Comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o patrimonial, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos, estudios y consultas profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

\* 2.2.2. Usos tecnológicos y asimilables (actividades @).

Se corresponden con las actividades económicas emergentes relacionadas con el sector de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) y aquellas otras que, con independencia del sector económico concreto al que se vinculen, están relacionadas con la investigación, el diseño, la edición, la cultura la actividad multimedia, la gestión de bases de datos y el conocimiento. Se incluyen, entre otras, las siguientes:

- Actividades relacionadas con la biotecnología, la investigación de nuevos materiales, las tecnologías ambientales, otros laboratorios (incluidos los protésico-dentales...) y centros de investigación científica y tecnológica, centros de producción de radio y televisión, estudios de grabación de sonido e imagen, etc.
- La fabricación de: ordenadores y otros equipos informáticos; consumibles informáticos; sistemas y equipos de telecomunicaciones; materiales electrónicos, equipos y aparatos de radio, televisión y comunicaciones:
- La reproducción de soportes grabados (discos, discos compactos, programas informáticos...).
  - . El desarrollo, la producción, el suministro y la documentación de programas informáticos (software...).
  - . La producción de software de gestión, control e inteligencia de redes de telecomunicaciones.
  - . La radiodifusión y telecomunicaciones.
  - . El desarrollo de la transmisión por cable.
  - . El sector internet:
  - . El sector multimedia:

- . El sector audiovisual.
- . Servicios de procesamiento de datos; etc.
- . Actividades relacionadas con el correo electrónico.
- . Prestación de servicios de valor añadido (correo electrónico, intercambio electrónico de datos, EDI transferencia electrónica de fondos, EFT, videoconferencia).
- . Suministro digital de bienes y servicios digitalizados.
- . Mantenimiento y reparación de equipos informáticos; prestación de servicios técnicos: hot-lines (línea directa), ayuda, mantenimiento, outsourcing, servicios post-venta.
- . Otros servicios de telecomunicaciones: todas las actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- . Servicios para la creación de nuevas empresas:
- . Otras actividades basadas en el conocimiento y que mejoren la competitividad (área tecnológica, comercial; financiera; administrativa; etc.).

Las actividades anteriores que, en atención a sus características y condicionantes (emisiones contaminantes significativas; perjuicios y molestias derivadas de los productos manipulados; necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.), generen particulares molestias serán consideradas como usos productivos industriales.

c) 2.3. Uso comercial:

\* Incluye:

- La comercialización y venta directa al público de artículos y productos de todo tipo: alimentación, bebidas; textil; perfumerías; droguerías; equipamiento de hogar; librerías; papelerías; imprentas; etc. Las instalaciones de comercialización y venta de productos de alimentación podrán complementarse con otras de producción de los mismos.
- Los negocios de hostelería: bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, restaurantes, discotecas y salas de fiestas, salas de juegos recreativos, sociedades gastronómicas, "txokos", etc.
- La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías; salones de belleza; masajistas; tintorerías; lavanderías; confección y arreglo de prendas; talleres de reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo; etc.
- Las mensajerías o agencias de transporte de mercancías de superficie igual o inferior a 1.500 m<sup>2</sup>(t).
- La venta de animales domésticos de compañía.
- Otras actividades similares a las anteriores.
- Los usos auxiliares de los anteriores.

- \* Se diferencian las siguientes modalidades:
- 2.3.1. Local comercial.  
Comprende locales destinados a actividades comerciales desarrolladas de manera autónoma y diferenciada, de superficie igual o inferior a 1.300 m<sup>2</sup>(t), excluidos aparcamientos y todos los espacios no computables a efectos de la edificabilidad física (artículo "59.2.B").  
Han de implantarse como usos complementarios en la edificación afectada y no como usos característicos o permitidos de ella, salvo en los supuestos en los que el planeamiento autorice su implantación en estas condiciones.
  - 2.3.2. Establecimiento comercial.  
Comprenden el desarrollo de actividades comerciales en uno o más locales de superficie superior a 1.300 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 3.500 m<sup>2</sup>(t), excluidos aparcamientos; se consolidan los existentes de superficie superior a 3.500 m<sup>2</sup>(t).  
Se considerarán como una única actividad las agrupaciones de comercios funcionalmente integradas (galerías comerciales...) y/o que comparten accesos peatonales y/o rodados u otro tipo de elementos e instalaciones necesarios para su implantación y desarrollo.  
Cada establecimiento comercial tendrá, a los efectos de su implantación, un tratamiento urbanístico único y diferenciado (objeto de una única licencia de construcción), sin perjuicio de que dentro de él se desarrollen actuaciones y/o actividades que requieran licencias y/o autorizaciones diferenciadas.
  - 2.3.3. Gran establecimiento comercial.  
Comprende el desarrollo de actividades comerciales que, en su conjunto y al margen de su posible compartimentación en actividades diferentes, se implanten en una parcela urbanística única y tengan una edificabilidad superior a 3.500 m<sup>2</sup>(t), excluidos los aparcamientos.  
Podrán implantarse exclusivamente como usos característicos en los ámbitos en los que se autorice expresamente.

A los efectos de la determinación y cuantificación del citado techo comercial se tomará como referencia de partida, en todos los casos, la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista, computable como tal conforme a lo establecido en este Plan, y se descontará de ella, en su caso, la destinada a aparcamientos.

C.- Otras determinaciones:

- a) Los establecimientos de alimentación están sujetos al cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Los establecimientos dedicados a la venta y comercialización al público de artículos y productos de todo tipo (textil, perfumerías, droguerías, equipamiento de hogar...), diferentes de los de alimentación, cuya implantación responda a las tipologías "2.3.2 Establecimiento comercial" o "2.3.3 Gran establecimiento comercial" están obligados al cumplimiento de las condiciones de carga y descarga en el interior de la parcela y/o de las instalaciones comerciales.

- b) Los usos de hostelería vinculados a otros usos terciarios o de equipamiento (deportivos, sanitarios, recreativos...) podrán ser considerados bien como usos auxiliares de esos otros usos, bien como usos autónomos, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes específicos.

En el primer supuesto (uso auxiliar) el conjunto del local y/o establecimiento se entenderá asociado al correspondiente uso principal. En el segundo (uso autónomo) la parte del local destinada a ese uso será tratada de manera diferenciada a los efectos de la determinación de las correspondientes medidas de intervención.

- c) Las actividades comerciales, en todas sus categorías, se implantarán en locales con acceso directo e independiente bien desde la vía o espacio público, bien desde el espacio libre de la parcela. Dicho acceso podrá ser compartido por diversas instalaciones destinadas a usos comerciales o de actividades económicas. No se autorizan segregaciones de partes de esos locales que no cumplan dicha condición.
- d) La determinación de la edificabilidad, instalaciones, superficies, etc. vinculadas a una o más actividades comerciales desarrolladas de manera conjunta en un mismo espacio se adecuará a los siguientes criterios:
- \* Se considerarán de manera unitaria todas las superficies, instalaciones... vinculados a dichas actividades, incluidos los destinados a otras actividades complementarias (industriales, equipamientos...), sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de los requisitos aplicables a ellas.
  - \* Se computarán todos los espacios cubiertos adscritos a dichas actividades, incluidas: las galerías y espacios peatonales cubiertos; las oficinas auxiliares; los espacios de almacenamiento; los talleres auxiliares; etc. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a carga y descarga y a aparcamiento auxiliar.
- e) Se consideran usos auxiliares de los terciarios: las instalaciones de servicios (depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento; instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aires; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolíneas, etc.); aparcamientos; otros asimilables a los anteriores.
- f) La implantación de establecimientos destinados a usos de hostelería, actividades de prostitución y servicios de telecomunicaciones (locutorios...) se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en esas materias.
- g) Los usos de espectáculos y hostelería de alta ocupación como discotecas, salas de baile y salas de fiesta, únicamente podrán ubicarse en locales que cumplan lo establecido en las disposiciones legales vigentes en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

---

**Artículo 54.- Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario (uso 3).**

**1.- Situación 1: uso deportivo.**

A.- Comprende las actividades relacionadas con la práctica, la enseñanza y/o la exhibición de actividades deportivas o de cultura física, desarrolladas tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos; gimnasios; piscinas; etc.) como en espacios libres o descubiertos acondicionados para ello.

Incluye las actividades auxiliares siguientes: sedes de entidades y clubs deportivos; hostelería; aparcamientos; etc.

B.- No se incluyen en esta situación las actividades deportivas auxiliares de otras (equipamientos docentes, de residencia comunitario, asistenciales...) y tampoco las que, en atención a sus características y condicionantes, se incluyen en otras situaciones (las actividades de enseñanza deportiva de grado medio, superior, etc., integradas en el sistema educativo oficial y, debido a ello, consideradas como uso de equipamiento docente).

**2.- Situación 2: uso docente.**

Comprende la enseñanza destinada a la formación humana e intelectual de las personas en sus distintos niveles y modalidades: infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, enseñanza universitaria, enseñanzas artísticas y de diseño, enseñanzas profesionales de música y danza, enseñanzas de artes plásticas y diseño, enseñanzas artísticas superiores, enseñanzas deportivas, educación de personas adultas, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, otras asimilables a las anteriores tipificadas o no de forma oficial.

Incluye las actividades auxiliares de investigación, custodia, desarrollo y administración de las anteriores (comedores, cafeterías, talleres ocupacionales, aparcamientos...), las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

**3.- Situación 3: uso sanitario.**

Comprende las actividades de orientación, prevención, información y cuidado de enfermedades físicas y mentales, incluidas las de administración y prestación de los servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios necesarios para ello, desarrollados (entre otros y mencionados como ejemplos) en: hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, centros de análisis clínicos y de radioterapia, centros de ambulancias, centro hematológico y en general todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

También forman parte de este uso: las farmacias; las actividades sanitarias relacionadas con los animales (consultorios veterinarios...), siempre que estas no deban ser consideradas como usos rurales.

Se excluyen los servicios médicos desarrollados en despachos o consultas profesionales siempre que, en atención a sus servicios e instalaciones, no sean equiparables a clínicas o centros sanitarios (aun cuando sean de limitado tamaño); dichos servicios serán considerados como usos de oficina (modalidad "2.2.1" de la situación 2).

Se incluyen asimismo los usos auxiliares de todas esas actividades, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

#### **4.- Situación 4: uso religioso.**

Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, basílicas, catedrales, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que pudieran desarrollarse en los centros vinculados a cualquier otra confesión.

Se incluyen asimismo los usos auxiliares de todas esas actividades: conventos, casas curales, residenciales religiosas y otros asimilables, así como las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

#### **5.- Situación 5: uso de alojamiento – asistencial.**

Comprende:

A.- 5.1. Alojamientos dotacionales regulados en la legislación vigente, con sus usos auxiliares.

B.- 5.2. Usos de alojamiento:

- a) El alojamiento estable de personas y/o colectivos no familiares de cualquier tipo en edificios o instalaciones como los siguientes: conventos; casas curales y/o residencias religiosas; residencias, apartamentos tutelados, viviendas comunitarias u otro tipo de instalaciones para personas mayores autónomas o no dependientes; residencias universitarias; colegios mayores; cualesquiera otros asimilables a los anteriores.
- b) Los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

C.- 5.3. Usos asistenciales:

- a) Los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares (sanitarios...).  
Se incluyen entre ellos: las instalaciones asistenciales asociadas al sistema vasco de servicios sociales (servicios de alojamiento; centros de día; centros residenciales para: personas mayores dependientes, con discapacidad, con enfermedad mental, en situación de riesgo y marginación; menores de edad en situación de desprotección; mujeres víctimas de maltrato doméstico y otros servicios residenciales para mujeres; etc.); los albergues públicos y hogares del transeúnte; las instalaciones de orientación y asistencia a toxicómanos (centros de información, rehabilitación...)

- b) Otras instalaciones destinadas a fines benéfico-sociales: Cruz Roja; DYA; Ayuda en Carretera; otras entidades y/o actividades asimilables a las anteriores.
- c) Los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

Los citados usos de alojamiento y asistenciales pueden implantarse de manera diferenciada y/o mezclada.

Además, la implantación y el desarrollo de los alojamientos dotacionales y los usos de alojamiento se adecuará al principio de unidad de explotación, estando sometidos a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento. Esos criterios serán asimismo de aplicación en los usos asistenciales que incorporen usos de alojamiento.

#### **6.- Situación 6: uso socio-cultural y de entretenimiento.**

Comprende:

- A.- Las actividades recreativas, de relación, ocio, diversión, esparcimiento y/o disfrute del tiempo libre, etc. desarrolladas en: salas de cine; teatros; salas de conciertos y auditorios de música; salas de reunión; casinos; casas y círculos regionales, sedes gastronómicas; lonjas juveniles; etc.
- B.- Las actividades de custodia, transmisión y conservación de conocimientos, promoción y exhibición cultural, creación e investigación artística, etc. desarrolladas en: bibliotecas; museos; archivos; salas de exposiciones, conferencias o congresos; etc.; otras instalaciones asimilables a las anteriores.  
Se incluyen los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

#### **7.- Situación 7: uso asociativo.**

Comprende las actividades de uso colectivo desarrolladas por partidos políticos, sindicatos, asociaciones de vecinos, entidades culturales, deportivas, clubs, agrupaciones cívicas, colegios profesionales, agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc., complementadas con los correspondientes usos auxiliares (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos...- etc.).

Se excluyen las actividades asociativas auxiliares de otras incluidas en otras situaciones (deportiva, socio-cultural...).

Los locales destinados a clubs o asociaciones, que dispongan de salas de fumadores, deberán ubicarse en planta baja, contarán con un vestíbulo previo al acceso y dispondrán de un conducto exclusivo hasta la cubierta para la evacuación de humos.

#### **8.- Situación 8: usos de servicios urbanos y administrativos.**

A.- Comprende las actividades institucionales, administrativas, de prestación de servicios públicos urbanos a la población, desarrollados bien por la Administración pública y sus organismos autónomos, bien por la iniciativa privada.

Se incluyen entre ellas las instalaciones, sedes, oficinas, delegaciones, etc. de: la Administración Local, Foral, Autonómica y Estatal, y sus organismos autónomos; las oficinas de empleo; los tribunales de justicia; instituto anatómico forense; centros de información turística; bomberos; mercados; correos y telégrafos; cementerios; albergues y campamentos turísticos públicos; mataderos públicos; protección civil; comisarías y sedes de la Ertzaintza, policía municipal y otras policías; cuarteles militares; cárcel; depósito municipal de vehículos; limpieza viaria; servicios funerarios (crematorios, tanatorios...); cualesquiera otras entidades y/o actividades asimilables a las anteriores; usos e instalaciones auxiliares de los anteriores, necesarios para su implantación y desarrollo (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos...- etc.).

B.- No se incluyen entre ellos los usos de infraestructuras de servicios urbanos regulados en este Plan.

C.- Los usos de equipamiento de esta modalidad que, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, ruidos, y otros), sean equiparables a los usos industriales (como sucede en el caso de los crematorios) se implantarán en condiciones similares a las de esos últimos.

#### **9.- Situación 9: usos de fomento de actividades económicas.**

Se corresponden con los usos de formación, implantación, divulgación y desarrollo de actividades económicas que requieran el apoyo y la intervención de la Administración pública a los efectos de la consecución de objetivos de interés público de orden diverso, incluidos los siguientes: la creación y potenciación de "incubadoras" de empresas; el asentamiento de iniciativas económicas y empresariales de singular y/o especial interés público para Lasarte-Oria; la descentralización de actividades económicas y actividades empresariales en los barrios de la ciudad; la regeneración y renovación de áreas urbanas obsoletas; la creación de centralidades urbanas; la implantación y el mantenimiento de servicios de proximidad; etc.

Incluyen los correspondientes usos auxiliares (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos...- etc.).

#### **10.- Situación 10: núcleos zoológicos y asimilables.**

Se corresponden con las actividades de mantenimiento, alojamiento, cría y/o venta de animales, sean o no núcleos zoológicos de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Se implantarán en el suelo no urbanizable.



**Artículo 55.- Contenido pormenorizado de los usos de espacios libres (uso 4).**

Comprende:

**A.- Uso de ocio y esparcimiento.**

Es el propio de las plazas (ajardinadas y/o pavimentadas), áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques, destinados al ocio y expansión de la población, así como a la plantación de arbolado y vegetación con destino a su disfrute visual y ornamental, situados tanto en el medio urbano como en el rural.

Incluye los usos auxiliares de servicio a los usuarios de dichos espacios: aseos públicos; huertos (exclusivamente en los espacios libres ordenados en el suelo no urbanizable); usos hosteleros y de equipamiento comunitario asociados y/o de servicio al uso principal; viario de acceso; aparcamiento; infraestructuras de servicios y otros similares.

**B.- Uso de elementos territoriales.**

Uso asociado al disfrute (ocio, esparcimiento...) de los cauces fluviales, la montaña, etc. a la manera de espacios libres.

**Artículo 56.- Contenido pormenorizado de los usos de comunicación y transporte (uso 5).**

**1.- Situación 1: circulación peatonal.**

Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por su propio pie o mediante sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares por calles, aceras, paseos, sendas, caminos (urbanos y rurales), etc. en los que dicho desplazamiento está autorizado con carácter exclusivo, preferente y/o compatible con otras modalidades de movilidad. Se incluyen entre ellos los medios mecánicos públicos y privados de movilidad: ascensores, rampas, escaleras, etc.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global y subzonas de uso pormenorizado sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

**2.- Situación 2: circulación ciclista.**

Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas mediante la bicicleta por bidegorris, pistas, calles, paseos, sendas, caminos (urbanos y rurales), etc. en los que dicho desplazamiento está autorizado con carácter exclusivo, preferente y/o compatible con otras modalidades de movilidad.

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

### **3.- Situación 3: circulación rodada motorizada.**

Consiste en la actividad de desplazamiento de personas y transporte de mercancías mediante medios y vehículos automóviles motorizados públicos (transporte público en su sentido más amplio, incluidos el tranvía, el taxi...) y privados (coche, furgoneta, camión, moto...) por calles, carreteras, y, otras vías similares.

Se excluyen de esta modalidad los medios de movilidad para personas de movilidad reducida como las sillas de rueda motorizadas u otros asimilables a éstas, que se integran en el uso de circulación peatonal.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa. En las zonas globales rurales esa consideración como uso de servicio básico se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otros, de los requisitos establecidos en este documento.

### **4.- Situación 4: circulación ferroviaria.**

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías mediante la utilización de vías e instalaciones ferroviarias (estaciones, apeaderos, zonas de servicio, áreas de maniobra ferroviaria y/o transferencia intermodal...) situadas sobre y bajo rasante, complementadas con los talleres de guarda y reparación de material y maquinaria ferroviaria, y las restantes instalaciones asociadas a su desarrollo y ejercicio, incluidos los usos auxiliares de todos ellos.

### **6.- Situación 5: uso fluvial.**

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías por la ría y los cauces fluviales del municipio mediante la utilización de las embarcaciones, elementos, etc. necesarios para ello.

Incluye las plataformas, instalaciones y usos auxiliares necesarios para el desarrollo de esas actividades.

### **7.- Situación 6: uso aéreo.**

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías mediante medios aéreos.

Incluye las plataformas e instalaciones necesarias para el desarrollo de esas actividades (aterrizaje de helicópteros...).

### **8.- Situación 7: aparcamiento.**

A.- Comprende el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, coches de niño, sillas de rueda, etc.) en espacios descubiertos o cubiertos, abiertos o cerrados, situados sobre o bajo rasante, y, de dominio público o privado. Se incluyen tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.

B.- Se distinguen las siguientes modalidades de aparcamientos:

a) En atención a su régimen de titularidad y uso, los aparcamientos de residentes y de rotación, que pueden implantarse en espacios e instalaciones diferenciados o mixtos. Esas modalidades se podrán complementar con otras que se estimen adecuadas (aparcamientos disuasorios, etc.).

b) En atención a su vinculación o no a otros usos:

\* Aparcamientos auxiliares, los que se ordenen con ese carácter y/o como dotación complementaria de otros usos característicos, permitidos, etc. en subzonas pormenorizadas destinadas a estos usos<sup>1</sup>.

Con carácter general, se consideran auxiliares los aparcamientos existentes o a implantar para el cumplimiento de la dotación máxima establecida a ese respecto en este Plan.

Se incluyen entre ellos los aparcamientos existentes y consolidados por este Plan, con la sola excepción de los implantados expresamente como autónomos en el contexto del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad.

\* Aparcamientos autónomos, los que se ordenen bien como característicos o permitidos en una subzona pormenorizada, bien como complementarios de los anteriores siempre que, en este caso, no se trate de aparcamientos auxiliares previstos para dar respuesta a la dotación específica de la subzona pormenorizada y su objetivo sea el de dar respuesta a demandas generales.

C.- Se consideran usos auxiliares de los aparcamientos situados en espacios cerrados los aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación de vehículos.

Algunas de esas instalaciones (aseos, etc.) podrán ser asimismo consideradas como auxiliares de aparcamientos situados en espacios descubiertos, en todos aquellos casos en los que se justifique su necesidad.

D.- La ordenación, implantación y autorización de aparcamientos podrá responder a razones y enfoques de naturaleza diversa, incluidas, entre otras, las dos que se exponen a continuación.

Por un lado, como uso auxiliar de los usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario, etc. desarrollados en una zona global o subzona pormenorizada. Por otro, como uso autónomo asociado, entre otras, a necesidades y exigencias generales y/o específicas relacionadas con el tráfico del conjunto de la ciudad o de determinadas partes de ella, la insuficiencia de la dotación de aparcamientos existente en distintos barrios o entornos de la ciudad, etc.

---

<sup>1</sup> Es el supuesto de los aparcamientos previstos en parcelas residenciales, productivas, terciarias, de equipamiento, etc., siempre que se prevea su implantación como dotación vinculada a dichos usos.

En ese último supuesto, la concreción de los espacios bajo rasante en los que se puedan implantar nuevos aparcamientos para residentes deberá realizarse a través de uno o varios planes especiales que justifique la utilidad pública del tipo de explotación a que estén destinados, la adecuación de su tamaño y situación a los objetivos del Plan General en materia de aparcamiento y que, por otro lado, determine la localización de los accesos rodados y peatonales, así como la urbanización en superficie.

**Artículo 57.- Contenido pormenorizado de los usos de infraestructuras de servicios (uso 6).**

**1.- Situación 1: infraestructuras de abastecimiento de agua.**

Comprende los embalses, las estaciones depuradoras, las arterias de abastecimiento, los depósitos de almacenamiento y las redes de distribución de agua potable, así como los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

Se incluyen asimismo las instalaciones (placas solares...) de producción y distribución de agua caliente o refrigerada.

**2.- Situación 2: infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.**

Comprende: las redes de drenaje y recogida de aguas pluviales o residuales; las redes de saneamiento y depuración de aguas residuales (colectores...); las estaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales; los usos y elementos auxiliares de los anteriores (estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices, etc.).

**3.- Situación 3: infraestructuras de producción y suministro de energía.**

Comprende: las instalaciones y redes de producción y captación de energías diversas; las estaciones, subestaciones y centros de transformación y distribución de energía eléctrica; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, incluso las de alumbrado público; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras; usos auxiliares de los anteriores.

Entre las infraestructuras de producción y captación de energías se incluyen las de carácter renovable: aerogeneradores, hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y cualesquiera otras similares.

**4.- Situación 4: infraestructuras de comunicaciones electrónicas o asimilables y señalización.**

Comprenden: las centrales telefónicas; las instalaciones emisoras y antenas de todo tipo; los faros y otros similares; las redes asociadas a todo ese tipo de instalaciones, incluyendo las de transmisión de datos; los usos auxiliares de los anteriores.

#### **5.- Situación 5: infraestructuras de abastecimiento de combustibles.**

Comprenden: los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento, regulación y almacenamiento anejas a las mismas.

Se incluyen asimismo los depósitos de combustibles para los usuarios directos asociados tanto a derivados pesados del petróleo (gas oil, fuel oil...) como a gases licuados u otros combustibles. Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo destinadas a la venta, en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

#### **6.- Situación 6: infraestructuras de gestión de residuos.**

Comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como contenedores y buzones de recogida, redes neumáticas de recogida y sus elementos auxiliares, centros de recogida de residuos urbanos especiales (garbiguneak), las plantas de diverso tipo de almacenaje y tratamiento (plantas de compostaje; incineradoras; vertederos y otras), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

#### **7.- Otras determinaciones.**

Las redes de distribución de servicios de todo tipo al público en general agua, saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones electrónicas, datos, alumbrado, gas, recogida de residuos, y, otros, así como sus elementos auxiliares, se consideran como usos de servicio básicos, quedando autorizadas en la totalidad de las zonas globales y subzonas pormenorizadas sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

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

## **CAPITULO TERCERO** **RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO.**

### **Sección Primera.** **Determinaciones generales.**

#### **Artículo 58.- Definición de parámetros.**

##### **1.- Parámetros referentes a la parcela.**

###### **A.- Parcela urbanística.**

Unidad de suelo que (sobre y/o bajo rasante, en su vuelo y/o subsuelo) es objeto de tratamiento urbanístico unitario y diferenciado con todos o algunos de los siguientes fines: la determinación de su régimen urbanístico (edificabilidad, parámetros edificatorios, régimen de uso...); su configuración, uso y funcionamiento urbanístico (accesos y salidas; infraestructuras de servicios urbanos; etc.); otros asimilables o complementarios de los anteriores.

Y eso, sin perjuicio de que dentro de ella puedan existir distintas edificaciones, fincas, etc. susceptibles de tratamiento diferenciado a los efectos de su proyección, construcción, configuración registral, titularidad, etc.

###### **B.- Alineación de parcela.**

Línea que, determinada sobre la superficie del terreno, delimita la parcela, diferenciándola de otras parcelas o espacios (públicos o privados) colindantes.

###### **C.- Parcela mínima.**

Unidad mínima de parcelación resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos urbanísticos promovidos en desarrollo de dicho planeamiento (proyectos de reparcelación, etc.).

###### **D.- Espacio libre de la parcela.**

Superficie de la parcela no ocupada o no ocupable por la edificación sobre y/o bajo rasante,

##### **2.- Parámetros referentes a la edificación.**

###### **A.- Alineación de la edificación o plano de la envolvente (sobre y bajo rasante).**

Línea que define la ocupación en planta de la edificación tanto sobre como bajo rasante, sin perjuicio de las tolerancias que se establezcan respecto a la disposición de elementos específicos que sobresalgan de ella. Se determinan estas dos variantes de alineaciones:

###### **a) *Alineación obligatoria.***

Línea sobre la que debe disponerse obligatoriamente la edificación o plano de la fachada sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

###### **b) *Alineación máxima.***

Línea de la que no puede sobresalir la edificación o plano de la fachada, sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

**B.- Fachada.**

Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre exterior de la edificación, sin vuelos.

**C.- Retiro.**

Distancia entre, por un lado, la alineación de parcela y, por otro, la alineación de la edificación sobre y bajo rasante.

Salvo determinación expresa de otro tipo, el retiro tiene como referencia la línea de edificación o plano de la fachada sobre rasante, incluyendo los vuelos, salvo que en la correspondiente Norma Urbanística Particular se autorice que estos lo reduzcan.

**D.- Retranqueo.**

Tramo de la fachada que se remete hacia el interior de la línea de edificación o plano de la fachada y/o distancia entre, por un lado, esta superficie y, por otro, la fachada remetida.

**E.- Vuelo.**

Elemento de la edificación que sobresale de la línea de edificación o plano de la fachada en sus plantas altas, y dispone de una plataforma pisable, que hace posible su ocupación por las personas. Pueden ser abiertos o cerrados en su frente y laterales.

No se consideran como tales las cornisas o elementos ornamentales, carentes de una plataforma ocupable, que sobresalgan de la línea de edificación o plano de la fachada.

Se denomina profundidad del vuelo a la distancia entre, por un lado, su extremo más saliente y, por otro, la línea de edificación o plano de la fachada de la que sobresale.

Se diferencian las siguientes variantes:

a) *Balcón.*

Vuelo que arranca desde el plano de la fachada de la pieza única a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente. Incluye los miradores cerrados identificados en el Decreto de habitabilidad (D. 80/2022, de 28 de junio).

b) *Balconada (o balcón corrido).*

Balcón que sirve a varias piezas.

c) *Terraza.*

Espacio entrante no cerrado ni cubierto formado como consecuencia de retranqueos en la última o últimas plantas de la edificación y, en su caso, en otras inferiores.

d) *Solana.*

Recinto cubierto formado como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación, abierto a la misma y cerrado por los otros tres lados de su perímetro o por dos si se sitúa en la esquina, incluida la parte que, en su caso, sobresalga de la fachada.

e) *Mirador.*

Vuelo cerrado que arranca desde el plano de la fachada de la pieza o piezas a las que sirve.

**F.- Línea edificación o plano de la fachada,**

Superficie externa de la fachada que configura el plano correspondiente al cierre vertical de la edificación y su envolvente volumétrica máxima, excluidos los vuelos.

G.- Profundidad edificable.

Distancia entre, por un lado, la alineación de la fachada principal o exterior de la edificación y, por otro, la alineación de la fachada posterior o interior.

H.- Superficie:

a) *Ocupable.*

Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante y, en su caso, bajo rasante, excluidos los vuelos.

b) *Ocupada.*

Superficie de la parcela comprendida dentro del perímetro formado por la superficie de fachada o línea de edificación, excluidos los vuelos.

c) *Edificable.*

Edificabilidad susceptible de construcción sobre y/o bajo rasante, resultante de la aplicación de los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico y computada conforme a los criterios establecidos en él.

d) *Construida.*

Edificabilidad o superficie realmente ejecutada, computada de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

e) *Útil.*

Edificabilidad o superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local o pieza, susceptible de directa utilización para el uso al que se destina, incluida la superficie de las solanas, si las hubiera.

La superficie útil de una planta o edificación está conformada por la suma de la superficie útil de los locales o piezas que forman parte de ella.

I.- Altura:

a) *De edificación.*

Es la altura de la línea de edificación y/o plano de la fachada de un edificio al correspondiente elemento de referencia (cornisa, cumbrera...), medida conforme a los criterios establecidos en el artículo 61.

b) *De planta o piso.*

Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

c) *Libre de piso.*

Distancia vertical entre, por un lado, la cara superior del forjado de una planta y, por otro, la cara inferior del forjado del techo de esa misma planta, medida en estructura.

d) *Útil.*

Distancia vertical entre el pavimento y el acabado del techo de una misma planta.

J.- Perfil de edificación.

Número de plantas de la edificación. Puede incluir el número de plantas sobre y bajo rasante.

K.- Plantas de la edificación:

a) *Sótano.*

Planta total o parcialmente enterrada que no cuenta con una altura de fachada superior a 1,20 m en más del 40% de su perímetro.



- b) *Semisótano.*  
Planta parcialmente enterrada que cuenta con fachada con una altura superior a 1,20 m en, como mínimo, el 40% de su perímetro y no reúne los requisitos establecidos para su consideración como planta baja.  
Las plantas que cuenten con una altura superior a 2,20 m en una parte de su perímetro superior al 40% del total computarán como una planta sobre rasante (planta baja o equivalente), salvo que se destinen en su integridad a usos auxiliares y no dispongan de huecos de iluminación en fachada.
- c) *Planta baja.*  
Primera planta de la edificación situada sobre rasante, por encima de la planta de sótano y en la que, habitualmente, se sitúa el portal o acceso a la edificación. Ha de reunir, en todo caso, todos los requisitos siguientes:
- \* Disponer, como mínimo, de una fachada que en todo su frente cuente con una altura superior a 2,20 m sobre la rasante de la urbanización perimetral.
  - \* Contar con un suelo situado, como máximo, a menos de, respectivamente, 80 cm y 2,00 m por debajo y por encima de la rasante de la calle o espacio urbanizado perimetral, medidos en el punto de medición de la altura de la edificación.
- Tratándose de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, se considerará asimismo como planta baja aquella en la que, aún sin cumplir los requisitos específicos anteriores, esté emplazado el acceso al portal de la edificación y/o los usos existentes sean acordes con el régimen de uso establecido para esa planta en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan.
- d) *Entresuelo.*  
Planta situada por encima de la planta de sótano o semisótano, que no reúne los requisitos establecidos para su consideración como planta baja. Se sitúa exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, sin que se autorice su implantación en nuevas edificaciones.
- e) *Planta alta.*  
Toda planta situada por encima de la planta baja o del entresuelo, si éste existe. Se identifican en ellas, además de las plantas altas comunes, estas dos variantes específicas:
- \* *Ático:*  
Planta o plantas retranqueadas situadas en la parte superior del edificio que responden a los siguientes parámetros:
    - Altura de fachada mayor de 1,50 m.
    - Plano de fachada retranqueado respecto del general de la edificación.
  - \* *Bajocubierta:*  
Última planta del edificio situada directamente bajo su cubierta inclinada, destinada a:
    - En las edificaciones residenciales de tipología "a.2 Residencial Edificación de Baja Densidad": usos residenciales (autónomos o vinculados jurídicamente las viviendas de la planta inmediatamente inferior) y auxiliares (trasteros...).
    - En las edificaciones residenciales existentes o autorizadas en el suelo no urbanizable: usos residenciales (autónomos o vinculados jurídicamente las viviendas de la planta inmediatamente inferior) y auxiliares (trasteros...).

- En las edificaciones residenciales de vivienda colectiva (tipología "a.1"):
    - . Usos auxiliares (trasteros...).
    - . Usos residenciales vinculados jurídicamente a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, siempre que los espacios y locales resultantes cuenten con una altura superior a 1,50 m en más del 50% de su superficie. En ese caso, las viviendas de la planta inferior deberán cumplir, por sí solas, las condiciones referentes a la superficie mínima de vivienda.
    - . Usos residenciales autónomos, no vinculados a las viviendas de la planta inferior, exclusivamente en el supuesto de las viviendas igualmente autónomas ubicadas en las edificaciones consolidadas por este Plan y existentes con anterioridad a su aprobación.
  - En las edificaciones destinadas a actividades económicas (productivas, terciarias) y de equipamiento: usos característicos, permitidos, complementarios y auxiliares, en los términos y condiciones establecidos en este Plan y/o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- f) *Attillo.*  
Piso o forjado adicional autorizado, en su caso y en los supuestos establecidos en el artículo "61.3", en las plantas de edificaciones residenciales destinadas a ese uso, indivisible funcional y jurídicamente de dichas plantas, y no computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas autorizado.
- g) *Entreplanta.*  
Piso o forjado adicional autorizado, en su caso y en los supuestos establecidos en el artículo "61.3.", en las plantas baja y altas de edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento y en las plantas bajas de otro tipo de edificaciones destinadas a esos mismos usos, indivisible funcional y jurídicamente de dichas plantas, y no computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas autorizado.
- L.- *Cubierta.*  
Cierre de la edificación en su parte superior, destinada a su protección y susceptible de configuración mediante planos horizontales, inclinados u otras formas geométricas.
- M.- *Pendiente de cubierta.*  
Pendiente, ascendente hacia el interior de la parcela, que configura la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, a partir de la intersección del plano horizontal definido por el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación, con la superficie de fachada.
- N.- *Patio.*  
Espacios no edificados existentes o proyectados bien en el interior de una o más edificaciones, bien en su fachada, para garantizar, entre otras, las condiciones de habitabilidad de las viviendas, locales, etc. de esas edificaciones.  
En determinados supuestos, dichos patios podrán ser edificados en planta baja.

## **Artículo 59.- La edificabilidad pormenorizada.**

### **1.- La edificabilidad pormenorizada.**

A.- La edificabilidad pormenorizada regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones asociadas a su adaptación a los condicionantes geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y la edificación proyectada, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, inundabilidad...), a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos autorizados (residenciales, comerciales...) en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

B.- En los supuestos en los que la edificabilidad urbanística se fija en una determinada cuantía de  $m^2(t)$  que se complementa con gráficos en los que se reflejan los parámetros edificatorios (ocupación en planta, número de plantas...), dicha edificabilidad es normativa, sin perjuicio de los ajustes autorizados en este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado.

C.- En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...). Ese reajuste será materializado en el marco de la sustitución, reforma integral y/o cambio de uso integral de la edificación existente.

En esos casos los proyectos que se promuevan en desarrollo de este Plan y, en particular, los proyectos de edificación incluirán un levantamiento de la o las edificaciones existentes y consolidadas, complementado con la determinación precisa de su edificabilidad tanto total como diferenciada en atención a su destino a los correspondientes usos y a su ubicación sobre y bajo rasante. La edificabilidad consolidada por este Plan será la que, de manera justificada, se determine en ese contexto.

Dicha consolidación se complementa con el destino de esa edificabilidad a usos principales o auxiliares de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en este Plan (artículos "61.7", 87...). Así, la edificabilidad máxima prevista por este Plan con destino a usos principales es, en todo, la resultante de la aplicación de esos criterios.

D.- Se corresponde con la edificabilidad prevista sobre y/o bajo rasante en cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas por el planeamiento urbanístico vigente.

Incluye la asignada a las subzonas pormenorizadas destinadas a usos lucrativos, determinada bien en el epígrafe IV de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de

este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por él, bien por el que se ha de promover en su desarrollo.

- E.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad de las zonas globales y de las subzonas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos de las redes de sistemas generales y locales tienen la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

Debido a ello, la edificabilidad establecida en este Plan para esas zonas y subzonas podrá ser incrementada mediante la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado. Podrá tener esa misma naturaleza y tratamiento la edificabilidad de las zonas globales y de las subzonas pormenorizadas destinadas a equipamiento privado (docente...) siempre que desarrolle funciones y cometidos asimilables a los de un equipamiento público y así se acredite y justifique mediante documentación emitida, a ese respecto, por la Administración o entidad competente en la materia.

- F.- La edificabilidad asignada a una subzona pormenorizada podrá ser determinada de cualquiera de las formas previstas en el artículo 11 de este documento.

## **2.- Cómputo de la edificabilidad.**

- A.- Espacios computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física (también como edificabilidad urbanística, siempre que tenga este carácter) de un edificio los espacios siguientes:

- a) Los espacios cubiertos y cerrados por todos sus lados o totalmente cerrados que tengan más de 1,50 m de altura útil.
- b) Las solanas en toda su extensión.
- c) Los elementos macizos de la edificación y los conductos de instalaciones de sección  $<0,50 \text{ m}^2$  y/o  $\varnothing$  interior  $<0,30 \text{ m}$ .
- d) Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro superior a 1,50 m.
- e) Las galerías y espacios peatonales cubiertos adscritos a usos o instalaciones comerciales, aun cuando no estén totalmente cerrados por todos sus lados.

- B.- Espacios no computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física:

- a) Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.
- b) Los huecos de ascensores y elevadores.
- c) Los elementos macizos de la edificación y los conductos de instalaciones de sección  $>0,50 \text{ m}^2$  y/o  $\varnothing$  interior  $>0,30 \text{ m}$ .
- d) Los conductos de ventilación o los espacios huecos para paso de instalaciones con dimensiones superiores a 50 decímetros cuadrados.
- e) Los soportales o porches y marquesinas cubiertos.
- f) Los soportales y/o pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- g) Los vuelos abiertos hasta un máximo de  $10 \text{ m}^2(\text{t})/\text{vivienda}$  o alojamiento dotacional.
- h) Las entreplantas y altillos.
- i) Los espacios destinados a usos auxiliares (trasteros, instalaciones...) ubicados bajo cubierta, por encima de la última planta computable autorizada.

- j) Los locales o espacios comunes destinados a aparcamiento de bicicletas, sillas de bebe, productos de apoyo para personas de movilidad reducida y carros de compra regulados en el artículo "86.3", hasta la superficie máxima regulada en ese mismo artículo.
- k) La superficie construida en cualquier planta, sobre y bajo rasante, destinada a aparcamientos vinculados a las submodalidades de uso "2.3.2. Establecimiento comercial" y "2.3.3. Gran establecimiento comercial"<sup>1</sup>.
- l) Las construcciones e instalaciones a implantar en:
- \* Parcelas y/o edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para garantizar:
    - La accesibilidad universal (ascensores u otros elementos), incluido el acceso rodado y/o de vehículos siempre que la consecución de dicha accesibilidad lo justifique.
    - La eficiencia energética, reduciendo la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes<sup>2</sup>.
  - \* Parcelas y/o edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para que las viviendas ubicadas en ellas puedan cumplir y/o contar con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las disposiciones vigentes, teniendo en cuenta a este respecto, por un lado y entre otras, las particularidades propias de las viviendas sobreocupadas u otras situaciones asimilables y, por otro, el tamaño y/o programa de vivienda a promover en cada caso, fijado de conformidad con los criterios reguladores de las medidas y/o políticas de vivienda a impulsar en el municipio determinadas por el Ayuntamiento y/o entidad competente.
- m) Los locales o espacios resultantes del cierre de pasajes o pasadizos situados en la planta baja de edificaciones existentes y consolidadas, por conformar puntos negros o inseguros, previa emisión del correspondiente dictamen o resolución del Área de Igualdad del Ayuntamiento justificativo de la existencia del citado punto inseguro y de la conveniencia de proceder al cierre.
- En los supuestos en los que dichos pasajes o pasadizos sirvan para la conexión de espacios o elementos de uso público situados en su colindancia o entorno y/o para la continuidad de itinerarios peatonales, su cierre requerirá la previa y correspondiente resolución municipal, resultante de la evaluación conjunta de los problemas de inseguridad y movilidad planteados.
- En ese supuesto de cierre, las alineaciones de la edificación serán las resultantes del mismo.
- Los locales resultantes del cierre se vincularán al régimen de uso establecido con carácter general para las plantas bajas en este Plan.
- n) Las instalaciones de carácter no constructivo o edificatorio, destinadas a usos de almacenamiento de productos o mercancías (estanterías, instalaciones de logística...) y no a espacios de estancia o de actividad laboral permanentes, servicios, vestuarios, etc. transitables por personas.

<sup>1</sup> De conformidad con lo establecido en la Ley 10/2019, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales (art. "3.4").

<sup>2</sup> Artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (RDL 7/2015).

### **3.- La edificabilidad sobre y bajo rasante.**

#### **A.- Edificabilidad sobre rasante:**

Computarán como parte de ella, las superficies de los espacios y elementos computables con carácter general situados en las plantas bajas, entresuelos, plantas altas y espacios bajocubierta (salvo las que, en este último caso y por destinarse a usos auxiliares, no son computables).

#### **B.- Edificabilidad bajo rasante:**

Se computará como tal la edificabilidad de todos los elementos de los sótanos y semisótanos, computables con carácter general.

### **4.- La edificabilidad autorizada bajo rasante.**

La edificabilidad autorizada bajo la rasante de una subzona pormenorizada (parcela lucrativa o no lucrativa, dotaciones públicas...) es la vinculada al número de plantas autorizadas en cada una de las subzonas pormenorizadas de los suelos urbano y urbanizable. Con ese fin se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo las partes afectadas por los retiros y las restantes condiciones establecidos, en su caso, en este Plan y/o en el planeamiento urbanístico y estudios de detalle consolidados por él o a promover en su desarrollo. Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas:

A.- En los supuestos y términos establecidos, en su caso y de manera expresa, en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.

B.- Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, en los supuestos en los que el cumplimiento de la dotación de aparcamientos establecida en el artículo 86 y/o la implantación de instalaciones requiera la construcción de un número de plantas superior al autorizado con carácter general. Su autorización se condiciona en todo caso a que ninguna de las plantas bajo rasante de la edificación se destine a usos distintos de los mencionados.

## **Artículo 60.- Parámetros generales referentes a la parcela y/o suelo.**

### **1.- Niveles de la urbanización.**

A.- En el suelo urbano consolidado se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su posible reajuste, por razones debidamente justificadas (mejora de la accesibilidad...), en el marco de la sustitución de la edificación actual y/o mediante la formulación de estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan.

- B.- En el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada (sujeto a actuaciones de dotación) se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su reajuste: para dar respuesta a problemas de accesibilidad, etc.; para su adecuación a la ordenación pormenorizada establecida en este Plan o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo; de conformidad con lo establecido en los estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan en él.
- C.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones sobre el medio urbano se convalidan los niveles de la urbanización existentes, salvo que la consecución de los objetivos asociados a dichas actuaciones justifique su reajuste en los términos y con el alcance establecidos en los planes y proyectos que se promuevan para la consecución de los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana planteados (planeamiento especial, estudios de detalle, proyectos de obras de urbanización, otro tipo de documentos y proyectos, etc.).
- D.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones de reforma y renovación de la urbanización (y, en su caso, de nueva urbanización) sujetos a actuaciones integradas y en el suelo urbanizable sectorizado los niveles de la urbanización serán definidos en el marco de la determinación de la ordenación pormenorizada y en los estudios de detalle y proyectos de obras urbanización que se promuevan.

## 2.- Parcela mínima.

- A.- Criterio general. A los efectos de este Plan, la parcela mínima es la que cuenta con una superficie igual o superior a 200 m<sup>2</sup>, cualquiera que sea el uso al que se destine.
- B.- Criterios complementarios. La parcela podrá ser inferior a la mencionada en los siguientes supuestos:
  - a) Parcelas edificadas existentes y consolidadas por este Plan o el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo que cuenten con una superficie inferior a la citada.
  - b) Parcelas de superficie inferior a la citada que sean objeto de nuevos desarrollos previstos en este Plan o el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo, acordes con sus objetivos urbanísticos.

## 3.- Espacios de la parcela de titularidad y uso privado, no edificables sobre rasante.

No se autoriza la implantación de edificaciones sobre rasante en las partes de titularidad y uso privado de la parcela que, de conformidad con el régimen urbanístico establecido para ella, no sean edificables sobre rasante, con la única excepción de los elementos de carácter desmontable y/o plegable, sin anclajes fijos permanentes, que permitan su retirada o plegado diario (toldos, sombrillas, etc.) y que estén al servicio del local y/o uso que tenga atribuido su utilización dentro de la comunidad.

## **Artículo 61.- Parámetros y condiciones generales de edificación.**

### 1.- Criterios de medición de la altura de la edificación.

#### A.- *Criterios generales.*

- a) La altura de la edificación se medirá, en cada caso, tomando como referencia los siguientes puntos o elementos:
  - \* Referencia inferior: el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado.
  - \* Referencia superior o máxima: el punto más alto de la intersección del plano de la fachada con la cara superior del forjado situado por encima de la última planta de la edificación susceptible de ser destinada a los usos principales autorizados.  
En el supuesto de que la edificación disponga o vaya a disponer de cubierta inclinada esa referencia superior o máxima se corresponderá con el punto de intersección de la cara superior del faldón de la cubierta con el plano de la fachada.  
Esas previsiones podrán ser complementadas y/o reajustadas en el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada en los términos que en cada caso se justifiquen debidamente.
- b) En las edificaciones con fachadas a calles o espacios de distinta rasante, su altura se computará en cada frente de calle.
- c) A los efectos de su determinación no se computarán los antepechos de protección existentes y/o proyectados en edificaciones con cubierta plana.

#### B.- *Criterios complementarios.*

- a) En el supuesto de edificaciones con partes y/o módulos escalonados, el punto medio de la superficie de fachada mencionado en el apartado anterior será considerado y medido de forma diferenciada en cada módulo o parte escalonada de la edificación.
- b) En las edificaciones con frente a dos calles en pendiente comunicadas entre sí, se considerará toda su fachada desarrollada en un plano único. El chaflán o acuerdo curvo podrá considerarse como una única sección incluyendo en ella 5 metros a cada lado de la esquina del chaflán o del punto de inflexión del acuerdo, si éste fuera curvo.

En este caso, se tomará como altura reglamentaria de la planta baja, la resultante de fijar la altura mínima para el nivel de la 1ª planta alta en el extremo con rasante más elevada, siendo la del otro extremo la resultante.

Idéntico criterio podrá mantenerse en los bordes del inmueble en el supuesto de que resultaran secciones con longitud de fachada inferiores a seis (6) metros.

- c) La aplicación de los criterios anteriores no podrá conllevar en ningún caso soluciones en las que el nivel de la 1ª planta alta se sitúe a más de seis (6) metros por encima de la rasante de la calle en su línea de fachada correspondiente.



- d) Cuando, debido a las especiales características de las preexistencias urbanas, la aplicación directa de estas reglas llevará a soluciones imposibles o incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento podrá optar por exigir la tramitación de un Estudio de Detalle en el que deberá quedar de manifiesto que las soluciones adoptadas tratan de mantener el respeto a los criterios antes enunciados.

Con el único fin de igualar la cornisa con una de las edificaciones colindantes, la altura total de la nueva construcción podrá variarse en un máximo de un (1) metro, sin que con ello se pueda producir un incremento en el número de plantas. Dicha alteración deberá introducirse con el siguiente orden de preferencia: en planta baja, en la última planta y por reparto proporcional en el conjunto de las plantas.

## 2.- Construcciones o plantas de edificación bajo rasante.

A.- Se considerarán como tales las plantas de sótano.

B.- Se autoriza la construcción, como máximo, de tres (3) plantas bajo rasante en subzonas pormenorizadas privadas y públicas edificables y no edificables (espacios libres, viario...) sobre rasante, sin perjuicio de los ajustes que, en su caso, se determinen bien en el documento "2.2" de este Plan, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, con las salvedades siguientes en las que dicho máximo:

- a) Será de 1 planta en las parcelas residenciales de tipología "a.4 Residencial Edificación de baja densidad...).
- b) Podrá ser incrementado al alza en atención a razones técnicas, geotécnicas, urbanísticas (respuesta a demandas de aparcamientos...), de preexistencia de mayor número de plantas de sótano y/o de edificaciones bajo rasante que permitan su habilitación, etc. debidamente justificadas.

C.- Altura de las plantas bajo rasante:

a) Criterios generales:

\* Altura libre máxima: 4,50 m, salvo en los supuestos excepcionales en los que razones debidamente acreditadas justifiquen alturas superiores.

\* Altura útil mínima:

- Plantas destinadas a usos principales: la establecida con carácter general, en cada caso, para su implantación.
- Plantas destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trastero y otros): 2,30 m; se autorizará 2,00 m por descuelgues de vigas e instalaciones u otras razones similares.

b) Criterios complementarios: se consolidan las plantas bajo rasante situadas en edificaciones igualmente consolidadas por este Plan o el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo que no cumplan las condiciones generales anteriores.

D.- El acceso a las plantas bajo rasante se dispondrá, siempre que la parcela sea edificable sobre rasante, en el interior bien de la edificación afectada en cada caso, bien de otra colindante, sin que se autorice la ocupación con ese fin de espacios dotacionales públicos colindantes.

Excepcionalmente, en el supuesto de que las condiciones de la orografía y/o de la edificación impidan y/o perjudiquen la aplicación del criterio anterior, dando lugar a soluciones ineficaces de utilización del sótano, se podrán autorizar otro tipo de accesos de conformidad con los criterios que, a ese respecto y justificadamente, se determinen en el planeamiento urbanístico, estudios de detalle y/o los proyectos de edificación.

En las subzonas pormenorizadas no edificables sobre rasante se autorizarán las soluciones de acceso que, en cada caso, se estimen adecuadas, previa justificación de que su ejecución no conllevará impactos negativos en el espacio público afectado y en su entorno.

E.- Los edificios de nueva construcción o las reformas de los existentes que afecten a las plantas de sótano o cimientos en el ámbito de afección de los trazados ferroviarios bajo rasante deberán tener la autorización del órgano competente sobre el ferrocarril de acuerdo con la Ley 38/2015, del sector ferroviario.

3.- Construcciones o plantas de edificación sobre rasante.

A.- Se considerarán como tales las plantas de edificación que, conforme a lo indicado, no responden a las condiciones propias de las plantas bajo rasante. Son, en concreto, la planta baja y las plantas altas en sus distintas modalidades (común o convencional, ático).

B.- Condiciones de altura de las plantas:

a) Condiciones generales:

\* Referentes a las nuevas edificaciones.

- En las edificaciones residenciales, se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup>.
- En las edificaciones destinadas a otros usos, la altura útil mínima de las habitaciones o espacios destinados a la estancia continuada de personas en las plantas altas será, con carácter general, de 2,50 m, y de 2,20 m en el resto del local o espacio.

\* Referentes a las edificaciones existentes objeto de rehabilitación y cambio de uso en edificaciones existentes:

- En las edificaciones residenciales, se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>2</sup>.
- En las edificaciones destinadas a otros usos, la altura útil mínima de las habitaciones o espacios destinados a la estancia continuada de personas en las plantas altas será, con carácter general, de 2,50 m, y de 2,20 m en el resto del local o espacio.

<sup>1</sup> Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.

<sup>2</sup> Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.

Excepcionalmente, previa justificación de la inviabilidad o desproporcionalidad de otro tipo de soluciones, los locales que en algún momento de su vida útil hayan tenido un uso urbanístico legalizado o tolerado podrán mantener las alturas existentes siempre que la altura útil sea igual o superior a 2,20 m (incluso en habitaciones y espacios destinados a la estancia continuada de personas) y la seguridad estructural de la edificación afectada sea adecuada. Igualmente, de forma excepcional, podrá autorizarse dicha reducción hasta 2.20 m en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando lo requiera el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En ese caso, la superficie de la estancia con altura reducida no podrá ser superior al 20% de la superficie útil de la propia estancia.

- \* Referentes a las edificaciones existentes y consolidadas objeto de sustitución.  
En los supuestos en los que las plantas existentes dispongan de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a las mismas de la altura mínima señalada. Este criterio no será de aplicación a la altura de las plantas bajo cubierta, salvo que éstas tengan la condición de planta de edificación regular, y formen parte del perfil de edificación autorizado.

b) Referentes a la planta baja:

- \* Criterios generales referentes a las nuevas edificaciones:
  - Altura libre máxima: 5,00 m.
  - Altura libre mínima; 3,00 m.
  - Las alturas anteriores serán reajustadas al alza o la baja en atención al uso al que se destine la planta y a los requisitos establecidos a ese respecto.
  - Cuando la planta baja sea destinada a los usos productivos, terciarios o de equipamiento y cuente, además, con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.
- \* Se consolidan las edificaciones preexistentes que cuenten con una altura máxima o mínima superior o inferior a las indicadas, incluso a los efectos de su rehabilitación o sustitución, salvo en los supuestos en los que se justifique la adecuación de la nueva edificación sustitutoria bien a los parámetros edificatorios de las edificaciones colindantes, bien a los anteriores criterios generales, sin que eso cause perjuicio o impacto negativo alguno en la edificación afectada.

c) Referentes a las plantas altas:

Dicha altura se adecuará a los criterios establecidos en atención al uso al que se destine la planta.

- d) Los locales de planta baja destinados a espectáculos o usos de hostelería de alta ocupación (discotecas, salas de baile, salas de fiesta...), así como los restantes situados en plantas superiores o inferiores vinculados a dichas actividades, deberán cumplir las condiciones establecidas en la reglamentación vigente en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, incluidas las referentes a su altura mínima.
- C.- Los locales de planta baja destinados a usos no residenciales deberán contar con acceso independiente y directo bien desde el espacio público colindante, bien desde el espacio libre de la parcela en la que esté situada la edificación.
- D.- Salvo previsión expresa en contrario establecida en el marco de la ordenación pormenorizada vigente, se autoriza la ejecución de entreplantas en:
- a) Las plantas bajas destinadas a usos de actividades económicas y/o de equipamiento, situadas en edificaciones tanto nuevas como existentes.
  - b) Las plantas altas destinadas a actividades económicas o de equipamiento ubicadas en edificaciones preexistentes, en el supuesto de procederse a su rehabilitación, reutilización, adecuación, etc. pero no así en el de su derribo y sustitución.

Dichas entreplantas se destinarán, en todo caso, al uso principal o a usos complementarios del anterior.

Asimismo, se autoriza la ejecución de altillos en plantas (baja y altas) de edificaciones residenciales destinadas, a su vez, a usos residenciales siempre que se cumplan las condiciones que se exponen a continuación.

En todos los casos, las entreplantas y altillos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida del local. En los locales existentes que dispongan de entreplanta y ésta supere el citado porcentaje, podrán realizarse obras que incluyan la sustitución de aquél, conservando sus dimensiones y disposición, y siempre que se respete el resto de las condiciones que se exigen en este apartado tercero.
- b) Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta y el altillo que corresponda según el porcentaje anterior, sin ser posible autorizar posteriores segregaciones.
- c) La altura útil de los locales resultantes, no podrá ser inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m) en la parte baja, ni inferior a dos metros treinta centímetros (2,3 m) en la parte alta, con una tolerancia de reducción hasta dos (2) metros por descuelgue de vigas o instalaciones.

- d) Los locales resultantes deberán formar un volumen único, con la parte baja, salvo que cuenten con ventilación e iluminación natural en las siguientes condiciones:
  - \* Vista recta mínima a patio de manzana o de parcela: cinco (5) metros.
  - \* Tamaño mínimo de los huecos: las establecidas para la ventilación e iluminación de los locales y piezas habitables, con una superficie mínima a estos efectos de diez (10) metros.
- e) La entreplanta y el altillo no podrán verse reflejados en la fachada, por lo que deberán separarse un mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) del paramento interior de fachada.

4.- Construcciones por encima del perfil autorizado.

- A.- La pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones será de 35%.

La cumbrera no sobrepasará en ningún punto los tres metros y medio (3,5 m) por encima de la altura máxima.

Las previsiones anteriores son de aplicación en todas las fachadas, tanto exteriores como interiores, incluidas las que forman los patios de parcela de la edificación.

- B.- En las edificaciones que agoten el perfil y la altura de edificación establecidos, por encima de la cubierta solo podrán implantarse y/o sobresalir:

- a) Claraboyas; placas y paneles solares.
- b) Chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas; estaciones de base de telefonía y otras infraestructuras de comunicaciones electrónicas.
- c) Cuartos de instalaciones de ascensores; casetones o elementos de acceso a la cubierta y/o a las anteriores instalaciones.
- d) Piscinas e instalaciones deportivas asimilables.
- e) Buhardillas, en los supuestos autorizados.
- f) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, con una altura máxima de 1,5 m.
- g) Núcleos de comunicación vertical de las edificaciones que requieran necesariamente sobresalir del perfil (interrupción puntual de áticos, etc.).
- h) Cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse en cubierta.

Dichos elementos se adecuarán a los dos tipos de condiciones que se exponen a continuación, salvo en los supuestos en los que, razones debidamente acreditadas, justifiquen otras soluciones:

- i) La altura máxima de cada uno de ellos será de 5,00 m, medidos sobre la altura máxima de la edificación.
- j) Complementariamente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, la altura máxima de los elementos del apartado "b" a implantar sobre cubierta inclinada podrá ser de 7 m medidos asimismo sobre la altura máxima de la edificación.

Los restantes elementos técnicos de la edificación, así como los espacios en los que se habiliten los mismos, deberán quedar integrados en el interior de la propia edificación sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen su aspecto.

El conjunto de la cubierta y de sus instalaciones y elementos será objeto de proyección y tratamiento unitario, en condiciones que garanticen tanto la inexistencia de impactos negativos (visuales, paisajísticos...) como su calidad arquitectónica global.

Las edificaciones de cubierta plana se adecuarán asimismo a los criterios anteriores.

Se prohíbe la implantación de petos o elementos asimilables sobre los aleros.

- C.- Se autoriza asimismo el tratamiento de las cubiertas mediante las soluciones propias de las cubiertas verdes, incluida la implantación de huertas o elementos asimilables, complementadas con las instalaciones que, justificadamente, requiera su implantación.

También en ese caso, el conjunto de la cubierta será objeto de proyección y tratamiento unitario, en condiciones que garanticen tanto la inexistencia de impactos negativos (visuales, paisajísticos...) como su calidad arquitectónica global.

- D.- Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, salvo las buhardillas que se autorizan en los supuestos siguientes:
- a) Las edificaciones de tipología "a.2 Residencial Edificación de baja densidad".
  - b) Las edificaciones residenciales existentes o autorizadas en el suelo no urbanizable.
  - c) Las buhardillas existentes en edificaciones residenciales de tipologías distintas a las anteriores, consolidadas por este Plan.

En las edificaciones residenciales existentes y consolidadas se autoriza la modificación de la configuración de los faldones de la cubierta orientados a la fachada principal, así como la apertura de terrazas, cuando tengan por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la última planta bajo cubierta existentes y consolidadas, en tanto que ello sea necesario para que dejen de ser viviendas interiores y/o para la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

## 5.- Los patios.

### A.- *Tipos de patios.*

Se distinguen los siguientes tipos de patios:

- a) Patio abierto a fachada
- b) Patio de manzana.
- c) Patio de parcela.
- d) Patio de luces.

B.- Los patios en las edificaciones residenciales:

a) Criterio general.

Los patios, en sus distintos tipos, se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup> y en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan.

b) Criterios complementarios.

- \* Las edificaciones residenciales existentes y consolidadas, construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, se adecuarán a las previsiones contenidas en ese mismo Decreto (Disposición Transitoria Segunda...).
- \* Las edificaciones residenciales, tanto existentes y consolidadas como nuevas, afectadas por las previsiones o exenciones establecidas en el citado Decreto [artículo 10, Disposición Transitoria Primera (apartado 2), etc.] y en el artículo 133 de este documento, quedarán sujetas a las determinaciones reguladoras de los patios vinculadas a dichas previsiones y exenciones.

C.- Los patios en las edificaciones destinadas a usos no residenciales:

- a) Su ordenación y habilitación se adecuará a las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan.
- b) Las previsiones anteriores se complementarán con las reguladoras de los patios de las edificaciones residenciales, salvo en los supuestos y extremos en los que se justifique que su aplicación no es viable o adecuada o proporcionada.

D.- *Otras condiciones generales.*

- a) El vuelo del alero de la cubierta, caso de que existiera, se ajustará a la dimensión establecida para toda clase de vuelos, cualquiera que sea la vista recta mínima establecida.
- b) Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros.  
Queda prohibido todo material de revestimiento que no garantice la plena estanqueidad y escorrentía de las aguas.
- c) Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común de la casa o edificio, salvo que su derecho de uso esté vinculado a una o unas determinadas viviendas o locales, en cuyo caso se accederá desde estos.

---

<sup>1</sup> Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.

- d) El material de revestimiento de las fachadas de los patios, deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 131 y siguientes sobre Condiciones de Estética.

6.- Los salientes y entrantes en las fachadas (vuelos).

A.- *Condiciones generales de los vuelos.*

- a) Todos los vuelos en fachadas, tales como elementos decorativos inherentes a la construcción, aleros, balcones, miradores, cresterías decorativas y otros análogos, deberán quedar comprendidos dentro de la línea máxima de vuelo que, para cada caso se señala, excepto las marquesinas.
- b) La línea máxima de vuelos quedará definida por una línea vertical imaginaria, trazada de forma paralela al plano vertical de la fachada situado sobre la alineación de ésta.

Esta línea de vuelos quedará a tres metros y veinte centímetros (3.20 m.) de altura sobre la rasante del pavimento de la acera y medidos en el punto más elevado de aquélla para cada tramo o sección en que se haya descompuesto la fachada.

- c) El extremo inferior de la línea vertical se unirá, por medio de una recta, con el extremo más saliente de una línea horizontal trazada a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) sobre la rasante del pavimento de la acera. Esta altura será la mínima para las calles de anchura igual o menor a doce (12) metros. Para calles de mayor anchura se aumentará la referida altura en la proporción de cinco (5) centímetros por cada metro que exceda de doce (12), hasta alcanzar una máxima de tres metros y veinte centímetros (3.20 m). Dicha línea horizontal podrá tener un saliente igual a la centésima parte de la anchura de la calle, hasta alcanzar un máximo de treinta (30) centímetros.
- d) En los puntos de colindancia de dos edificaciones, el mayor vuelo lateral de los balcones y balconadas deberá quedar a cuarenta (40) centímetros y el de los miradores y vuelos cerrados, a ochenta (80) centímetros del límite de la fachada, cualquiera que sea su tratamiento de huecos.
- e) Se prohíbe la implantación de petos o elementos asimilables sobre los vuelos.

B.- *Limitación del vuelo.*

- a) La anchura máxima o saliente máximo de los cuerpos volados, cualquiera que sea su naturaleza, vendrá definida por la distancia máxima admisible entre la línea de vuelos definida en el artículo anterior y la línea de fachada.
- b) Fondo máximo (en el medio urbano = (suelo urbano + suelo urbanizable):
- \* En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a menos de 10,00 m de distancia: 80 cm.
  - \* En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a 10,00 m o más de distancia y a menos de 20,00 m: 1,00 m.



- \* En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a 20,00 m o más de distancia y a menos de 30,00 m: 1,50 m.
  - \* En fachadas con frente a fachadas de otras edificaciones situadas a 30,00 m o más de distancia: 2,00 m.
- c) En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

**C.- *Salientes en fachada.***

- a) Sobre las limitaciones determinadas en el apartado anterior, se consentirá un vuelo de veinte (20) centímetros para la cornisa y elementos decorativos en general.
- b) El saliente máximo de aleros sobre el vuelo máximo no excederá de veinte (20) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de zona.
- c) Los citados vuelos podrán ampliarse en lo que resulte, en las esquinas y chaflanes, con el fin de que los aleros y elementos decorativos puedan ser paralelos y/o concéntricos con los balcones y miradores.
- d) Igualmente se tolerará la invasión resultante de la apertura de las ventanas de eje horizontal o pivotantes sobre eje central, siempre que la misma no sea superior a cuarenta (40) centímetros, contados desde el plano de fachada correspondiente.
- e) Queda prohibido todo elemento que vuele sobre la vía pública a mayor altura que la del extremo del contorno vertical de vuelos.
- f) Se permitirán cornisas de remate del plomo de fachadas con vuelo mitad del reglamentario
- g) Cuando no se construya mirador alguno, a efectos puramente decorativos, se autorizarán aleros y cornisas corridas en fachadas, con un saliente máximo de los dos tercios (2/3) de los vuelos reglamentados en el apartado A.

**D.- *Superficie máxima de los cuerpos cerrados y miradores.***

- a) Los vuelos de miradores y cuerpos cerrados, cualquiera que sea su forma y material, podrán ocupar la totalidad de la superficie de fachada en la que son autorizables con la limitación señalada en el anterior apartado "A.d".
- b) A los efectos de los apartados anteriores, la superficie de fachada se medirá desde el piso primero hasta la terminación de la vertical de los vuelos.
- c) Si el edificio tuviera varias fachadas se considerará independiente cada una de ellas a la hora de aplicar el criterio de superficie de miradores y cuerpos cerrados.

7.- Las edificaciones existentes y consolidadas.

Se consolidan las edificaciones existentes acordes con el régimen urbanístico previsto para ellas en las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito en el que estén ubicadas, en las condiciones siguientes:

- A.- Se consolidan las edificaciones existentes destinadas a usos principales (en la modalidad de característicos o permitidos) y construidas desde su origen para su destino a ese tipo de usos, con sus parámetros edificatorios (ocupación en planta; número de plantas; altura; etc.).
- B.- Se consolidan las edificaciones existentes construidas, en su origen, para su destino a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.), con sus parámetros edificatorios (ocupación en planta; número de plantas; altura; etc.), siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción.
- C.- Las edificaciones existentes destinadas, en su origen, a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.) y que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción se declaran disconformes con el planeamiento.

8.- Parámetros y condiciones de edificación referentes a las viviendas protegidas y a los anejos vinculados a ellas.

Las viviendas protegidas, así como los anejos (aparcamientos y trasteros) igualmente protegidos, se adecuarán a los parámetros y condiciones de edificación establecidos en las disposiciones legales vigentes referidas a ellos.

Esa adecuación afectará al conjunto de las cuestiones reguladas en esas disposiciones, incluidas las relacionadas, en su caso, con: la altura de las plantas de edificación sobre y bajo rasante; los accesos (peatonales, rodados...) a las edificaciones y a sus plantas sobre y bajo rasante, incluidos los garajes; las condiciones reguladoras de los patios y los vuelos; las condiciones de habitabilidad de las viviendas; las condiciones reguladoras de los garajes y las plazas de aparcamiento, incluida su dimensión y forma; etc.

Las previsiones reguladoras de esas cuestiones establecidas en este Plan, incluidas las contenidas en los apartados anteriores, serán de aplicación, en su caso, en los supuestos y condiciones que sean compatibles con las de dichas disposiciones.

9.- Parámetros referentes a las edificaciones catalogadas.

Serán de aplicación las previsiones expuestas en los apartados anteriores, reajustadas en los términos y condiciones requeridos y/o justificados en cada caso para su adaptación al régimen de protección de la edificación afectada.

## **Artículo 62.- Aplicación.**

- 1.- Las normas generales de edificación determinadas en este documento son de aplicación en obras de construcción de nuevas edificaciones (de nueva planta y/o sustitución de existentes) así como de rehabilitación integral de edificaciones existentes y/o de cambio del uso característico o permitido por otro igualmente autorizado.

Las edificaciones consolidadas y/o en ordenación se convalidan con sus actuales parámetros edificatorios (incluidos los relacionados con la configuración de los patios...). Las actuaciones de rehabilitación parcial o puntual y/o de cambio de uso igualmente parcial o puntual se adaptarán a esos parámetros salvo en los extremos en los que justificada y/o proporcionalmente proceda su adaptación a las citadas normas generales de edificación.

En este último tipo de obras se aplicará un criterio de flexibilidad para la implantación de elementos relacionados con la mejora de condiciones ambientales y de sostenibilidad (placas solares, etc.), o nuevas tecnologías, como en el caso de fachadas ventiladas. Así mismo, para la implantación de elementos de refuerzo por razones de seguridad estructural o de riesgo para la integridad física de las personas.

- 2.- Los edificios catalogados, objeto de protección y conservación, se adecuarán a las previsiones reguladoras de dicha protección. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación subsidiaria en esas edificaciones y en la medida en que sean compatibles con el citado régimen de protección.
- 3.- Las edificaciones sometidas a algún régimen de protección pública (viviendas protegidas...), tanto en edificación de nueva planta como en rehabilitación, se ajustarán a lo establecido en su normativa específica correspondiente.

En lo no regulado y en la medida en que sea compatible con dicha normativa específica, será de aplicación subsidiaria lo contenido en este Plan.

- 4.- Las previsiones de este Capítulo Tercero podrán ser reajustadas en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o por el planeamiento pormenorizado en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los condicionantes específicos de los desarrollos urbanísticos objeto de dichas Normas.

Esos reajustes incidirán en las cuestiones que, en cada ámbito o subámbito se estimen convenientes, incluidas las reguladoras de los parámetros edificatorios y la determinación y/o identificación de las plantas de edificación, de su posición en esta (baja, altas...), de su régimen de uso.

## **Sección Segunda.**

### **Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas.**

#### **Artículo 63.- Régimen de edificación de la parcela residencial intensiva (a.1).**

##### 1.- Condiciones de edificabilidad.

- A.- La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- B.- En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- C.- La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

##### 2.- Condiciones de parcelación.

- A.- Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).
- B.- En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones. Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico (planeamiento pormenorizado, estudios de detalle, proyectos de reparcelación, licencias de segregación...) que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.
- C.- No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables.

##### 3.- Parámetros de edificación.

###### A.- *Alineaciones de la edificación.*

- a) Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
- b) Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

**B.- *Altura de la edificación (sobre rasante).***

**a) Parámetros generales:**

- \* Dicha altura es la establecida en el marco de la ordenación pormenorizada.
- \* Se consolida la altura de las edificaciones existentes y, asimismo, consolidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada.

**b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.**

- \* Altura de la planta baja destinada a uso residencial: la establecida para las plantas altas.
- \* Altura de la planta baja destinada a otros usos autorizados:
  - En edificaciones nuevas:
    - . Altura útil máxima: 4,50 m.
    - . Altura útil mínima: 3,00 m.
    - . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente ( $\pm 20$  cm), en un fondo mínimo de 5 m.
  - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.
- \* Altura útil mínima de las plantas altas: 2,50 m, pudiendo reducirse de acuerdo con lo establecido en el decreto de habitabilidad (D. 80/2022, de 28 de junio). En todo caso, en las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.

**C.- *Perfil de la edificación.***

- a) Dicho perfil es el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- b) Se consolida el perfil sobre rasante de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las citadas Normas Particulares.
- c) El perfil bajo rasante se adecuará a los criterios generales establecidos tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

**D.- Altillos y entreplantas.**

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de lo que al respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

**E.- Vuelos y retranqueos.**

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

**F.- La cubierta.**

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

**G.- Los patios.**

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

**4.- Número de viviendas.**

A.- Criterio general: número de viviendas resultante de la aplicación de un tamaño medio de 100 m<sup>2</sup>(t) en cada edificación (90 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de protección pública).

B.- Criterios complementarios: se consolida, incluso a los efectos de su sustitución, el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones asimismo consolidadas en los supuestos en los que sea inferior al resultante del anterior criterio general, salvo que en las correspondientes Normas Particulares y/o en el planeamiento pormenorizado se establezcan otro tipo de previsiones.

**Artículo 64.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación de Bajo Desarrollo (a.2).**

**1.- Condiciones de edificabilidad.**

A.- La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.

B.- En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

C.- La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

A.- Condiciones generales:

- a) Superficie mínima: no se fija.
- b) Frente mínimo de parcela a espacio público o viario de acceso (que podrá ser público o privado): 16,00 m.

B.- Condiciones complementarias:

- a) Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada.
- b) Se consolidan las parcelas y edificaciones existentes y construidas que no cumplan las condiciones anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
- c) Las parcelas existentes y consolidadas podrán ser segregadas siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
  - \* Las establecidas en el apartado A.
  - \* Las establecidas en el artículo "60.2".
  - \* La edificabilidad y edificaciones existentes se incluirán en las parcelas resultantes de la segregación en proporción a sus características y condicionantes.
  - \* Ninguna de las parcelas resultantes quedará vacante y/o sin edificabilidad urbanística.

3.- Parámetros de edificación.

Es de aplicación el régimen de edificación (alineaciones, altura, perfil...) establecidas para las parcelas de tipología "a.1" con las salvedades siguientes:

A.- Alineaciones y retiros.

- a) Alineaciones: las establecidas en la ordenación pormenorizada.
- b) Condiciones generales de retiro:
  - \* Edificación sobre rasante: 3,00 m.
  - \* Edificación bajo rasante: 3,00 m.
- c) Condiciones complementarias de retiro:
  - \* Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada por razones asociadas a: la consolidación de edificaciones existentes que no se adecuen a dichas condiciones; la existencia y consolidación de una morfología urbana que responde a otras condiciones; por cualesquiera otras debidamente justificadas.

- \* Las condiciones referentes a la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas o incluso eliminadas, entre otros, en el supuesto de que distintas parcelas deban compartir la edificación bajo rasante y/o los accesos a ella.

**B.- Altura y perfil.**

a) Condiciones generales:

- \* Número de plantas:
  - Sobre rasante: 3.
  - Bajo rasante: 1.
- \* Altura: 10,50 m.

b) Condiciones complementarias:

- \* En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.
- \* Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

**C.- Patios interiores.**

No se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones o espacios de las viviendas destinados a la estancia habitual y prolongada de personas (sala de estar, cocinas, comedor, dormitorio...).

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a otros fines, en las condiciones (dimensionamiento...) adecuadas para dichos fines.

**D.- Altillos.**

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

**E.- Los espacios de uso privado no edificables sobre rasante.**

No se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios salvo que, reuniendo las condiciones para ello, computen en el cálculo y la determinación de la edificabilidad autorizada en la parcela.

Complementariamente, se autoriza la implantación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.



F.- Condiciones de implantación de la edificación bajo rasante.

- a) Las derivadas del cumplimiento de los retiros establecidos.
- b) La ocupación máxima de dicha edificación será la equivalente al 70% de la superficie neta edificable sobre rasante, resultante de la exclusión de las partes afectadas por los retiros, salvo en los supuestos en los que:
  - \* La edificabilidad resultante bajo rasante sea inferior a la requerida para cumplir con el estándar de aparcamiento. En este caso, dicha ocupación se incrementará en los términos justificados por dicho cumplimiento.
  - \* La ocupación resultante de dicho porcentaje sea inferior a la de la edificación prevista sobre rasante. En este caso, dicha ocupación podrá ser equivalente a la de la edificación sobre rasante, aun cuando la edificabilidad resultante sea superior a la requerida por el cumplimiento del mencionado estándar.

4.- Número de viviendas.

A.- Criterio general: número de viviendas resultante de la aplicación de un tamaño medio de 110 m<sup>2</sup>(t)/viv. en cada edificación.

B.- Criterios complementarios:

- a) Se consolida el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones asimismo consolidadas en los supuestos en los que sea superior al resultante del anterior criterio general.
- b) El tamaño de las viviendas destinadas a realojo de residentes legales a desalojar por razones relacionadas con la ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos o por cualesquiera otras razones debidamente justificadas se adecuará a los condicionantes derivados de las viviendas preexistentes.

**Artículo 65.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación Aislada (a.3).**

1.- Condiciones de edificabilidad.

A.- La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.

B.- En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

C.- La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

## 2.- Condiciones de parcelación.

### A.- Condiciones generales:

- a) Superficie mínima de:
  - \* La parcela destinada a edificación unifamiliar: 400 m<sup>2</sup>.
  - \* La parcela destinada a 2 o más viviendas: 600 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo de parcela a espacio público o viario de acceso (que podrá ser público o privado): 16,00 m.

### B.- Condiciones complementarias:

- a) Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada.
- b) Se consolidan las parcelas y edificaciones existentes y construidas que no cumplan las condiciones anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
- c) Las parcelas existentes y consolidadas podrán ser segregadas siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
  - \* Las establecidas en el apartado A.
  - \* Las establecidas en el artículo "60.2".
  - \* La edificabilidad y edificaciones existentes se incluirán en las parcelas resultantes de la segregación en proporción a sus características y condicionantes.
  - \* Ninguna de las parcelas resultantes quedará vacante y/o sin edificabilidad urbanística.

## 3.- Parámetros de edificación.

Es de aplicación el régimen de edificación (alineaciones, altura, perfil...) establecidas para las parcelas de tipología "a.1" con las salvedades siguientes:

### A.- Alineaciones y retiros.

- a) Alineaciones: las establecidas en la ordenación pormenorizada.
- b) Condiciones generales de retiro:
  - \* Edificación sobre rasante: 3,00 m.
  - \* Edificación bajo rasante: 3,00 m.
- c) Condiciones complementarias de retiro:
  - \* Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada por razones asociadas a: la consolidación de edificaciones existentes que no se adecuen a dichas condiciones; la existencia y consolidación de una morfología urbana que responde a otras condiciones; por cualesquiera otras debidamente justificadas.
  - \* Las condiciones referentes a la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas o incluso eliminadas, entre otros, en el supuesto de que distintas parcelas deban compartir la edificación bajo rasante y/o los accesos a ella.

B.- Altura y perfil.

a) Condiciones generales:

- \* Número de plantas:
  - Sobre rasante: 3.
  - Bajo rasante: 1.
- \* Altura: 10,50 m.

b) Condiciones complementarias:

- \* En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.
- \* Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

C.- Patios interiores.

No se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones o espacios de las viviendas destinados a la estancia habitual y prolongada de personas (sala de estar, cocinas, comedor, dormitorio...).

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a otros fines, en las condiciones (dimensionamiento...) adecuadas para dichos fines.

D.- Atillos.

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- Los espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios salvo que, reuniendo las condiciones para ello, computen en el cálculo y la determinación de la edificabilidad autorizada en la parcela.

Complementariamente, se autoriza la implantación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.

F.- Condiciones de implantación de la edificación bajo rasante.

- a) Las derivadas del cumplimiento de los retiros establecidos.
- b) La ocupación máxima de dicha edificación será la equivalente al 70% de la superficie neta edificable sobre rasante, resultante de la exclusión de las partes afectadas por los retiros, salvo en los supuestos en los que:

- \* La edificabilidad resultante bajo rasante sea inferior a la requerida para cumplir con el estándar de aparcamiento. En este caso, dicha ocupación se incrementará en los términos justificados por dicho cumplimiento.
- \* La ocupación resultante de dicho porcentaje sea inferior a la de la edificación prevista sobre rasante. En este caso, dicha ocupación podrá ser equivalente a la de la edificación sobre rasante, aun cuando la edificabilidad resultante sea superior a la requerida por el cumplimiento del mencionado estándar.

#### 4.- Número de viviendas.

- A.- Criterio general: número de viviendas resultante de la aplicación de un tamaño medio de 125 m<sup>2</sup>(t)/viv. en cada edificación.
- B.- Criterios complementarios:
- a) Se consolida el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones asimismo consolidadas en los supuestos en los que sea superior al resultante del anterior criterio general.
  - b) El tamaño de las viviendas destinadas a realojo de residentes legales a desalojar por razones relacionadas con la ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos o por cualesquiera otras razones debidamente justificadas se adecuará a los condicionantes derivados de las viviendas preexistentes.

### **Artículo 66.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Productivo (b.1).**

#### 1.- Condiciones de edificabilidad.

- A.- La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- B.- En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- C.- La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

#### 2.- Condiciones de parcelación.

- A.- Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).
- B.- En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

C.- No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas con superficie inferior a la mínima establecida en este Plan (art. "60.2").

### 3.- Parámetros de edificación.

#### A.- Alineaciones de la edificación.

- a) Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
- b) Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante en lo referente a las fachadas exteriores, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

#### B.- Altura y perfil de la edificación.

##### a) Parámetros generales:

- \* Condiciones generales:
  - Número máximo de plantas sobre rasante: 4 plantas.
  - Número máximo de plantas bajo rasante: 3 plantas.
  - Altura máxima: 16,00 m.
- \* Condiciones complementarias:
  - En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.
  - Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
  - Podrán autorizarse alturas superiores a la citada siempre que la implantación de instalaciones, almacenes robotizados, etc. vinculadas a la actividad desarrollada o que se prevea implantar lo justifique.

##### b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.

- \* Altura de la planta baja:
  - En edificaciones nuevas:
    - . Altura libre máxima: 15,00 m.
    - . Altura útil mínima: 3,50 m

- . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
- En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.
- \* Altura de las plantas altas:
  - En edificaciones nuevas:
    - . Altura libre máxima: 5,00 m.
    - . Altura útil mínima: 3,00 m
    - . Cuando en distintas plantas de una misma edificación, incluida la planta baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
  - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.

C.- Entreplantas.

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

D.- Vuelos y retranqueos.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- La cubierta.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

F.- Los patios.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

G.- Edificaciones catalogadas.

Los criterios anteriores serán de aplicación en esas edificaciones en la medida en que sean compatibles con su régimen de protección.

En caso contrario, serán de aplicación preferente los criterios reguladores del correspondiente régimen de protección.

**Artículo 67.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Terciario / actividades @ (b.2).**

1.- Condiciones de edificabilidad.

- A.- La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- B.- En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- C.- La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

- A.- Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).
- B.- En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

- C.- No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas de superficie inferior a la establecida en este Plan (artículo "60.2").

Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

3.- Parámetros de edificación.

3.1.- Criterios generales.

A.- *Alineaciones de la edificación.*

- a) Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
- b) Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

**B.- Altura y perfil de la edificación.**

**a) Parámetros generales:**

- \* Dichos parámetros son los establecidos en el marco de la ordenación pormenorizada.
- \* Se consolida la altura de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada.

**b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.**

- \* **Altura de la planta baja:**
  - En edificaciones nuevas:
    - . Altura libre máxima: 10,00 m.
    - . Altura útil mínima: 3,50 m
    - . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente ( $\pm 20$  cm), en un fondo mínimo de 5 m.
  - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.
- \* **Altura de las plantas altas:**
  - En edificaciones nuevas:
    - . Altura libre máxima: 4,00 m.
    - . Altura útil mínima: 2,80 m, salvo en los locales y espacios de servicio y/o destinados a instalaciones y aseos, en los que podrá ser de 2,30 m.
    - . Cuando en distintas plantas de una misma edificación, incluida la planta baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
  - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.

**C.- Entreplantas.**

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en el artículo "61.3.D", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.



**D.- Vuelos y retranqueos.**

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

**E.- La cubierta.**

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

**F.- Los patios.**

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

**3.2.- Edificaciones catalogadas.**

Los criterios anteriores serán de aplicación en esas edificaciones en la medida en que sean compatibles con su régimen de protección.

En caso contrario, serán de aplicación preferente los criterios reguladores del correspondiente régimen de protección.

**Artículo 68.- Régimen de edificación de las parcelas de Equipamiento (c).**

**1.- Condiciones de parcelación.**

A.- Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).

B.- No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables.

C.- Se autoriza su segregación de conformidad con los criterios siguientes:

- a) Para su agregación a otras parcelas colindantes destinadas a usos de equipamiento de cualquier modalidad.
- b) Para la configuración de parcelas independientes destinadas a usos de equipamiento, de cualquier modalidad, en las condiciones siguientes:
  - \* Justificación de la idoneidad de las parcelas resultantes (matriz y segregada) para su destino al o a los correspondientes usos de equipamiento.
  - \* Justificación de la idoneidad de la conexión de las parcelas resultantes con la red viaria pública del entorno, sin que esta deba ser reajustada y/o complementada.
  - \* La superficie mínima de cada una de las parcelas resultantes será de 200 m<sup>2</sup>.
  - \* Las parcelas resultantes deberán disponer de un frente de parcela de, como mínimo, 16 m.
  - \* Las establecidas en el apartado E.

- D.- Se autoriza su agregación a otras parcelas de equipamiento colindantes en las condiciones siguientes:
- a) La parcela resultante se destinará a la o las modalidades de usos de equipamiento que se determinen en cada caso.
  - b) Justificación de la idoneidad de la parcela resultante de la agregación para el desarrollo de la actividad, complementada con la presentación de un informe (acreditativo de esa idoneidad) de la Administración competente en la materia en los supuestos en los que, además de estimarse necesario, exista dicha Administración.
  - c) Los establecidos en el apartado E.
- E.- La autorización de las segregaciones y agregaciones mencionadas en los apartados C y D requiere, además, el cumplimiento de las condiciones siguientes:
- a) La edificabilidad máxima autorizada en las parcelas resultantes de la segregación o agregación planteada es la resultante de la aplicación de las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan para las parcelas o terrenos afectados, en atención a su vinculación a la correspondiente tipología de equipamiento, sin que las indicadas segregaciones y/o agregaciones puedan conllevar su incremento.
  - b) La previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se justifique el cumplimiento de las condiciones establecidas para cada supuesto en los apartados C, D y "E.a", así como, en su caso, las restantes que se estimen convenientes.

## **2.- Condiciones generales de edificación.**

- A.- Se consolidan las edificaciones de equipamiento existentes, salvo en los supuestos en los que en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos se establezcan otro tipo de determinaciones.
- B.- La ampliación de las edificaciones de equipamiento existentes y consolidadas, siempre que sea posible de conformidad con las previsiones del apartado 3, se adecuará a las condiciones siguientes:
- a) A las que se determinen, de manera directa, en el correspondiente proyecto de edificación referente a la ampliación, en el supuesto de que:
    - \* La ampliación o incremento de la edificación prevista sea igual o inferior al 20% de la edificabilidad del equipamiento actual.
    - \* Se justifique la innecesariedad de promover un Estudio de Detalle para la determinación de los parámetros edificatorios de la ampliación

b) Las que se determinen en el Estudio de Detalle a promover en el supuesto de que:

- \* La ampliación o incremento de la edificación prevista sea superior al 20% de la edificabilidad del equipamiento actual.
- \* Se justifique su formulación para la determinación de los parámetros edificatorios de la ampliación, incluso en el caso de que la edificabilidad de incremento sea inferior a la citada.

C.- La construcción de nuevas edificaciones en parcelas de equipamiento carentes de ellas requerirá la previa formulación de un Estudio de Detalle para la determinación de sus parámetros edificatorios específicos, en desarrollo de los determinados en este Plan.

### 3.- Condiciones reguladoras de la edificabilidad y los parámetros edificatorios.

La edificabilidad y los parámetros edificatorios de las parcelas son los siguientes:

a) Edificabilidad sobre rasante referida a la superficie neta de la parcela: 3,00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.

Se consolidan los equipamientos preexistentes que cuenten con una edificabilidad superior a la resultante de la previsión anterior. En aquellas parcelas en la que se fije una edificabilidad física concreta se estará según lo dispuesto en la correspondiente Norma Urbanística Particular.

b) Parámetros edificatorios:

\* Criterios generales:

- Número de plantas sobre rasante: PB + 5.  
Se autoriza la ejecución de una (1) planta más, en los supuestos en los que, por razones funcionales, urbanísticas, etc., se justifique su conveniencia o necesidad.
- Altura de las plantas de la edificación: se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.3".
- Altura de la edificación: la correspondiente a las citadas plantas.
- Retiro de la edificación respecto de las parcelas edificables o edificadas colindantes, y no del espacio público no edificable (viario y espacios libres): 3 m, salvo en los supuestos en los que deba adosarse a la medianera existente o prevista en parcelas colindantes.

\* Criterios complementarios:

- Se consolidan los equipamientos preexistentes que superen todos o algunos de los parámetros anteriores.
- Los que se determinen en el Estudio de Detalle a promover de conformidad con lo indicado en el apartado 2.
- Los que, de conformidad con los citados criterios generales, se determinen en el proyecto de edificación, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de dicho Estudio de Detalle.

**Artículo 69.- Régimen de edificación de los espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").**

**1.- Criterios generales.**

- A.- Su tratamiento y urbanización se adecuará a los objetivos de ocio, esparcimiento, etc. planteados en cada caso, si bien se priorizarán las soluciones que impliquen su ajardinamiento, así como la implantación de arbolado.
- B.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales, etc. que deterioren o alteren su carácter prioritario de espacios no edificables.
- C.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se implantarán, con carácter general, bien en régimen de dominio público, bien de concesión administrativa temporal. El suelo seguirá siendo, en todo caso, de propiedad pública.
- D.- Se autoriza la implantación de instalaciones infantiles (juegos, etc.) y deportivas descubiertas, con una superficie inferior al 15% del espacio libre.
- E.- Se consolidan las edificaciones existentes que este Plan General o el planeamiento pormenorizado no declare disconformes con el planeamiento o sujete a cualesquiera otras de las situaciones reguladas en el artículo 112.

Las nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas se adecuarán a los parámetros establecidos en el apartado 2, complementados y/o reajustados en los términos que establezca el planeamiento pormenorizado.

**2.- Parámetros edificatorios.**

- A.- Se autoriza la implantación de edificaciones e instalaciones destinadas a usos complementarios y/o al servicio de los espacios libres (terciarios, de equipamiento, etc.) siempre que respeten y no distorsionen su destino prioritario a espacio libre no edificado / edificable. Su ocupación y edificabilidad máxima será la siguiente:
  - a) Espacios libres en suelo urbano y urbanizable:
    - \* Ocupación máxima: 2%.
    - \* Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.
  - b) Espacios libres generales en suelo no urbanizable:
    - \* Ocupación máxima: 1%.
    - \* Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.

Se consolidan las edificaciones existentes siempre que sus parámetros edificatorios y su destino sean acordes y compatibles con los usos propios de los espacios libres.

- B.- Se autoriza la implantación de aparcamientos bajo rasante (tres plantas bajo rasante), exclusivamente en espacios libres urbanos.

**Artículo 70.- Régimen de edificación de los espacios destinados al sistema de comunicaciones ("e.1", "e.2", "e.3" y "e.4").**

1.- Red viaria ("e.1").

A.- Se autoriza la implantación sobre rasante de:

- a) Con carácter general, las instalaciones propias de la vialidad peatonal, ciclista, tranviaria, rodada, etc.; las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc.
- b) Excepcionalmente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes:
  - \* Buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc., siempre que respondan a un programa general para todo el municipio.
  - \* Estaciones de servicio (uso 2, situación 1), en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, complementadas con las que determine el Ayuntamiento.

B.- Se autoriza la implantación bajo rasante de:

- \* Infraestructuras de servicios urbanos.
- \* Transportes colectivos: metro, ferrocarril, etc.
- \* Aparcamientos (tres plantas bajo rasante).
- \* Edificaciones e instalaciones previstas en el marco de, en su caso, la zonificación urbanística superpuesta planteada.
- \* Otras edificaciones e instalaciones acordes y compatibles con la red viaria.

2.- Red ferroviaria ("e.2").

Se autoriza la construcción e implantación, sobre y bajo rasante, de las construcciones e instalaciones acordes con las disposiciones legales vigentes en materia ferroviaria, incluidas las previstas en el marco de, en su caso, la zonificación urbanística superpuesta planteada.

3.- Red ciclista ("e.3").

A.- Se autoriza la implantación sobre rasante de: las instalaciones propias de la vialidad ciclista; las instalaciones públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas u otras debidamente justificadas.

B.- Se autoriza la implantación bajo rasante de:

- a) Infraestructuras de servicios urbanos.
- b) Transportes colectivos: metro, ferrocarril, etc.
- c) Aparcamientos (tres plantas bajo rasante).
- d) Edificaciones e instalaciones previstas en el marco de, en su caso, la zonificación urbanística superpuesta planteada.
- e) Otras edificaciones e instalaciones acordes y compatibles con la red viaria.

4.- Aparcamiento ("e.4").

Se autoriza la implantación de aparcamientos en superficie, así como la construcción de edificaciones sobre y bajo rasante destinadas a ese fin, en las condiciones determinadas en el planeamiento urbanístico.

Se autoriza, en concreto, la construcción de tres plantas bajo rasante.

**Artículo 71.- Régimen de edificación de los espacios destinados a infraestructuras de servicios urbanos ("f.1" y "f.2").**

- 1.- Se autoriza la implantación, en dichos espacios, de las edificaciones e instalaciones que, justificadamente, resulten necesarias para la existencia de dichas infraestructuras y el desarrollo de los servicios propios de ellas.
- 2.- Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados a tal fin, siempre y cuando cumplan con las debidas instrucciones de seguridad; se exceptúan las instalaciones de esa naturaleza a implantar en otros tipos de subzonas pormenorizadas y/o en las edificaciones previstas en estas, que se adecuarán a los criterios establecidos para ellas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico.

**Sección Tercera.**  
**Otras determinaciones.**

**Artículo 72.- Mejora de la accesibilidad.**

**1.- Ámbito de aplicación y desarrollo.**

- A.- Las previsiones de este artículo son de aplicación en las parcelas y los edificios consolidados existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, que no cumplan los requisitos de accesibilidad establecidos en las disposiciones vigentes y que no estén declarados fuera de ordenación de manera expresa, cualquiera que sea el uso al que se destinen, siempre que este conlleve su utilización por las personas por cualquier razón (residencia; alojamiento; trabajo; actividades de equipamiento en sus distintas modalidades: educación, sanidad, cultura, deporte...).

Su objetivo es el de garantizar la accesibilidad universal de dichas parcelas y edificaciones, incluido el acceso de turismos o vehículos asimilables siempre que la consecución de dicha accesibilidad lo justifique.

- B.- Las actuaciones a promover y ejecutar con el citado fin se adecuarán a las condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en el planeamiento urbanístico igualmente vigente, incluido este Plan.

## **2.- Medidas y/o garantías generales.**

- A.- En los supuestos en que no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes<sup>1</sup>. Cuando alguno de los elementos no pueda adaptarse dichas condiciones mínimas deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, de la que se dará traslado al Consejo Vasco para la Accesibilidad.
- B.- La posible incompatibilidad de aplicación del Código Técnico de Edificación deberá justificarse en el Proyecto, y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables, conforme a lo establecido en dicho Código.
- C.- Las actuaciones para la mejora de la accesibilidad habrán de respetar los requisitos mínimos de habitabilidad fijados por la normativa sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- D.- Las nuevas instalaciones a implantar en las partes de las edificaciones o conjuntos edificatorios afectados por los anteproyectos generales de ascensores aprobados por el Ayuntamiento se adecuarán a esos anteproyectos.

## **3.- Orden jerárquico de las soluciones y excepcionalidad de la ocupación del dominio público.**

Las medidas de mejora de la accesibilidad se adecuarán al siguiente orden de preferencia en lo referente a sus afecciones espaciales:

- A.- Afectarán, en primer lugar, a la caja de escaleras;
- B.- En el supuesto de que la solución anterior no sea técnicamente posible, se ubicarán dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio.
- C.- Si las soluciones anteriores no fueran válidas, se situarán en la fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación.
- D.- En cuarto y último lugar, si ninguna de las soluciones anteriores, o cualesquiera otras que puedan proponerse dentro de la propiedad privada, son factibles, las medidas podrán ubicarse fuera de la parcela vinculada a la edificación, en dominio público.  
No podrá ocuparse dicho dominio público en el exterior ni de las envolventes de manzanas cerradas, ni de las alineaciones impuestas a calle por continuidad de dos o más bloques o manzanas, ni de las alineaciones a una plaza con dos o más accesos, salvo que en el marco de la previa elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle se justifique la irrelevancia de las afecciones derivadas de la ocupación planteada.

---

<sup>1</sup> Artículo 3 del anexo V del Decreto 68/2000.

#### **4.- Reajuste del régimen urbanístico vigente<sup>1</sup>.**

- A.- El reajuste de las determinaciones urbanísticas (régimen de calificación, condiciones de parcelación y dominio, las alineaciones de la edificación, normas de la edificación o cualesquiera otras) que, en su caso, requieran las medidas de mejora de la accesibilidad se entenderá producido por la aplicación conjunta de las previsiones establecidas en este Plan, en el planeamiento consolidado por él y/o promovido en su desarrollo, en la Ordenanza Local correspondiente y en el Proyecto Técnico y/o Anteproyecto común, así como en el Estudio de Detalle o Plan Especial que, en caso necesario, se promueva con ese fin.

En ese contexto, las condiciones de proyección e implantación de construcciones e instalaciones de acceso de turismos o vehículos asimilables (complementadas o no con medidas de acceso peatonal) serán, asimismo, las que se determinen en dichos planes y/o proyectos. Y eso, sin perjuicio de que, de conformidad con lo establecido en el artículo "59.2", dichas construcciones e instalaciones carezcan de edificabilidad computable como tal.

- B.- Las mejoras de accesibilidad que sólo afecten al interior de las alineaciones exteriores de la edificación se tramitarán a través de la licencia de obras y el proyecto técnico correspondiente. Si afectan al exterior de las alineaciones de un bloque o manzana que sólo disponga de un núcleo vertical de comunicaciones también se tramitarán por el procedimiento señalado anteriormente. Cuando el bloque o manzana disponga de más de un núcleo vertical y la intervención se sitúe fuera de las alineaciones exteriores, se precisará de un Anteproyecto Común, si bien el Ayuntamiento podrá imponer, en caso necesario, la tramitación de un Estudio de Detalle.
- C.- Cuando afecten a bloques edificatorios configurados por dos o más edificaciones o parcelas continuas, las mejoras de accesibilidad se determinarán a través de la redacción de un anteproyecto referido a la totalidad del bloque afectado en cada caso.

El objetivo principal de ese anteproyecto es el de determinar de manera global y unitaria los parámetros de proyección e implantación de las correspondientes medidas de accesibilidad, incluidos los relacionados con: sus condiciones volumétricas o edificatorias; sus posibles afecciones en el espacio público, eliminándolas y/o minimizándolas en lo posible; cualesquiera otras que se estimen convenientes.

#### **5.- Gestión del suelo.**

- A.- En el caso excepcional de que las soluciones propuestas afecten a terrenos municipales que tengan la condición de bienes de dominio público la consiguiente desafectación, así como su contenido y alcance, se entenderá producida en virtud del proyecto técnico, anteproyecto común, estudio de detalle o planeamiento urbanístico, incluido este Plan, promovidos en cada caso. Los terrenos así desafectados podrán ser ocupados por quienes promuevan la mejora de accesibilidad, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, en el correspondiente expediente de cesión de uso.

---

<sup>1</sup> Los reajustes son acordes con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: art. "24.4" del RDL 7/2015; art. 49 de la Ley de Vivienda de 18 de junio de 2015; etc.



- B.- En cualquier caso, las instalaciones que tengan por finalidad mejorar el acceso a las edificaciones no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad.
- C.- Se entenderán de interés social a efectos expropiatorios las obras y ocupaciones de los bienes necesarios para facilitar la accesibilidad a las viviendas.

#### **6.- Vigencia de las soluciones.**

Las citadas previsiones de mejora de la accesibilidad tienen como referencia las edificaciones existentes. Por ello, en el caso de sustitución o reforma integral de las mismas, los terrenos públicos ocupados serán restituidos a la Administración titular.

#### **7.- Intervención mediante expropiación.**

- A.- Se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y bienes afectados por ellas, la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para dotar de accesibilidad a las edificaciones o partes de ellas mencionadas en el apartado 1 y en las que residan o desarrollen su actividad personas mayores de 70 años o personas discapacitadas.

Se considerarán personas discapacitadas aquellas personas con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente.

- B.- Se procederá a la urgente ocupación de los bienes y derechos afectados por la expropiación, salvo razones debidamente acreditadas que justifiquen su adecuación a otro tipo de medidas.
- C.- La expropiación será promovida a iniciativa bien de la Comunidad de Propietarios afectada, legalmente constituida como tal, bien de cualquiera o cualesquiera personas que justifiquen el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes para ostentar la condición de beneficiario de la expropiación.
- D.- La solicitud de expropiación incluirá:

- a) La justificación precisa referente a la necesidad de recurrir a la expropiación, así como la acreditación:

- \* Bien de la imposibilidad de efectuar obras de accesibilidad sin recurrir a la expropiación.
- \* Bien de la desproporcionalidad técnica y/o económica de las obras y actuaciones posibles sin la expropiación.

Tendrá la consideración de coste desproporcionado aquel que duplique el costo de la otra obra posible para conseguir la mejora de accesibilidad. Serán tenidos en cuenta en ese cálculo los costos de ocupación de la superficie de local necesaria y los de la indemnización por cese o afección a la actividad implantada

- b) El compromiso del beneficiario de la expropiación de cumplir con las obligaciones que le corresponden, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el abono del coste económico o justiprecio de la expropiación.

E.- A los efectos de lo establecido en el apartado anterior, la solicitud de iniciación del expediente de expropiación se acompañará de un proyecto de expropiación que incluirá:

- a) La justificación precisa de las cuestiones expuestas en el apartado anterior, incluidas:
- \* La justificación detallada de los motivos y la finalidad de la expropiación fundamentando las razones por las que la ocupación o afección a bienes y derechos particulares son necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate, así como la proporcionalidad entre el sacrificio del derecho del expropiado y el grado de mejora de la accesibilidad frente a otras soluciones.
  - \* La identificación del o de los beneficiarios.
  - \* El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados.
- b) Copia de los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios vinculada a la expropiación, así como la oposición a los mismos detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa.
- c) La relación de las personas con discapacidad.
- d) La relación de los bienes o derechos que necesariamente serán afectados para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate, complementada con:
- \* La identificación registral de esos bienes y derechos y de sus titulares.
  - \* La indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad o función a que se destinan dichos bienes.
- e) El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, y ofrecido a quienes ostenten su titularidad, incluidas las pérdidas de valor derivadas de ella.
- f) El valor de las indemnizaciones derivadas de la acción expropiatoria (obras complementarias, reubicaciones, etc.), de conformidad con la legislación vigente en materia de expropiación forzosa.

F.- A los efectos de garantizar el abono de los costes y el buen fin de la expropiación y la mejora de la accesibilidad, el Ayuntamiento exigirá al beneficiario el depósito del aval o fianza que, con ese fin, estime adecuado.

Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía pueda ser superior o inferior, el importe de dicho aval se fija en el 20% del coste del valor económico establecido para los bienes afectados en el proyecto de expropiación mencionado en el apartado E, reajustado en los términos que se estimen justificados.

Dicho aval será depositado con anterioridad o simultáneamente a la incoación del expediente de expropiación.

- G.- La tramitación de la expropiación se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- H.- Los gastos ocasionados tanto a la Administración como al titular de los bienes y derechos objeto de expropiación serán por cuenta del propio beneficiario en el supuesto de que su promotor desista tras su inicio y con anterioridad a su finalización.

## **CAPITULO CUARTO**

### **RÉGIMEN DE USO DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

#### **Artículo 73.- Régimen de uso de la parcela residencial intensiva (a.1).**

##### 1.- Régimen general de uso de las parcelas destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).

###### 1.1.- *Uso característico.*

- A.- Vivienda (uso 1, situación 1) en las plantas de edificación sobre rasante situadas por encima de la planta baja.
- B.- En las parcelas residenciales ordenadas en los subámbitos urbanísticos objeto de nuevos desarrollos y para los que su ordenación pormenorizada se determina en este Plan las viviendas únicamente podrán implantarse en las plantas de edificación destinadas a ese uso de conformidad con las previsiones establecidas en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", incluidos los gráficos contenidos en ellas, sin extenderse a otras destinadas a otros usos.
- C.- Las plantas bajas de las edificaciones residenciales situadas o previstas en parcelas distintas de las mencionadas en el párrafo anterior no podrán ser destinadas al uso de vivienda, salvo en los supuestos y condiciones expuestos en el artículo 134.

###### 1.2.- *Usos permitidos:*

- A.- Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las modalidades siguientes:
- a) "2.1" (actividades turísticas de alojamiento), salvo en la modalidad "2.1.4" (agroturismo, casa rural, camping...).
  - b) "2.2.1" (oficinas).
  - c) "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).
- B.- Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8).

1.3.- *Usos complementarios y auxiliares* (del característico o vivienda):

A.- En la 1ª planta de sótano:

- a) Usos productivos compatibles con vivienda, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior. Para ello, la superficie de la planta superior destinada a esos usos será, como mínimo, equivalente a un 15% de la citada planta de sótano.  
En las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, se autorizan dichos usos sin que sea de aplicación la citada proporción entre las plantas superior y de sótano y siempre que se garantice la accesibilidad y la evacuación a través de la planta baja con la superficie mínima exigida para ello. Su implantación se condiciona al cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos en las restantes plantas de sótano, siempre que la misma esté determinada,
- b) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5".
- c) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

B.- En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:

- a) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5".
- b) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- c) En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

C.- En la planta baja.

- a) Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en los supuestos en los que el uso residencial esté autorizado en dicha planta y en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
- b) Usos productivos en las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda) y "1.3" (almacén compatible con la vivienda), siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal.

- c) Usos terciarios en las situaciones siguientes:
- \* "2.1" (actividades turísticas de alojamiento), salvo en la submodalidad "2.1.4", en las condiciones siguientes:
    - Submodalidad "2.1.1" (viviendas para uso turístico): en edificios destinados a usos residenciales, en las condiciones establecidas en el apartado "1.5".
    - Otras submodalidades de alojamiento turístico ("2.1.2" y "2.1.3"): en edificaciones destinadas total o parcialmente a esos usos, en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".En todo caso, las habitaciones o unidades de alojamiento no podrán estar situadas en las plantas bajas, que deberán destinarse a otros fines distintos al de pernoctación asociados al alojamiento turístico, salvo en aquellos lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este PGOU, posibilite la conversión de locales en viviendas y el desarrollo del uso residencial en planta baja.
  - \* "2.2.1" (oficinas), en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
  - \* "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables-actividades @), en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
  - \* "2.3.1" (locales comerciales) y "2.3.2" (establecimientos comerciales), en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
- d) Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo crematorios, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8); deberán adecuarse a las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
- Las habitaciones o espacios de pernoctación en equipamientos destinados a ese fin y/o que los incluyan (alojamientos dotacionales, residencias de cualquier tipo...) se implantarán en las condiciones establecidas para los espacios de ese tipo en las viviendas (art. 134).
- e) Uso 5 en la situación 8 (aparcamientos), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5" y sin que en ningún caso se autorice su implantación en:
- \* Las plantas bajas de las edificaciones residenciales con frente a las calles y espacios públicos reflejados en el plano VII.2, salvo en las situadas en la zona de flujo preferente en las que el uso de aparcamiento se autoriza, exclusivamente, en los supuestos en los que URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.
  - \* Los ámbitos o subámbitos urbanísticos en los que el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan o el que se promueva en su desarrollo prohíba su implantación.
- f) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

D.- En la 1ª planta alta:

- a) Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
- b) Usos terciarios en las situaciones siguientes:
  - \* "2.1" (actividades turísticas de alojamiento), en las condiciones siguientes:
    - Modalidad "2.1.1" (viviendas para uso turístico): en las condiciones establecidas en el apartado "1.5".
    - Otras modalidades de alojamiento turístico ("2.1.2" y "2.1.3").  
Complementariamente, su autorización e implantación deberá adecuarse a los criterios establecidos en el artículo "53.2.B" de este documento
  - \* "2.2.1" (oficinas) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).
  - \* "2.3.1" (locales comerciales) y "2.3.2" (establecimientos comerciales).  
Deberán estar vinculados (material y funcionalmente) a los usos de ese mismo tipo de la planta baja. En concreto:
    - La superficie de la planta baja deberá ser, como mínimo, equivalente a un 15% de la citada 1ª planta alta.
    - Requerirá la disposición y/o habilitación de un acceso propio desde la planta baja comercial (distinto del núcleo de acceso a las viviendas de la edificación).

Se consolidan los usos comerciales existentes que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal.
- c) Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10). Su implantación deberá adecuarse a las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
- d) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

Los usos autorizados se implantarán en las condiciones de acceso señaladas en el apartado "1.5".

E.- En las restantes plantas altas:

- a) Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
- b) Los usos que se mencionan a continuación, en las condiciones establecidas en el apartado "1.5":
  - \* Usos terciarios en las modalidades siguientes:
    - Modalidad "2.1.1" (viviendas para uso turístico).
    - Otras modalidades de alojamiento turístico ("2.1.2" y "2.1.3").
    - "2.2.1" (oficinas).
    - "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).

- \* Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).
- c) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

F.- En todas las plantas destinadas a vivienda: usos de oficina en la modalidad de despachos profesionales (consultas, estudios, bufetes, actividades docentes...) desarrollados en la vivienda por persona o personas residentes (empadronadas) en ella; no se autoriza la implantación de instalaciones o actividades clínicas u hospitalarias ni academias.  
La superficie útil máxima destinada a esos usos no residenciales será la equivalente a 1/3 de la superficie útil de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda ser superior a 100 m<sup>2</sup> (útiles).

#### 1.4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

#### 1.5.- Otras determinaciones:

- A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- B.- El número máximo de plazas asociadas a los alojamientos asimilables a la vivienda (uso 1, situación 2) en el conjunto de una edificación residencial será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- C.- La totalidad de los usos complementarios autorizados, salvo el alojamiento asimilable a la vivienda, deberán situarse por debajo de las plantas destinadas a vivienda, sin perjuicio de las salvedades reguladas en este Plan (coexistencia de viviendas y actividades turísticas de alojamiento en una misma planta prevista art. "53.2.B") y/o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- D.- La implantación de los usos autorizados (característicos, complementarios...) requiere la habilitación de núcleos de acceso diferenciados e independientes para las distintas modalidades de uso que se mencionan a continuación:
  - a) Núcleo de acceso a las viviendas, incluido el alojamiento asimilable a ellas, y a los usos autorizados en la 1ª planta alta, incluidas las submodalidades de alojamiento turístico "2.1.2" y "2.1.3" y los usos de equipamiento que contengan habitaciones o espacios de pernoctación.

- b) Núcleo de acceso a los restantes usos autorizados, que podrá ser compartido por todos ellos. Se incluyen entre ellos las submodalidades de alojamiento turístico "2.1.2" y "2.1.3" y los usos de equipamiento que contengan habitaciones o espacios de pernoctación, incluidos los ubicados en la primera planta de la edificación.

Esos accesos independientes se implantarán mediante núcleos de escaleras diferenciados (de acceso a, por un lado, dichos usos y, por otro, a las viviendas) a los que se podrá acceder desde un mismo portal o desde distintos portales. En el supuesto de accederse desde un mismo portal, cada núcleo contará con su correspondiente cierre y/o puerta de acceso desde el portal.

Se exceptúan los locales existentes en la planta baja de edificaciones residenciales consolidadas por este Plan, destinadas a actividades económicas con anterioridad a su entrada en vigor y con acceso desde el portal de la edificación y/o carentes de acceso diferenciado e independiente desde el exterior. Se consolidan esos locales con sus actuales condiciones de acceso y se autoriza su destino a usos terciarios de las submodalidades "2.2.1" (oficinas) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).

- E.- Las viviendas para uso turístico (submodalidad "2.1.1") podrán implantarse, con independencia del régimen de edificación del edificio en el que se ubiquen y salvo en las que se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo "53.2.B" así como las siguientes:

- a) Exclusivamente en una sola planta, que será la más baja de las destinadas a uso de vivienda, con independencia de la planta concreta de la que se trate. Ese requisito no es de aplicación en las viviendas dúplex o tríplex ubicadas en la planta más baja de las destinadas a vivienda.
- b) En viviendas que tengan reconocido y vigente el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente.
- c) Pueden contar con acceso independiente o compartido con las viviendas de la edificación.

Esa submodalidad de actividad turística podrá desarrollarse complementaria y/o alternativamente al uso residencial. Habrán de cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas a las viviendas.

- F.- En las edificaciones residenciales existentes, consolidadas e implantadas sobre zócalos de planta baja y 1 o más plantas altas destinados a actividades económicas, se consolidan asimismo dichas actividades. Se autoriza su sustitución por otro tipo de actividades económicas y de equipamiento.

La implantación de habitaciones o unidades de alojamiento o espacios de pernoctación vinculados a actividades turísticas de alojamiento y equipamientos en dichos zócalos deberá adecuarse a los criterios generales establecidos para ello. Se prohíbe la implantación de dichos usos en los supuestos así establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares y/o en el planeamiento pormenorizado.



G.- Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad (vivienda, actividad turística de alojamiento, equipamiento...) deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.

Se exceptúan del cumplimiento de ese requisito las viviendas consolidadas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente y las viviendas de uso turístico que se implanten en ellas.

Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

H.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las viviendas.

I.- La autorización del uso 5 en la situación 8 (aparcamientos) en los supuestos mencionados queda sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

a) En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en este Plan y en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo deberá cumplirse, como mínimo, el estándar de aparcamiento de aplicación. Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Hidrológico vigente.

Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen o lo hagan inviable, se autorizará la implantación de un único acceso a garajes por parcela y/o bloque edificatorio. El Ayuntamiento definirá en cada caso las condiciones que deban cumplirse a ese respecto.

b) En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en el contexto de las Normas Subsidiarias de 2005 y consolidados por este Plan, serán de aplicación las previsiones establecidas en cada caso en dicho contexto.

Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones, siempre que sean compatibles con las fijadas en el referido contexto.

c) En las edificaciones existentes y consolidadas por este Plan, incluidas las que se prevean en sustitución de ellas:

\* Se autoriza la implantación de aparcamientos en la totalidad de las plantas bajo rasante existentes, así como en la planta baja, salvo en los supuestos mencionados en el apartado "1.3".

\* Se autoriza la construcción de un mayor número de plantas bajo rasante siempre que los existentes sean inferiores a los autorizados con carácter general en este Plan y, además, sean necesarios para dar respuesta a la dotación máxima de aparcamientos prevista.

Se autoriza asimismo su construcción para su destino a aparcamientos autónomos en las condiciones establecidas para estos en las nuevas edificaciones antes mencionadas.

2.- Régimen de uso de las parcelas residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos residenciales.

Ese régimen es el establecido en los apartados anteriores, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 87, 90, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

3.- Parcelas destinadas a viviendas de protección pública (VPP).

El régimen de usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos es el expuesto en el anterior apartado 1 siempre que sea acorde con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las viviendas de protección pública. En caso contrario serán de aplicación estas previsiones.

**Artículo 74.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo ("a.2").**

1.- Parcelas destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).

1.1.- *Uso característico:*

Vivienda (uso 1, situación 1).

Se autoriza su implantación en todas las plantas sobre rasante, incluida la planta baja, salvo en los supuestos en los que este Plan y/o el planeamiento pormenorizado, los Estudios de Detalle y/u Ordenanzas consolidadas por él o a promover en su desarrollo no permitan su implantación en esa última planta.

1.2.- *Usos permitidos:*

A.- Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las situaciones siguientes:

- a) "2.1" (actividades turísticas de alojamiento), salvo en la modalidad "2.1.4" (agroturismo, casa rural, camping...).
- b) "2.2.1" (oficinas).
- c) "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).

B.- Usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones: 1 (Deportivo), 2 (docente), 3 (sanitario), 4 (religioso), 5 (alojamiento-asistencial), 6 (socio-cultural), 7 (asociativo), 8 (servicios urbanos y administrativos salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables) y 9 (fomento de actividades económicas).

1.3.- *Usos complementarios y auxiliares:*

A.- Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en la cuantía máxima establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- B.- En todas las plantas destinadas a vivienda: usos de oficina en la modalidad de despachos profesionales (consultas, estudios, bufetes, actividades docentes...) desarrollados en la vivienda por persona o personas residentes (empadronadas) en ella; no se autoriza la implantación de instalaciones o actividades clínicas u hospitalarias ni academias.  
La superficie útil máxima destinada a esos usos no residenciales será la equivalente a 1/3 de la superficie útil de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda ser superior a 100 m<sup>2</sup>(útiles).
- C.- Los usos de equipamiento permitidos podrán implantarse, asimismo, como complementarios, exclusivamente en planta baja y con acceso propio e independiente del núcleo de acceso a las viviendas.
- D.- Usos terciarios (comerciales y de oficina): exclusivamente en planta baja y con acceso propio e independiente del núcleo de acceso a las viviendas.
- E.- Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como uso auxiliar, en las plantas de sótano y baja, así como en la propia parcela, en su superficie.
- F.- Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

1.4.- *Usos prohibidos:*

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- *Otras determinaciones:*

- A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- B.- Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad (vivienda, actividad turística de alojamiento, equipamiento...) deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.  
Se exceptúan del cumplimiento de ese requisito las viviendas consolidadas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente y las viviendas de uso turístico que se implanten en ellas.  
Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.
- C.- Las viviendas para uso turístico (submodalidad "2.1.1") podrán implantarse, con independencia del régimen de edificación del edificio en el que se ubiquen y salvo en las que se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo "53.2.B", así como las siguientes:

- a) Exclusivamente en una sola planta, que será la más baja de las destinadas a uso de vivienda, con independencia de la planta concreta de la que se trate. Ese requisito no es de aplicación en las viviendas dúplex o tríples ubicadas en la planta más baja de las destinadas a vivienda.
- b) En viviendas que tengan reconocido y vigente el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente.
- c) Pueden contar con acceso independiente o compartido con las viviendas de la edificación.

Esa submodalidad de actividad turística podrá desarrollarse complementaria y/o alternativamente al uso residencial. Habrán de cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas a las viviendas.

- D.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las viviendas.

2.- Régimen de uso de las parcelas residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos residenciales.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 87, 90, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

3.- Parcelas destinadas a viviendas de protección pública (VPP).

El régimen de usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos es el expuesto en el anterior apartado 1 siempre que sea acorde con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las viviendas de protección pública. En caso contrario serán de aplicación estas previsiones.

**Artículo 75.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación aislada ("a.3").**

1.- Parcelas destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).

1.1.- *Uso característico:*

Vivienda (uso 1, situación 1).

Se autoriza su implantación en todas las plantas sobre rasante, incluida la planta baja, salvo en los supuestos en los que este Plan y/o el planeamiento pormenorizado, los Estudios de Detalle y/u Ordenanzas consolidadas por él o a promover en su desarrollo no permitan su implantación en esa última planta. Se autoriza un máximo de 2 viviendas por parcela.

1.2.- *Usos permitidos:*

A.- Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las situaciones siguientes:

- a) "2.1" (actividades turísticas de alojamiento), salvo en la modalidad "2.1.4" (agroturismo, casa rural, camping...).
- b) "2.2.1" (oficinas).
- c) "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).

- B.- Usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones: 1 (Deportivo), 2 (docente), 3 (sanitario), 4 (religioso), 5 (alojamiento-asistencial), 6 (socio-cultural), 7 (asociativo), 8 (servicios urbanos y administrativos salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables) y 9 (fomento de actividades económicas).

1.3.- *Usos complementarios y auxiliares:*

- A.- Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en la cuantía máxima establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- B.- En todas las plantas destinadas a vivienda: usos de oficina en la modalidad de despachos profesionales (consultas, estudios, bufetes, actividades docentes...) desarrollados en la vivienda por persona o personas residentes (empadronadas) en ella; no se autoriza la implantación de instalaciones o actividades clínicas u hospitalarias ni academias.  
La superficie útil máxima destinada a esos usos no residenciales será la equivalente a 1/3 de la superficie útil de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda ser superior a 100 m<sup>2</sup>(útiles).
- C.- Los usos de equipamiento permitidos podrán implantarse, asimismo, como complementarios, exclusivamente en planta baja y con acceso propio e independiente del núcleo de acceso a las viviendas.
- D.- Usos terciarios (comerciales y de oficina): exclusivamente en planta baja y con acceso propio e independiente del núcleo de acceso a las viviendas.
- E.- Uso de equipamiento de la modalidad de los núcleos zoológicos o asimilables (situación 10): exclusivamente en planta baja
- F.- Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como uso auxiliar, en las plantas de sótano y baja, así como en la propia parcela, en su superficie.
- G.- Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

1.4.- *Usos prohibidos:*

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- *Otras determinaciones:*

- A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

B.- Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad (vivienda, actividad turística de alojamiento, equipamiento...) deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.

Se exceptúan del cumplimiento de ese requisito las viviendas consolidadas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente y las viviendas de uso turístico que se implanten en ellas.

Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

C.- Las viviendas para uso turístico (submodalidad "2.1.1") podrán implantarse, con independencia del régimen de edificación del edificio en el que se ubiquen y salvo en las que se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo "53.2.B", así como las siguientes:

- a) Exclusivamente en una sola planta, que será la más baja de las destinadas a uso de vivienda, con independencia de la planta concreta de la que se trate. Ese requisito no es de aplicación en las viviendas dúplex o tríples ubicadas en la planta más baja de las destinadas a vivienda.
- b) En viviendas que tengan reconocido y vigente el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente.
- c) Pueden contar con acceso independiente o compartido con las viviendas de la edificación.

Esa submodalidad de actividad turística podrá desarrollarse complementaria y/o alternativamente al uso residencial.

D.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las viviendas.

2.- Régimen de uso de las parcelas residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos residenciales.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 87, 90, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

3.- Parcelas destinadas a viviendas de protección pública (VPP).

El régimen de usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos es el expuesto en el anterior apartado 1 siempre que sea acorde con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las viviendas de protección pública. En caso contrario serán de aplicación estas previsiones.

## **Artículo 76.- Régimen de uso de las parcelas de uso productivo ("b.1").**

### **1.- Régimen general.**

#### **1.1.- Usos característicos:**

Usos productivos en todas sus situaciones.

#### **1.2.- Usos permitidos:**

A.- Usos terciarios en las situaciones siguientes:

- a) "2.2.1" (oficinas).
- b) "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables –actividades @).
- c) "2.3.2" (Establecimientos comerciales)

B.- Usos de equipamiento (3) en las situaciones siguientes: 1 (deportivo), 6 (socio-cultural), 8 (servicios urbanos y administrativos) y 9 (fomento de actividades económicas).

C.- Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamientos).

#### **1.3.- Usos complementarios:**

A.- En la 1ª planta de sótano:

- a) Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
- b) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- c) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

B.- En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:

- a) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- b) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

C.- En la planta baja y plantas altas.

- a) Usos terciarios en las situaciones siguientes: "2.3.1" (locales comerciales), "2.3.2" (establecimientos comerciales), "2.2.1" (oficinas) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables).
- b) Usos de equipamiento en las situaciones siguientes: 1 (deportivo), 6 (socio-cultural), 8 (servicios urbanos y administrativos), 9 (fomento de actividades económicas) y 10 (núcleos zoológicos y asimilables).
- c) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), incluso en la cubierta o azotea de la edificación.
- d) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

D.- Los usos de almacenamiento, tratamiento, etc., de residuos, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de evaluación ambiental, incluidas las relacionadas con su implantación temporal.

1.4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- Otras determinaciones:

- A.- La superficie de los espacios destinados a usos complementarios autorizados no podrá superar los porcentajes y parámetros siguientes:
- a) En instalaciones de superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>: 40% de la total.
  - b) En instalaciones de superficie inferior a 3.500 m<sup>2</sup>: 30% de la total; superficie mínima posible de 160 m<sup>2</sup>(t).
  - c) En instalaciones de superficie superior a 3.500 m<sup>2</sup>: 25% de la total; superficie mínima posible de 900 m<sup>2</sup>(t) y máxima de 2.500 m<sup>2</sup>(t) en parcelas de superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>(s).
- B.- En las edificaciones con fachadas a calles de distinta rasante a las que se acceda desde la planta baja situada en la rasante superior, tanto esa planta como las situadas por encima de la rasante inferior podrán destinarse a los usos autorizados en aquella, siempre que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas para su consideración como tal planta baja.
- En el supuesto de no cumplirse esas condiciones, las plantas afectadas serán consideradas como primera, segunda... planta de sótano y se sujetarán al régimen de uso establecido para cada una de ellas.
- C.- La ordenación de nuevas parcelas de esta tipología (b.1") destinadas a usos productivos de las situaciones "1.2. Industrial no compatible con la vivienda (talleres de reparación de automóviles...)" y "1.4. Almacén no compatible con la vivienda" en una zona global residencial (A) se condiciona a la previa formulación de un Plan Especial que justifique la idoneidad de su ordenación e implantación en el marco de la descripción y/o evaluación de, entre otras, las cuestiones siguientes: la actividad a implantar y sus características y condicionantes (incluidas las relacionadas con, en su caso, la edificabilidad urbanística vinculada a los citados usos; el tipo de vehículos a utilizar; etc.); la edificación afectada, preexistente o nueva, y sus características y condicionantes; el entorno urbano afectado y sus características y condicionantes; los impactos de todo tipo (ambientales, comerciales...) que su implantación pudiera conllevar en el medio urbano afectado; las afecciones de la actividad en materia de movilidad y tráfico mediante la realización de un estudio específico al respecto; etc.
- Las parcelas de tipología "b.1" existentes en la citada zona global se consolidan con sus condiciones actuales de uso, y se autorizan en ellas las citadas modalidades de usos productivos.
- D.- Los talleres de reparación de vehículos deberán disponer, dentro de ellos, de una superficie de espera destinada a aparcamiento de esos mismos vehículos equivalente a 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas de capacidad del taller.
- E.- No se autoriza la implantación, en ningún caso, de usos que conlleven la residencia, el alojamiento y/o la pernoctación de personas en ninguna modalidad, ni siquiera como complementarios de los usos permitidos autorizados, salvo indicación expresa en la norma particular correspondiente.



F.- No se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en la zona de flujo preferente, salvo en las que URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.

G.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.

2.- Régimen de uso de las parcelas de uso productivo ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 87, 90, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

**Artículo 77.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario / actividades @ ("b.2").**

1.- Régimen general.

1.1.- Usos característicos:

Usos terciarios en las modalidades y submodalidades siguientes:

- A.- "2.1. Actividades turísticas de alojamiento", salvo las modalidades "2.1.1 Las viviendas para uso turístico" y "2.1.4. Establecimientos de alojamiento turístico (agroturismo, casa rural, camping, otros asimilables).
- B.- "2.2. Usos de oficina y asimilables":
- C.- "2.3.2 Establecimientos comerciales".
- D.- Usos de actividad económica (uso 2) de la modalidad "2.3" (uso comercial).

1.2.- Usos permitidos:

- A.- Usos de actividad económica (uso 2) en la situación 1 (usos productivos):
  - a) En todas sus modalidades en las parcelas "b.2" situadas en zonas globales de tipología "B. Zona de actividad económica".
  - b) En las parcelas "b.2" situadas en otras tipologías de zonas globales en los supuestos y condiciones establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- B.- Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
- C.- Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), incluso en la cubierta o azotea de la edificación.

1.3.- Usos complementarios:

- A.- *De la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento" (salvo las de las submodalidades "2.1.1" y "2.1.4"):*

- a) En la 1ª planta de sótano:
- \* Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- b) En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes o autorizados en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- c) En la planta baja:
- \* Usos productivos de las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda) y "1.3" (almacén compatible con la vivienda).
  - \* Usos de la modalidad "2.2. Uso de oficina y asimilable".
  - \* Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial".
  - \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en los supuestos y condiciones previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- Los usos productivos, terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".
- d) En las plantas altas.
- \* Usos de la modalidad "2.2. Uso de oficina y asimilable".

- \* Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial", siempre que estén vinculados a ese tipo de usos situados en la planta baja y tengan acceso a través de ellos.  
Además, dichos usos deberán situarse en las plantas inferiores a las destinadas a los restantes usos característicos o permitidos, salvo los usos de hostelería, que se autorizan en las condiciones siguientes:
  - Los usos de hostelería funcionalmente vinculados a las Actividades Turísticas de Alojamiento (submodalidades "2.1.2" y "2.1.3") y a los usos de equipamiento autorizados podrán implantarse en cualesquiera de las plantas destinadas o vinculadas a esas actividades y usos, y compartir sus núcleos de acceso.
  - Los usos de hostelería autónomos y/o no vinculados funcionalmente a las citadas actividades turísticas y usos de equipamiento podrán implantarse, exclusivamente, en la última planta de la edificación y sin que requieran acceso propio o independiente. Su implantación no podrá suponer, en ningún caso, un empeoramiento de las condiciones de evacuación del edificio, debiendo ser esta cuestión objeto de la correspondiente justificación.
- \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo crematorios, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).
- \* Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
  - Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

Los usos terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".

**B.- De la modalidad "2.2 Usos de oficina y asimilables".**

- a) En la 1ª planta de sótano:
  - \* Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- b) En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.

- \* En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes o autorizados en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- c) En la planta baja:
- \* Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Usos de la modalidad "2.1. Actividades turísticas de alojamiento", en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial".
  - \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8). Los usos de equipamiento que incluyan pernoctación (uso 3, situación 5) se autorizan en las condiciones establecidas para los usos autorizados de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento".
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en los supuestos previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- d) En las plantas altas:
- \* Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Usos de la modalidad "2.1. Actividades turísticas de alojamiento", en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1. Local comercial" y "2.3.2. Establecimiento comercial", siempre que estén vinculados a ese tipo de usos situados en la planta baja y tengan acceso a través de ellos.  
Además, dichos usos deberán situarse en las plantas inferiores a las destinadas a los restantes usos característicos o permitidos, salvo que dispongan de núcleos de acceso propios e independientes.  
Se exceptúan los usos de hostelería, que podrán implantarse en la última planta de la edificación, sin necesidad de acceso propio o independiente.
  - \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).

Los usos de equipamiento que incluyan pernoctación (uso 3, situación 5) se autorizan en las condiciones establecidas para los usos autorizados de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento".

- \* Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

Los usos productivos, terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado 5.

e) Se autoriza la implantación de los usos de la modalidad "2.1 Actividades turísticas de alojamiento" en las condiciones siguientes:

- \* Los usos de actividades turísticas de alojamiento de las submodalidades "2.1.2" y "2.1.3" podrán implantarse en edificios completos u ocupando partes de ellos.

En el supuesto de ocupar parcialmente una edificación, deberán disponer de acceso y núcleo de comunicación independiente.

En todo caso, las habitaciones o unidades de alojamiento no podrán estar situadas en la planta baja, que deberá destinarse a otros fines distintos al de pernoctación asociados al alojamiento turístico, salvo en aquellos lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este PGOU, autorice la implantación de viviendas en planta baja.

- \* No se autoriza la implantación de usos de actividades turísticas de alojamiento de las submodalidades "2.1.1 Viviendas para uso turístico" y "2.1.4. Establecimientos de alojamiento turístico (agroturismo, casa rural, camping, otros asimilables)".

f) Usos productivos:

- \* Se autoriza la implantación, con carácter general, de usos productivos de las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda), "1.3" (almacén compatible con la vivienda) y "1.4" (almacén no compatible con la vivienda).

- \* Se autoriza la implantación de usos productivos de las restantes modalidades, con la salvedad que se indica a continuación, en los supuestos y condiciones determinados en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

No se autoriza, en ningún caso, la implantación de usos productivos de la modalidad "1.6 Estaciones de servicio".

Su implantación requiere el cumplimiento de las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".

C.- De la modalidad "2.3.2 Establecimientos comerciales".

- a) En la 1ª planta de sótano:
- \* Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- b) En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
  - \* En edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación y en las que no sea posible su destino a aparcamientos se autoriza la implantación de usos de carácter principal y/o colectivo (gimnasios, salones de actos, exposiciones...) funcionalmente vinculados a usos existentes o autorizados en la planta baja de la edificación, siempre que se cumplan los requisitos de evacuación exigibles conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- c) En la planta baja.
- \* Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Uso de la modalidad "2.2 Uso de oficina y asimilable".
  - \* Usos comerciales de la submodalidad "2.3.1. Local comercial".
  - \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
  - \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en los supuestos previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- d) En las plantas altas:
- \* Usos productivos, en las condiciones expuestas más adelante.
  - \* Uso de la modalidad "2.2 Uso de oficina y asimilable". y usos comerciales de la submodalidad "2.3.1. Locales comerciales".  
Dichos usos deberán situarse en las plantas inferiores a las destinadas a los restantes usos característicos o permitidos, salvo que dispongan de núcleos de acceso propios e independientes.

- \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los tanatorios y crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
- \* Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

e) Usos productivos:

- \* Se autoriza la implantación, con carácter general, de usos productivos de las modalidades "1.1" (industrial compatible con la vivienda), 1.3" (almacén compatible con la vivienda) y "1.4" (almacén no compatible con la vivienda).
- \* Se autoriza la implantación de usos productivos de las restantes modalidades, con la salvedad que se indica a continuación, en los supuestos y condiciones determinados en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.  
No se autoriza, en ningún caso, la implantación de productivos de la modalidad "1.6 Estaciones de servicio".

D.- *De la modalidad de Usos de actividad económica (uso 2) de la modalidad "2.3" (uso comercial).*

a) En la 1ª planta de sótano:

- \* Usos productivos, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

b) En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:

- \* Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

c) En la planta baja.

- \* Usos de actividades económicas en las situaciones:
  - \* 1 (usos productivos), en las modalidades "1.1" y "1.3".
  - \* 2 (usos terciarios), en la modalidad "2.2" (oficinas y asimilables).

- \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: alojamiento-asistencial (situación 5); servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la 6 (gestión de residuos) con la excepción, en este caso, de las instalaciones de recogida de basura requeridas por las disposiciones vigentes en materia de edificación, que podrán implantarse en esta planta.
- d) En las plantas altas.
- \* Usos terciarios en las situaciones "2.2.1" (usos de oficina) y "2.2.2" (usos tecnológicos y asimilables), con acceso independiente del correspondiente al uso principal.
  - \* Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: alojamiento-asistencial (situación 5); servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8), con acceso independiente del correspondiente al uso principal.
  - \* Usos de hostelería en la última planta alta.
  - \* Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

#### 1.4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

#### 1.5.- Otras determinaciones:

- A.- En las edificaciones con fachadas a calles de distinta rasante a las que se acceda desde la planta baja situada en la rasante superior, tanto esa planta como las situadas debajo de la anterior y por encima de la rasante inferior podrán destinarse a los usos autorizados en aquella.
- B.- La autorización del uso 5 en la situación 8 (aparcamientos) en los supuestos mencionados queda sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:
- a) En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en este Plan y en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo deberá cumplirse el estándar de aparcamiento que, en su caso, sea de aplicación.
  - b) En las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados en el contexto de las Normas Subsidiarias de 2005 y consolidados por este Plan, serán de aplicación las previsiones establecidas en cada caso en dicho contexto.



Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones, siempre que sean compatibles con las fijadas en el referido contexto.

- c) En las edificaciones existentes y consolidadas por este Plan, incluidas las que se prevean en sustitución de las mismas:
- \* Se autoriza la implantación de aparcamientos en la totalidad de las plantas bajo rasante existentes, así como en la planta baja, salvo en los supuestos mencionados en el apartado "1.3".
  - \* Todos ellos tienen la condición de aparcamientos auxiliares, salvo los construidos como autónomos en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
  - \* Se autoriza la construcción de un mayor número de plantas bajo rasante siempre que los existentes sean inferiores a los autorizados con carácter general en este Plan y, además, sean necesarios para dar respuesta a la dotación máxima de aparcamientos prevista.  
Se autoriza asimismo su construcción para su destino a aparcamientos autónomos en las condiciones establecidas para estos en las nuevas edificaciones antes mencionadas.
- d) Complementariamente y en todo caso, no se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en la zona de flujo preferente, salvo en aquellas en las que URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.

C.- La implantación de los usos autorizados (característico, complementarios...) requiere la habilitación de los núcleos de acceso diferenciados e independientes que se mencionan a continuación, para las distintas modalidades de uso que asimismo se indican:

- a) Núcleo de acceso a las actividades de alojamiento turístico autorizadas y a los usos de equipamiento autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación, así como a los restantes usos vinculados a los anteriores, que podrá ser compartido por todos ellos.
- b) Núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.

Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.

D.- Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad de uso autorizada (actividad turística de alojamiento, equipamiento...):

- a) No podrán estar situados en la planta baja, que deberá destinarse a fines distintos al de la pernoctación, salvo en los lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este Plan, posibilite la implantación de viviendas en dichas plantas
- b) Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas. Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

- E.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las actividades de alojamiento turístico y a los usos de equipamiento que contengan habitaciones o espacios de pernoctación autorizados.
- F.- La implantación de los usos terciarios se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación, en los términos previstos en ellas. Además, sin perjuicio de lo establecido en esas disposiciones, su autorización e implantación en la totalidad y/o en distintas partes de edificaciones existentes no podrá suponer, en ningún caso, un empeoramiento de las condiciones de evacuación del edificio, debiendo ser objeto esta cuestión de la correspondiente justificación.
- G.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- H.- En las edificaciones con fachadas a calles de distinta rasante a las que se acceda desde la planta baja situada en la rasante superior, tanto esa planta como las restantes situadas bajo la anterior hasta la rasante inferior podrán destinarse a los usos autorizados en aquella.

2.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 87, 90, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

**Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento ("c.1").**

1.- Uso característico:

- A.- Parcelas situadas en la zona global residencial (A): usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo crematorios, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
- B.- Parcelas situadas en zonas globales de actividad económica (B) y equipamiento (C): usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones.

En los supuestos en los que dichas parcelas se correspondan con la totalidad o parte de zonas globales de tipología "C Equipamiento Comunitario (SG)" el régimen urbanístico de aquellas será acorde y coherente con el de estas.

Dentro de una misma parcela de equipamiento y de la edificación autorizada en ella podrán implantarse las distintas modalidades de usos de equipamiento autorizados en todas y/o cualesquiera de sus plantas.

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación, incluso en la planta o espacio bajo cubierta, siempre que reúna las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes. En el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas, en la medida en que sean compatibles con el uso de equipamiento.

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios:

A.- En la 1ª planta de sótano:

- a) Usos terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
- b) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- c) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

B.- En la 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:

- a) Usos terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en las plantas inmediatamente superiores (incluida la planta baja).
- b) Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- c) Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

C.- En la planta baja y primera alta:

Usos terciarios en las situaciones "2.2.1" (oficinas), "2.2.2" (tecnológicos y asimilables) y "2.3.1" (locales comerciales) en las condiciones siguientes:

- a) La edificabilidad destinada a esos usos deberá ser inferior al 30% de la total de la autorizada en la parcela, incluida la de la planta primera de sótano en el supuesto de destinarse a dichos usos.
- b) El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el 50% de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.
- c) En los edificios catalogados, la implantación del uso comercial será respetuosa con las características arquitectónicas del edificio y el espacio libre vinculado a él, en su caso, rechazándose las soluciones que no se estimen adecuadas.

Se autorizan asimismo las infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados, en la planta baja.

D.- En la última planta: usos de hostelería.

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos.

5.- Otras determinaciones:

A.- Los usos autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación deberán contar con núcleo de acceso propio e independiente, diferenciado del núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.

Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.

B.- Las habitaciones o espacios de pernoctación autorizados en las correspondientes modalidades de equipamiento (alojamiento-asistencial, etc.):

a) No podrán estar situados en la planta baja, que deberá destinarse a fines distintos al de la pernoctación, salvo en los lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este Plan, posibilite la implantación de viviendas en dichas plantas

b) Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas. Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

C.- Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.

D.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

**Artículo 79.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").**

1.- Uso característico.

Uso de espacio libre (uso 4).

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios:

A.- Usos terciarios en la situación "2.3.1" (locales comerciales), a modo de usos auxiliares del característico, mediante instalaciones adecuadas para ello y en condiciones jurídicas acordes con la titularidad pública del espacio libre.

B.- Usos de equipamiento: en las modalidades compatibles y/o auxiliares del uso característico (situaciones 1 –deportivo-, 6 –sociocultural- y otros que se estimen adecuados).

En las edificaciones existentes y consolidadas y siempre que sean adecuadas para su implantación y sean compatibles y/o acordes con los usos de espacio libre, se autorizan, asimismo:

- a) Los usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones siguientes: deportivo (situación 1); docente (situación 2); socio-cultural y entretenimiento (situación 6); asociativo (situación 7); servicios urbanos y administrativos (situación 8).
- b) Los usos terciarios, exclusivamente de la modalidad comercial-hosteleros.

C.- Usos de comunicación y transporte, preferentemente en las situaciones 1 (circulación peatonal), 2 (circulación ciclista) y, complementariamente y siempre que se estime adecuado en las situaciones 3 (circulación rodada motorizada) y 8 (aparcamiento).

La implantación del aparcamiento se proyectará y ejecutará de manera que se garantice la urbanización ajardinada (verde) de la superficie exterior en una extensión equivalente a igual superficie ajardinada (verde) preexistente y, en cualquier caso, en un 50% de la superficie del espacio libre afectado, salvo que razones debidamente justificadas lo imposibiliten físicamente.

D.- Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la 6 (gestión de residuos).

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos.

5.- Otras determinaciones:

A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

B.- En los supuestos en los que los espacios libres sean objeto de zonificación urbanística superpuesta (con la consiguiente ordenación, bajo ellos, de otros usos distintos de los mencionados y/o en cuantía superior a la indicada) se estará a lo que resulte de dicha zonificación.

**Artículo 80.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) ("d.2").**

- 1.- Uso característico.  
Uso de espacio libre en la modalidad de elementos territoriales (cauce fluvial).
- 2.- Usos permitidos.  
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios.  
Usos autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 4.- Usos prohibidos.  
Usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 5.- Otras determinaciones:  
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

**Artículo 81.- Régimen de uso de la red viaria ("e.1").**

- 1.- Uso característico.  
Usos de comunicación y transporte en las modalidades siguientes: circulación peatonal (1); circulación ciclista (2); y rodada motorizada (3) en los términos y condiciones establecidos en cada caso, que pueden conllevar la limitación o prohibición de alguna de esas modalidades de circulación.
- 2.- Usos permitidos.  
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios:
  - A.- Tranvía.
  - B.- Usos productivos (uso 2, situación 1) en la modalidad "1.6" (estaciones de servicio, cualquiera que sea el combustible que suministren).
  - C.- Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las modalidades "2.1" (actividades turísticas de alojamiento) y "2.2.1" (comercio de carácter no concentrado) vinculadas al uso característico.
  - D.- Equipamiento:
    - a) Sobre rasante, en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
    - b) Bajo rasante:
      - \* En edificaciones e instalaciones existentes, en las modalidades de usos de equipamiento acordes con sus características y condicionantes.

- \* En nuevas actuaciones públicas, bien como ampliación de equipamientos existentes o nuevos, bien como equipamientos independientes, destinadas a las modalidades de usos acordes con sus características y condicionantes, previa justificación de la necesidad o conveniencia de su implantación en dicho espacio.
  - \* Espacios de comunicación peatonal de equipamientos colindantes con la red viaria.
- E.- Espacios libres (uso 4).  
F.- Aparcamiento (uso 5, situación 8, sobre y bajo rasante)  
G.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

- A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- B.- En los supuestos en los que la red viaria sea objeto de zonificación urbanística superpuesta (con la consiguiente ordenación, sobre o bajo ella, de otros usos distintos de los mencionados y/o en cuantía superior a la indicada) se estará a lo que resulte de dicha zonificación.

**Artículo 82.- Régimen de uso de la red ferroviaria ("e.2").**

- 1.- Uso característico.  
Circulación ferroviaria, incluido el Metro (uso 5, situación 4).
- 2.- Usos permitidos.  
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios:
  - A.- Usos productivos (uso 2, situación 1) en las modalidades vinculadas a la actividad ferroviaria.
  - B.- Usos terciarios (uso 2, situación 2) en la modalidad "2.3.1" (locales comerciales).
  - C.- Usos de equipamiento en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
  - D.- Usos de espacios libres (uso 4).
  - E.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).

La autorización e implantación de todos esos usos complementarios se supedita a su adecuación a la legislación vigente en materia ferroviaria.

- 4.- Usos prohibidos:  
Los usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 5.- Otras determinaciones:
- A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- B.- En los supuestos en los que la red ferroviaria sea objeto de zonificación urbanística superpuesta (con la consiguiente ordenación, sobre o bajo ella, de otros usos distintos de los mencionados y/o en cuantía superior a la indicada) se estará a lo que resulte de dicha zonificación.

**Artículo 83.- Régimen de uso de la red ciclista ("e.3").**

- 1.- Uso característico.  
Usos de comunicación y transporte en la modalidad de circulación ciclista.
- 2.- Usos permitidos.  
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios:
- A.- Equipamiento, bajo rasante:
- a) En nuevas actuaciones públicas, bien como ampliación de equipamientos existentes o nuevos, bien como equipamientos independientes, destinadas a las modalidades de usos acordes con sus características y condicionantes, previa justificación de la necesidad o conveniencia de su implantación en dicho espacio.
- b) Espacios de comunicación peatonal de equipamientos colindantes con la red viaria.
- B.- Espacios libres (uso 4).
- C.- Aparcamiento (uso 5, situación 8, sobre y bajo rasante)
- D.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).
- 4.- Usos prohibidos:  
  
Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 5.- Otras determinaciones:
- A.- El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.



- B.- En los supuestos en los que la red viaria sea objeto de zonificación urbanística superpuesta (con la consiguiente ordenación, sobre o bajo ella, de otros usos distintos de los mencionados y/o en cuantía superior a la indicada) se estará a lo que resulte de dicha zonificación.

**Artículo 84.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a aparcamiento ("e.4").**

1.- Uso característico.

Aparcamiento (uso 5, situación 8), como uso autónomo, tanto en la propia parcela o terreno como en la edificación prevista en ella, en todas sus plantas bajo y sobre rasante, incluida la cubierta.

2.- Usos permitidos: no se prevén.

3.- Usos complementarios y auxiliares:

A.- Usos terciarios en la situación "2.3.1" (locales comerciales), a modo de usos auxiliares del característico, mediante instalaciones acordes con ese fin.

B.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).

C.- Instalaciones auxiliares del aparcamiento con fines de: lavado de vehículos; recarga de vehículos eléctricos (electrolinera...) y otros asimilables.

La actividad de lavado de vehículos únicamente se autorizará como auxiliar del aparcamiento, objeto de una única y misma licencia que este.

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

**Artículo 85.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos generales (SG) ("f.1") y locales (f.2").**

1.- Uso característico.

Infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en las situaciones previstas en cada caso.

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios:

- A.- Usos terciarios en la situación "2.2.1" (oficinas), así como en las restantes vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- B.- Usos de equipamiento en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- C.- Usos de espacios libres (uso 4).
- D.- Usos de comunicación y transporte en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- E.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en situaciones distintas a la prevista en cada caso.

La autorización e implantación de todos esos usos complementarios se supedita a su adecuación a la legislación vigente.

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

**Artículo 86.- Los espacios libres locales, los aparcamientos para vehículos y otras dotaciones.**

1.- El estándar mínimo de los espacios libres de la red de sistemas locales.

A.- El estándar mínimo en las actuaciones de dotación.

- a) En actuaciones de dotación predominantemente residenciales: el estándar establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- b) En actuaciones de dotación predominantemente productivas o terciarias: el estándar establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

A los efectos de la aplicación de ese estándar se tomará como referencia, exclusivamente y siempre que el parámetro para su cumplimiento sea la superficie de los terrenos del ámbito o subámbito afectado, la superficie de los terrenos de propiedad privada y privativos o patrimoniales de titularidad pública del subámbito y/o desarrollo urbanístico afectado en cada caso en la parte proporcional correspondiente al incremento de edificabilidad urbanística resultante.

B.- El estándar mínimo en las actuaciones integradas es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- El aparcamiento.

A.- *Vehículo. Definición.*

Se consideran vehículos los siguientes aparatos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de tráfico y circulación de vehículos, son aptos para circular por vías y/o terrenos de uso público adecuados para ello: bicicleta, ciclomotor, vehículo para personas de movilidad reducida y automóvil.

El cumplimiento de la dotación de aparcamientos prevista en este Plan, incluido el estándar urbanístico legal, se adecuará a ese concepto de vehículo.

B.- *La dotación de aparcamientos.*

La dotación mínima de aparcamientos para vehículos (concretamente bicicletas y vehículos a motor de cuatro o más ruedas) será la resultante de:

- a) La aplicación del estándar urbanístico legal vigente en la materia. Las plazas de aparcamiento resultantes se destinarán a bicicletas (un 50%) y a vehículos de motor de cuatro o más ruedas (el 50% restante).
- b) Las previsiones establecidas a ese respecto en la Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado consolidado o a promover en su desarrollo.

C.- *Condiciones de aplicación de la dotación de aparcamientos.*

La aplicación y el cumplimiento de la dotación de aparcamientos expuesta en el apartado B se adecuará a las condiciones siguientes:

- a) Será de aplicación en los supuestos de:
  - \* Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan.
  - \* Derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas, o actuaciones equivalentes (vaciados, reforma integral...), destinadas total o predominantemente a:
    - Vivienda.
    - Actividades económicas (productivas y terciarias) situadas en zonas globales residenciales.
  - \* Modificación del uso predominante existente en una edificación por otro autorizado y sujeto al cumplimiento de la dotación siempre que dicha modificación:
    - Incida en el conjunto de la edificación o en la mayor parte de ella.
    - Vaya complementada con obras de sustitución o equivalentes (vaciado, reforma integral...) de la edificación.

- b) La edificabilidad de referencia para su aplicación y cumplimiento será, en cada caso, la destinada al conjunto de los correspondientes usos principales (residencial, terciario, productivo, equipamiento) afectados por la dotación de aparcamientos mencionada en el apartado B y que realmente se prevean implantar en cada caso (como característicos, permitidos o complementarios), excluyéndose a esos efectos la destinada a usos auxiliares de los anteriores (trasteros...)
- c) La dotación de aparcamientos se implantará:
- \* Vehículos de motor de cuatro o más ruedas y motocicletas:
    - Con carácter general, dentro de la edificación afectada, sobre o bajo rasante.
    - En la parcela, en superficie, en los siguientes supuestos:
      - . En parcelas de tipología "a.1 Residencial Intensiva", siempre que dispongan de parcela adecuada para su implantación.
      - . En parcelas de tipología "a.2 Residencial Edificación de Bajo Desarrollo".
      - . En parcelas de tipología "b.1 Productivo".
      - . En parcelas de equipamiento.
      - . En zonas globales de tipología "C. Equipamiento Comunitario (S.G.)", ordenadas en el suelo no urbanizable.
      - . Aparcamientos vinculados a edificaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.Dicha autorización de aparcamientos en superficie se condiciona a la previa justificación de su conveniencia y necesidad, así como de su idoneidad frente a otro tipo de soluciones (en edificación sobre o bajo rasante...).
    - Complementariamente y en los supuestos debidamente justificados en parcelas, edificaciones, garajes, etc. situados en el entorno.
  - \* Bicicletas: dentro de la edificación afectada, sobre o bajo rasante, en los patios existentes o previstos en ella y/o en la superficie de la parcela; la implantación de la dotación prevista en el apartado "3.A" se adecuará, en todo caso, a las condiciones establecidas en ese mismo apartado.
- d) El planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan podrá acordar el reajuste, al alza o a la baja, de la referida dotación en los supuestos debidamente justificados.
- e) No es de aplicación en los supuestos en los que no proceda la ejecución de sótanos u otras plantas susceptibles de acogerlos por razones debidamente justificadas relacionadas con:
- \* El régimen de protección de las edificaciones catalogadas.
  - \* Los condicionantes geotécnicos de la parcela.
  - \* La forma, dimensión, etc. de la parcela y/o edificación. En concreto, la exención afecta a las parcelas que:
    - Cuenten con una superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>.
    - Tengan un frente de fachada a espacio público inferior a 10 metros.
    - Respondan a otros parámetros formales que justifiquen la inviabilidad y/o desproporción de construir los citados sótanos.

- \* La movilidad y/o el tráfico en el entorno en el que esté emplazada la parcela / edificación.  
Este tipo de razones deberán estar sustentadas en planes y proyectos de movilidad, etc. debidamente aprobados (PMUS...) y podrán estar vinculadas a motivos que justifiquen: la inadecuación de ejecutar nuevos accesos a aparcamientos desde el espacio público; la limitación del tráfico rodado-motorizado; etc.
- \* Otro tipo de razones debidamente justificadas.

En los supuestos anteriores sujetos al estándar urbanístico legal de aparcamiento, este será cumplido mediante la habilitación de aparcamientos para bicicletas y/o los restantes vehículos que se estimen de interés.

**D.- Condiciones particulares y excepciones.**

De conformidad con lo previsto en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible u otro plan o programa equivalente que, en su caso, se promueva, el Ayuntamiento podrá limitar el número de plazas de aparcamiento a ordenar para turismos en los siguientes supuestos:

- a) Cuando sea previsible que su implantación puede ocasionar perjuicios al tráfico en las inmediaciones.
- b) Por objetivos de mejora peatonal.
- c) Por razones de funcionalidad. en edificios de equipamiento destinados a servicios urbanos y administrativos.

**E.- Condiciones de accesos mancomunados para vehículos de motor.**

- a) Con el fin de perturbar lo menos posible la vía pública con los accesos a los garajes de los edificios situados en las partes del municipio reflejadas en el plano VII.2 se tenderá a la habilitación de accesos mancomunados, con arreglo a los siguientes criterios:

- \* Situación 1.
  - Incide en sótanos a los que pueda accederse por otro colindante, sujeto o no a servidumbre de paso a favor de aquellos, siempre que dicho acceso cumpla los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes para dar servicio al conjunto de los aparcamientos resultantes.
  - En el supuesto de estar formalizada dicha servidumbre y cumplirse los citados requisitos, se hará uso de ella para la habilitación del acceso a los citados sótanos.
  - En el supuesto de no estar formalizada dicha servidumbre y cumplirse los citados requisitos, se actuará de conformidad con las siguientes condiciones:
    - . Se estará a lo que resulte del mutuo acuerdo entre las partes afectadas, en el supuesto de su determinación.
    - . En el caso de no alcanzarse dicho acuerdo, el Ayuntamiento podrá imponer la correspondiente servidumbre mediante expropiación, a solicitud del titular de la parcela colindante.A ese respecto se considerará que el citado objetivo de perturbar lo menos posible la vía pública afectada es de interés público.

- . La servidumbre se extenderá, además de al acceso propiamente dicho, al conjunto de los itinerarios interiores necesarios para la conexión del conjunto de los aparcamientos resultantes en las parcelas afectadas.
- . La parcela beneficiaria de la servidumbre quedará sujeta a las servidumbres de acceso y paso a otras parcelas colindantes que puedan resultar oportunas y justificadas.
- . El coste económico o justiprecio de la expropiación serán abonado por el o los titulares de la parcela beneficiaria de la servidumbre.
- Se podrá actuar, asimismo, mediante expropiación, complementada con la formalización o adecuación de la correspondiente servidumbre de acceso y paso, para la mejora, ensanchamiento y/o adecuación del acceso existente a los requerimientos resultantes de las nuevas demandas, en el supuesto de considerarse que ese tipo de solución es más adecuada que otras desde la perspectiva del interés público.
- Se considerará que el o los accesos preexistentes no son viables para el indicado fin en los supuestos de:
  - . No cumplirse las condiciones técnicas y/o de dimensión requeridas por las disposiciones legales vigentes, en atención al número de plazas de aparcamiento, etc. a las que vayan a dar servicio.
  - . El acceso desde ellos a la o las parcelas colindantes no pueda materializarse en un tiempo prudente y de manera razonable.Todos esos extremos deberán ser objeto de la correspondiente y precisa justificación en cada caso.

\* Situación 2.

- Incide en sótanos a los que no pueda accederse por otro colindante por alguna de estas razones:
    - . No existir dicho acceso.
    - . No cumplir, el acceso existente, los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes para dar servicio al conjunto de los aparcamientos resultantes y/o justificarse que la conexión no es susceptible de ser materializada en un tiempo prudente y de manera razonable.
  - En este supuesto:
    - . Se autoriza la habilitación de un acceso por la fachada del edificio.
    - . Se establecerá una servidumbre de paso a favor de todas parcelas colindantes, desde el primer sótano.
- b) En los sótanos para aparcamientos de edificios de equipamiento o institucionales, cuyo primer sótano esté destinado a otros usos y de edificios sobre solares en los que, por sus dimensiones reducidas, sea necesario sustituir las rampas por monta-coches, el Ayuntamiento estudiará las circunstancias particulares que concurren en cada caso, autorizando, si ello fuera necesario, que los citados edificios sean autónomos en sus accesos de aparcamiento.

- c) Las mencionadas servidumbres de acceso o limitaciones de propiedad habrán de ser inscritas en el Registro de la Propiedad, debiendo acreditarse ese extremo antes de la obtención de la licencia de obras correspondiente.

3.- Dotación específica de local de bicicletas, coches de bebe y otros productos.

- A.- En las nuevas edificaciones residenciales se habilitará el local para la guarda de bicicletas, sillas de bebe y productos de apoyo para las personas de movilidad reducida previsto en las disposiciones legales vigentes<sup>1</sup>.

La parte de ese local o espacio destinada a aparcamiento de bicicletas será computable a los efectos del cumplimiento de la dotación prevista en el apartado 2.

- B.- La habilitación de esa dotación no será necesaria en las edificaciones afectadas por las exenciones de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en las citadas disposiciones legales, en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad o desproporcionalidad.

**Artículo 87.- Previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.**

- 1.- Las previsiones de este Capítulo han de entenderse complementadas y/o reajustadas en los términos establecidos, en su caso, en:

- A.- Las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras del régimen de dominio público hidráulico, las áreas inundables (ubicadas en la zona de flujo preferente o fuera de ella) y cualesquiera otras de aplicación.
- B.- Estas Normas Urbanísticas Generales, incluidas las referentes a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- C.- Las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos de este Plan.

- 2.- Las previsiones reguladoras del régimen de uso incluidas en este Capítulo son de aplicación en el conjunto de las subzonas pormenorizadas ordenadas o que se ordenen en el medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) de la ciudad con las condiciones o salvedades siguientes:

- A.- En los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados por el planeamiento pormenorizado consolidado expresamente por este Plan, el régimen de uso es el determinado por dicho planeamiento.  
El uso de aparcamiento en planta baja se limita de acuerdo con lo dispuesto en el plano VII.2 no autorizándose el uso de garaje cuando tampoco se autoriza el de vivienda.

---

<sup>1</sup> Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.

- B.- En los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan, el régimen de uso será el determinado por dicho planeamiento, que podrá reajustar el establecido en este.
- C.- El régimen de uso de los restantes ámbitos y subámbitos urbanísticos delimitados y para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada es el establecido en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, incluidos los gráficos contenidos en ellas, reajustado o complementado en los términos expuestos en el artículo 90. En ese contexto:
- a) En las plantas que, conforme a lo establecido en esos gráficos, se destinan a usos principales (residenciales, terciarios productivos...) se autoriza la implantación de los usos complementarios autorizados en la correspondiente planta de la tipología de parcela y/o edificación afectada en cada caso.  
La edificabilidad residencial ordenada en cada caso se considerará como máxima.
  - b) En las plantas que, conforme a lo establecido en esos gráficos, se destinan a usos auxiliares (aparcamientos...) se autoriza la implantación, con carácter general, de ese tipo de usos y excepcionalmente:
    - \* Usos de equipamiento, en las plantas y condiciones establecidas para ellos.
    - \* Usos principales en las condiciones previstas para ellos en las plantas de sótano de la correspondiente tipología de parcela y/o edificación afectada en cada caso.
- D.- En las edificaciones consolidadas y/o en ordenación no situadas en los ámbitos o subámbitos mencionados en los apartados A, B y C:
- a) El régimen de uso pormenorizado de las edificaciones existentes destinadas a usos principales (en la modalidad de característicos o permitidos) y consolidadas por este Plan (art. "61.7.A) es el establecido en este Capítulo para la o las correspondientes subzonas pormenorizadas, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c".
  - b) Las edificaciones existentes construidas, en su origen, para su destino a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.) y consolidadas por este Plan (art. "61.7.B") se destinan a ese tipo de usos auxiliares u otros asimilables, incluso en el supuesto de que en el momento de la formulación y entrada de este Plan se destinen a usos principales, que quedan sujetos al régimen de los usos disconformes.  
  
La autorización, en su caso, con carácter excepcional y en atención a razones debidamente justificadas, del destino de esas edificaciones a usos principales no podrá conllevar, en ningún supuesto, el incremento de la edificabilidad urbanística de la parcela destinada a esos usos, resultante de las previsiones de este Plan.
  - c) Los usos existentes y/o autorizados en las edificaciones consolidadas por este Plan (ya construidas o en construcción) y no acordes con el régimen de uso establecido en este Plan para la subzona pormenorizada en la que se integran se sujetan al régimen de los usos tolerados. Se autoriza su mantenimiento hasta el momento de



procederse al cambio de uso integral y/o derribo y sustitución de esas edificaciones, en el que deberán adecuarse al régimen de uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.

En ese contexto, al tiempo de sujetarse asimismo al citado régimen de los usos tolerados, se autoriza el mantenimiento de las viviendas existentes en las edificaciones consolidadas por este Plan y situadas en parcelas pormenorizadas de tipología "b.2 Terciario / actividades @" en el supuesto de procederse al rehabilitación integral y/o cambio de uso integral de la edificación, pero no así en el de procederse a su derribo y sustitución, en el que deberá adecuarse al régimen de uso establecido en este Plan para la citada tipología de parcela. El mantenimiento de dichas viviendas no requerirá la habilitación de un núcleo de acceso independiente a ellas, a las que podrá accederse desde el núcleo de acceso a otros usos autorizados y/o existentes en la edificación.

Se considerará como vivienda existente la que cumpla todas las condiciones siguientes:

- \* Contar con la licencia de construcción y habilitación de la vivienda.
- \* Haber sido destinada de manera real y efectiva y de manera continuada, sin perjuicio de interrupciones puntuales, a ese uso, como mínimo, desde la vigencia de las Normas Subsidiarias de 2005.  
Dicha circunstancia se acreditará mediante la presentación de las certificaciones de empadronamiento de la persona o personas que durante el citado período de tiempo y sin perjuicio de las citadas interrupciones puntuales hayan residido en ella.
- \* No haber sido destinada al desarrollo de actividades económicas autónomas y/o no complementarias de la vivienda durante el citado período de tiempo.

La implantación de los restantes usos autorizados se adecuará a las condiciones establecidas para ellos en este Plan.

E.- Las edificaciones existentes destinadas, en su origen, a usos auxiliares (aparcamientos, trasteros, etc.) y no consolidadas por este Plan quedan sujetas al régimen de uso de las edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se autoriza la implantación de, exclusivamente, usos auxiliares, en sustitución de los actualmente existentes.

- 3.- En los supuestos en los que en una misma subzona pormenorizada existan dos o más edificaciones exentas sobre rasante, cada una de estas se considerará como referente autónomo y diferenciado a los efectos de la aplicación del régimen de usos establecido en este Plan.

De igual manera, cada una de las edificaciones exentas existentes, en su caso y sobre rasante, por encima de una determinada estructura edificatoria (sótanos, zócalo edificatorio...) compartida por todas ellas se considerará como referente autónomo y diferenciado de aplicación de dicho régimen de usos.

- 4.- El régimen de usos de la planta entresuelo será:
- a) El establecido para la planta baja de la edificación en la que esté ubicada en el supuesto de los locales o espacios del entresuelo que tengan o sean susceptibles de tener conexión directa con el espacio público colindante.
  - b) El establecido para la 1ª planta alta de la edificación en la que esté ubicada en el supuesto de los locales o espacios del entresuelo no tengan ni puedan tener conexión directa con el espacio público colindante.
- 5.- No se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones ubicadas en la zona de flujo preferente, cualquiera que sea la tipología de subzona pormenorizada en la que se sitúen, salvo aquellas en la que URA Agentzia y/o la entidad competente en la materia no autorice su implantación en sótano y sí en planta baja.
- 6.- Se autoriza la implantación de trasteros auxiliares de otros usos principales en, por un lado, las plantas de edificación y/o partes de ellas en las que, a su vez, se autoriza la implantación de aparcamientos y, por otro, en la planta bajocubierta, en las condiciones siguientes:
- A.- La superficie máxima de cada trastero será de 13,50 m<sup>2</sup>(t).
  - B.- Los trasteros deberán contar con acceso desde los elementos comunes de la edificación en la que se sitúen, con la sola excepción de aquellos a los que, por estar situados en planta baja y/o partes de ella no accesibles desde dichos elementos, se acceda desde el espacio público colindante.
  - C.- La superficie total destinada a trasteros accesibles desde los elementos comunes de la edificación será la que se determine en cada caso, sin que se establezca límite máximo a ese respecto.
  - D.- La superficie máxima destinada en una misma edificación a trasteros auxiliares con acceso desde el espacio público colindante será de 200 m<sup>2</sup>(t).
- No se autoriza en planta baja la implantación de trasteros, ya sean auxiliares y/o no vinculados con vivienda, en las partes de la ciudad en las que, a su vez, no se autoriza la implantación de aparcamientos.
- 7.- Las previsiones específicas reguladoras del área central y los corazones de barrio serán de aplicación en el conjunto de los entornos y espacios públicos y privados incluidos en los ámbitos delimitados en el plano "VII.2" del documento "4. Planos".

Así, en los supuestos en los que el perímetro de delimitación de esos ámbitos se corresponda con la medianera de calles o espacios públicos, dichas previsiones serán de aplicación, exclusivamente, en las edificaciones situadas en el interior de dichos ámbitos, y no en los situados fuera de él (al otro lado de la medianera).

A su vez, en los supuestos en los que el perímetro de delimitación de esos ámbitos incluya la totalidad de las calles o espacios públicos de borde, llegando hasta la fachada de las edificaciones colindantes con esas calles o espacios, dichas previsiones también serán de aplicación en estas edificaciones.

## **CAPITULO QUINTO** **CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **Artículo 88.- Modalidades de determinación de la ordenación pormenorizada y modificación de la misma.**

1.- En atención a la determinación o no de la ordenación pormenorizada en este Plan cabe diferenciar las distintas situaciones o modalidades siguientes:

#### *A.- Ámbitos de ejecución directa.*

Los ámbitos y/o subámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del mismo, sin perjuicio de la posible exigencia de, en su caso, los proyectos a promover en su desarrollo (estudios de detalle; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización; etc.).

El Ayuntamiento podrá acordar la elaboración y aprobación previa de un Estudio de Detalle siempre que lo estime conveniente para determinar de manera adecuada las condiciones de proyección e implantación de la nueva edificación, incluidas las referentes a: su altura de coronación; su adecuación a los parámetros de las edificaciones colindantes; la eliminación de medianeras y/o la minimización de sus efectos; otros fines debidamente justificados.

#### *B.- Ámbitos de ordenación pormenorizada incorporada o consolidada.*

En los ámbitos en los que este Plan General incorpora o consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en él.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General incorpora dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que es un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento (relacionadas con la edificabilidad, los parámetros de edificación o cualesquiera otras cuestiones), se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención de modificar dicha ordenación.

C.- *Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida o a promover en desarrollo de este Plan.*

En todos aquellos ámbitos diversos de los mencionados en los dos apartados anteriores, y en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial o plan parcial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

2.- Modificación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada establecida en este Plan y/o en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo podrá ser modificada en los términos y condiciones siguientes:

- A.- De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>.
- B.- En las actuaciones de mejora de la accesibilidad y/o de la eficiencia energética (para reducir la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes) de las edificaciones existentes, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en este Plan y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, así como los que se determinen en su desarrollo en el proyecto técnico de edificación o urbanización, anteproyecto común, Estudio de Detalle o Plan Especial que se promueva con ese fin.
- C.- En las actuaciones que se promuevan en edificaciones existentes para dotar a las viviendas ubicadas en ellas de las condiciones mínimas de habitabilidad (complementadas en su caso con actuaciones de mejora de la accesibilidad y/o de su eficiencia energética) y siempre que conlleven el incremento físico de la edificación actual, la modificación de sus alineaciones actuales y que las nuevas construcciones o instalaciones (o ampliaciones de las existentes) planteadas con esos fines no sean computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad<sup>2</sup>, mediante la formulación de un Estudio de Detalle, salvo en los supuestos en los que, en atención a la relevancia de sus afecciones, se justifique la formulación de un Plan Especial con ese fin.

Tanto el Estudio de Detalle como el Plan Especial justificarán y determinarán en cada caso el conjunto de las correspondientes propuestas, incluidas las relacionadas con: la delimitación del ámbito afectado (que podrá responder a las condiciones propias de las actuaciones aisladas o de conjunto); sus afecciones en unos concretos terrenos y no en otros; la necesidad de ocupar terrenos de dominio público; la adecuación de las propuestas a los objetivos de dotar a la edificación de las debidas condiciones de eficiencia energética y de habitabilidad; la solución arquitectónica; el carácter no computable de la edificabilidad; el resultado urbano y la inexistencia de impactos negativos en el entorno, incluidos en edificaciones cercanas; cualesquiera otras cuestiones de interés.

<sup>1</sup> Ley 2/2006 (art. 104...); RDL 7/2015 (apartados 4 y 5 del art. 24); Ley 3/2015, de Vivienda (art. 49); etc.

<sup>2</sup> A los efectos del cómputo de la citada edificabilidad se han de tener en cuenta, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 59 de este documento.

El Ayuntamiento podrá acordar, en todo caso, la desestimación de la tramitación de dichos Estudio de Detalle y Plan Especial por considerar que las propuestas planteadas no son adecuadas, generan impactos excesivos y/o injustificados, no han sido debidamente justificadas o por cualesquiera otras razones debidamente justificadas.

- D.- Las actuaciones anteriores se complementarán con la declaración del ámbito afectado como área de rehabilitación o regeneración urbana<sup>1</sup> en los supuestos en los que, por cualquier razón, se estime necesario o conveniente. A ese respecto se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia<sup>2</sup>.
- E.- Las previsiones reguladoras de la servidumbre de uso público en terrenos o edificaciones de propiedad privada, las previsiones y/o limitaciones de implantación de viviendas en la planta baja de edificaciones residenciales y otras asimilables reguladas en este documento. incluidas las referentes, en su caso, a su delimitación, tienen el rango propio de las determinaciones de ordenación pormenorizada y podrán ser modificadas por instrumentos urbanísticos adecuados para ello.

#### **Artículo 89.- Formulación de estudios de detalle.**

- 1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial consolidado por él o a promover en su desarrollo, de la ordenación pormenorizada, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.
- 2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos y con los fines que se mencionan:
  - A.- Determinación y/o reajuste de los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como de sus alineaciones y rasantes.
  - B.- Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.  
En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

---

<sup>1</sup> A los efectos de la declaración de las citadas áreas se tendrán en cuenta los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes: Ley 3/2015, de Vivienda, etc.

<sup>2</sup> Ley 3/2015, de Vivienda, etc.

- C.- Modificación y/o complementación de la delimitación precisa de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que eso implique la reducción de la superficie de las dotaciones públicas.
- 3.- Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

**Artículo 90.- Los parámetros edificatorios, el régimen de uso y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.**

- 1.- El contenido y el alcance, así como el carácter normativo, de los parámetros edificatorios contenidos en los gráficos incluidos en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan y referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos afectados responde a los siguientes criterios:
- A.- Las rasantes y las cotas de implantación de las edificaciones proyectadas y de sus plantas podrán ser justificadamente reajustadas por los proyectos de edificación a promover para su adecuación a los condicionantes orográficos, de urbanización, edificatorios, etc. del entorno afectado en cada caso (incluidos los derivados de las edificaciones existentes).
- B.- Las secciones de las edificaciones proyectadas son normativas en lo referente al perfil o número de plantas previsto, al retranqueo, en su caso, de las correspondientes plantas y a su régimen de uso. No así en lo referente a la altura total de la edificación o parcial de sus distintas plantas reflejada o derivada de esa sección, que será la que resulte de las previsiones generales reguladoras de la altura establecida en este Plan para cada una de esas plantas. Las determinaciones precisas y definitivas a ese respecto serán las que se establezcan en cada caso en el proyecto de edificación.

El perfil o número de plantas previsto en cada caso será de ejecución preceptiva, salvo en el supuesto de las parcelas destinadas a equipamientos, en las que su ejecución se adecuará al programa de desarrollo y ejecución que se determine en cada caso.

El reajuste de los parámetros anteriores podrá conllevar, asimismo, el de la edificabilidad urbanística establecida en cada caso, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se determinen.

- 2.- La determinación y/o identificación de los tipos de plantas de edificación (baja, primera, segunda, tercera...) previstas y/o resultantes en las edificaciones ordenadas en los subámbitos urbanísticos delimitados y para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada se adecuará a lo establecido en los gráficos de esos subámbitos incluidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

En ese contexto se concluirá que una edificación cuenta con dos plantas bajas (con sus correspondientes plantas altas) siempre que, por disponer de fachadas con frente a calles situadas en distintas rasantes, así se deduzca de los referidos gráficos. En esos casos, el régimen de uso de la edificación se adecuará a dichas particularidades, incluso en lo referente al posible destino de una o unas mismas plantas a regímenes de usos (característicos...) distintos, en atención a que den frente a una u otra fachada.

- 3.- Las previsiones de emplazamiento de distintos usos en una misma planta de edificación reflejadas en los citados gráficos de las Normas Urbanísticas Particulares podrán ser reajustadas en el contexto del correspondiente proyecto de edificación en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estimen convenientes. Se mantendrán, en todo caso, las previsiones reguladoras de la edificabilidad total destinada a cada uno de esos usos, que se considerará como máxima, sin perjuicio de las salvedades siguientes, referidas a la o las plantas de edificación en las que se ubiquen los portales:
  - A.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad destinada a los distintos usos previstos en dichas plantas podrán ser reajustadas, en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación, en los términos y con el alcance que se estimen convenientes, por razones relacionadas con: el cumplimiento de exigencias establecidas en disposiciones legales vigentes (Código Técnico...); el número de portales a implantar y la determinación de su superficie; la implantación de locales o espacios destinados a usos no computables como edificabilidad urbanística que deban ubicarse en las citadas plantas de edificación; cualesquiera otras razones debidamente justificadas.  
En todo caso, dichos reajustes no podrán conllevar un incremento de la edificabilidad residencial prevista en la edificación.
  - B.- Siempre que la o las referidas plantas de edificaciones predominantemente residenciales se destinen a usos terciarios, estos podrán ser sustituidos en mayor o menor cuantía por otros destinados a usos auxiliares (trasteros, aparcamientos...), salvo en los supuestos en los que no se autorice su implantación por razones relacionadas con su ubicación en el área central o en corazones de barrio y/o cualesquiera otras.
  - C.- Las obligaciones dotacionales de la parcela y/o edificación afectada, relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos de las redes de sistemas generales y locales, seguirán siendo las establecidas en este Plan y a las edificabilidades previstas en él, sin que resulten afectadas por los anteriores reajustes.
- 4.- Las soluciones de configuración, trazado y rasantes de las redes de comunicación (viaria, ferroviaria, senderos peatonales y ciclistas...) y de las infraestructuras de servicios urbanos generales y locales determinadas en el marco de la ordenación pormenorizada podrán ser adaptadas y/o reajustadas por los proyectos de obras de urbanización que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

## TÍTULO CUARTO LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### **Artículo 91.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.**

- 1.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística constituyen un conjunto de parámetros de regulación y/o tratamiento de distintos elementos y realidades presentes en el término municipal de Lasarte-Oria (relacionados con el medio natural, el medio ambiente, el paisaje, las infraestructuras, los cauces fluviales, etc.), de origen diverso (legislación general; planes territoriales; propuestas de administraciones sectoriales en el ejercicio de sus funciones; etc.) que, en atención a su rango normativo y/o sus objetivos, complementan la ordenación urbanística y han de ser objeto de expresa y obligatoria consideración tanto en la determinación de dicha ordenación urbanística como en su ejecución.
- 2.- Se diferencian las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:
  - \* CS.1 Espacios y elementos naturales de especial protección.
    - CS.1.1 Árboles de Interés Local.
    - CS.1.2 Áreas de Interés Faunístico.
  - \* CS.2 Corredores ecológicos. Infraestructura verde.
  - \* CS.3 Lugares de interés geológico.
  - \* CS.4 Áreas de interés paisajístico.
  - \* CS.5 Monte de Utilidad Pública (MUP).
  - \* CS.6 Humedal de Atsobakar.
  - \* CS.7 Riesgo de Incendio Forestal.
  - \* CS.8 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
  - \* CS.9 Suelos potencialmente contaminados.
  - \* CS.10 Áreas inundables.
  - \* CS.11 Áreas acústicas.
  - \* CS.12. Riesgo de transporte de mercancías.
  - \* CS.13. Parque rural interurbano de Zabalaga (PTP del área funcional).



- \* CS.14 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes.
  - CS.14.1 Carreteras supramunicipales.
  - CS.14.2 Red ferroviaria.
  - CS.14.3 Cauces fluviales.
  - CS.14.4 Suministro de agua y saneamiento.
  - CS.14.5 Servidumbres aeronáuticas.

3.- La delimitación de los terrenos, áreas y elementos afectados por esos condicionantes es la reflejada en los planos de este Plan.

### **Artículo 92.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1 Espacios y elementos naturales de especial protección".**

#### 1.- Modalidades.

Se diferencian las siguientes modalidades de condicionantes:

- \* CS.1.1 Árboles de Interés Local.
- \* CS.1.2 Áreas de Interés Faunístico.

#### 2.- Régimen de regulación.

El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante, en sus distintas modalidades, es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los mismos, reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de los espacios, elementos naturales y fauna objeto de protección.

### **Artículo 93.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.2 Corredor Ecológico. Infraestructura verde.**

El régimen de edificación y uso de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los mismos, reajustado en la medida necesaria para, entre otros fines:

- A.- Preservar la conectividad ecológica ligada a los citados corredores ecológicos. Para ello, los usos del suelo (especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna como bosquetes, setos vivos...), la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso...), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo de conectividad de la fauna.
- B.- En el caso de que alguna actuación pueda poner en peligro la conectividad ecológica y los movimientos de la fauna, se establecerán las oportunas medidas protectoras y correctoras para minimizar el efecto o incluso anularlo.
- C.- Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla.

- D.- Realizar una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.  
Las infraestructuras viarias, etc., tanto existentes, como previstas, han de ser objeto de la debida y particular atención a ese respecto.

**Artículo 94.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3 Áreas de Interés Geológico".**

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso en este Plan General para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para mantener y potenciar los valores culturales, científicos y didácticos de dichas áreas, así como para preservarlas de las actuaciones que pudieran alterarlas, degradarlas y/o eliminarlas.

En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con la preservación de los indicados valores.

Las áreas de interés geológico de Lasarte-Oria son, en concreto, la Terraza Fluvial del Oria y el Olistolito de Lasarte.

**Artículo 95.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.4 Áreas de interés paisajístico".**

- 1.- El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante es el establecido en cada caso para la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.
- 2.- Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de las citadas áreas, las actuaciones urbanísticas que se pretendan llevar a cabo en ellas y/o en sus inmediaciones deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a dichas actuaciones y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto el planeamiento de desarrollo de este Plan como los proyectos de obras de urbanización y edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas actuaciones deberán determinar las correspondientes medidas para garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, al tiempo que para eliminar y/o minimizar los correspondientes impactos.

Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los aquellos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.

**Artículo 96.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.5 Montes de Utilidad Pública (MUP)".**

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso en este Plan General para la zona global en la que se integran dichos montes, reajustado y/o complementado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia [Ley 43/2003 de Montes, Ley 10/2006 (de modificación de la anterior); Norma Foral 7/2006 de Montes de Gipuzkoa].

**Artículo 97.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.6 Humedal de Atsobakar".**

El régimen de edificación y uso del ámbito afectado por este condicionante es el establecido en el PTS de zonas húmedas de la CAPV.

**Artículo 98.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.7 Riesgo de Incendio Forestal".**

Se estará según lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación en la materia.

**Artículo 99.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.8 Áreas erosionables o con riesgo de erosión".**

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso en este Plan General, para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para eliminar y/o evitar los riesgos de erosión existentes en ellas.

Con ese fin, se incentivarán las medidas necesarias para, por un lado, realizar las actuaciones planteadas con técnicas adecuadas para evitar esos riesgos, y, por otro, mantener y/o implantar especies vegetales de crecimiento lento adecuadas para proteger el suelo con su condición de recurso no renovable.

Complementariamente, se evitarán aquellas las actividades que afecten negativamente a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales que se desarrollen en ellas.

**Artículo 100.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.9 Suelos potencialmente contaminados".**

Este condicionante está asociado a suelos que, en atención a sus características pasadas y/o presentes, y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia reúnen las condiciones para su consideración como suelos potencialmente contaminantes, y, en consonancia con ello, están integrados en el inventario de ese tipo de suelos elaborado por IHOBE.

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el asociado a los criterios establecidos en la citada legislación.

En consonancia con lo establecido en dicha legislación, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

**Artículo 101.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.10 Áreas Inundables".**

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las citadas áreas, reajustado, entre otros, en los siguientes extremos:

- 1.- Adecuación de ese régimen, y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.).
- 2.- Respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático. Para ello, dicha problemática será objeto de la debida atención y valoración en los proyectos específicos que se promuevan con ese fin o incidan en dicha materia, y propondrán las medidas de respeto del ecosistema acuático que en cada supuesto se estimen adecuadas en atención a los condicionantes de cada uno de ellos.
- 3.- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.
- 4.- Las previsiones referentes a los riesgos de inundabilidad reflejadas en los planos de este Plan se considerarán directamente reajustadas en los términos y con el alcance que resulten de los mapas de inundabilidad que se elaboren de conformidad con las disposiciones mencionadas en el apartado 1.

- 5.- En el caso de la ordenación de nuevas edificaciones o de la rehabilitación de las existentes situadas en Suelo Urbano Consolidado inundable, la actuación se ajustará a las limitaciones derivadas de la normativa sectorial de aguas, concretamente a las limitaciones a los usos en la zona inundable que se establecen en los artículos 37, 43 y 45 de la Normativa del Plan Hidrológico, especialmente en cuanto a lo establecido en el apartado 1 del artículo 45 en cuanto a que los usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida de 500 años de periodo de retorno.
- 6.- Adecuación de ese régimen, y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.).

**Artículo 102.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.11 Áreas Acústicas".**

- 1.- El régimen de regulación de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General, incluidos los correspondientes objetivos acústicos, es el establecido para cada una de ellas en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido.
- 2.- Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulten necesarios éstos y aquéllas. Se consolidan las zonas y los planes de esa naturaleza promovidos y aprobados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, en su caso, deban ser objeto de complementación en los extremos que se estimen adecuados.
- 3.- Las previsiones referentes a las áreas acústicas, a los objetivos acústicos y a su cumplimiento o no reflejadas en los planos y gráficos de este Plan se actualizarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.  
Dicha actualización podrá realizarse bien de manera global y unitaria en el conjunto del término municipal, bien de manera parcial en las distintas partes del mismo que se estimen adecuadas, incluidos los ámbitos o subámbitos objeto de planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan y/o para la modificación de sus propuestas.

**Artículo 103.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.12 Riesgo de transporte de mercancías".**

Se estará según lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación en la materia.

**Artículo 104.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.13 Parque rural interurbano de Zabalaga (PTP del área funcional).**

El régimen de edificación del ámbito afectado por este condicionante es el establecido en el PTP de Donostialdea.

**Artículo 105.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.14 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes".**

1.- Condicionante "CS.14.1 Carreteras supramunicipales".

El régimen de edificación y uso de esas carreteras es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de ellas: Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones; 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.

Además, los terrenos y edificaciones situados en sus márgenes están sujetos a las previsiones reguladoras de las limitaciones de la propiedad (incluidas las relacionadas con las zonas de protección, la distancia o retiro de las construcciones, etc.) establecidas en la citada Norma Foral (Título IV).

2.- Condicionante "CS.14.2 Red ferroviaria".

El régimen de edificación y uso de esa red es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de ella (Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, etc.).

Además, los terrenos y edificaciones situados en sus márgenes están sujetos a los criterios establecidos en esas disposiciones (Capítulo III del Título II de la Ley 28/2015; Capítulo III del Título I del Real Decreto 2387/2004) reguladores de las zonas dominio público y de protección, el límite de edificación, etc. siempre que resulten afectados por éstos.

3.- Condicionante "CS.14.3 Cauces fluviales".

A.- El régimen de edificación y uso de los cauces fluviales y de sus márgenes es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006; Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998 y modificado con posterioridad mediante Decreto 449/2013 de 19 de noviembre; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.

B.- El régimen de edificación y uso de los terrenos y edificaciones situados en las márgenes de los cauces fluviales y afectados por las previsiones reguladoras de las zonas de servidumbre y policía regulados en esas disposiciones es el establecido en este Plan, complementado y/o reajustado en los términos resultantes de la aplicación de dichas previsiones.

C.- Las actuaciones previstas en las áreas inundables situadas tanto dentro de la zona de flujo preferente como fuera de ella se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (además de las antes mencionadas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del

Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro; etc.) y/o a las que se promuevan en el futuro en sustitución de las anteriores.

En ese contexto, el régimen de usos establecido en este Plan para las parcelas y edificaciones situadas en dichas áreas inundables se considerará reajustado en los términos necesarios para su adecuación a lo indicado en aquellas disposiciones.

- D.- En los desarrollos urbanísticos previstos, en particular en los de entidad considerable, se promoverá, en lo posible, el empleo de sistemas de drenaje sostenible, que minimicen eventuales aumentos de escorrentía.
- E.- Los proyectos de obras de urbanización a promover en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan incluirán una evaluación técnica y económica del o de los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDE) adecuados en cada caso para minimizar en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo referente a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales. Dicha evaluación incluirá las medidas orientadas a reducir, por un lado, el volumen de las escorrentías mediante la limitación de las superficies impermeables y, por otro, los caudales punta de las escorrentías mediante la utilización de elementos de retención<sup>1</sup>.

4.- Condicionante "CS.14.4 Suministro de agua y saneamiento".

La conexión de los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a los sistemas de abastecimiento de agua y de saneamiento, la implantación de instalaciones o redes con ese fin y la obtención de las autorizaciones necesarias para ello se adecuará a las condiciones establecidas en las Ordenanzas y Reglamentos vigentes en la materia, sean los actuales o los que se promuevan en el futuro para su desarrollo o sustitución.

5.- Condicionante "CS.14.5 Servidumbres aeronáuticas".

Las construcciones que se ejecuten en desarrollo del presente Plan General se atenderán a cuanto resulta de las servidumbres aeronáuticas de aplicación.

En todo caso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación que se eleve a una altura superior a 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

---

<sup>1</sup> Todo ello, de conformidad con lo indicado en el informe emitido, en relación con este Plan, por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en marzo de 2021.

La totalidad del término municipal de Lasarte-Oria se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En particular, el término municipal de Lasarte-Oria se encuentra afectado por las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las aeronaves incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián

En el plano del Anejo 4 de la memoria del PGOU se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan al término municipal, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

**Artículo 106.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.**

1.- Los condicionantes superpuestos identificados y delimitados en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes y de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para ellos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes y sus condiciones de regulación serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquéllos.

Además, los reajustes que a ese respecto pudieran derivarse de la modificación de esas disposiciones o instrumentos, así como de la promulgación de otros nuevos con incidencia en dichos condicionantes se considerarán directamente incorporados a este Plan General sin necesidad de que debe procederse a su expresa modificación para ello, salvo en los supuestos en los que las propias disposiciones o instrumentos establezcan otro tipo de medidas de intervención a ese respecto y/o las afecciones derivadas de ellos tengan singular o sustancial relevancia.

El régimen jurídico-urbanístico y el ámbito de afección de esos condicionantes superpuestos podrá ser reajustado mediante los planes especiales mencionados en el apartado 2 en los términos y con el alcance con que eso sea acorde con lo establecido en las citadas disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes.

2.- Las previsiones reguladoras de los restantes condicionantes superpuestos (incluidos los que, habiendo sido identificados y/o delimitados en el planeamiento territorial, el planeamiento urbanístico puede o debe reajustar, complementar, desarrollar y/o adecuar a su escala de intervención) tienen el rango normativo equivalente al de las determinaciones de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural, salvo en los supuestos en los que se justifique que tienen otro rango normativo. En concreto:



A.- Tienen el rango normativo de la ordenación pormenorizada los siguientes condicionantes superpuestos:

- \* CS.1 Espacios y elementos naturales de especial protección.
  - CS.1.1 Árboles de Interés Local.
  - CS.1.2 Áreas de Interés Faunístico.
- \* CS.2 Corredores ecológicos.
- \* CS.3 Lugares de interés geológico.
- \* CS.4 Áreas de interés paisajístico.
- \* CS.8 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.

B.- Las previsiones reguladoras de los anteriores condicionantes superpuestos podrán ser reajustadas mediante, además de modificaciones puntuales de este Plan:

- a) Los planes especiales que, de conformidad con lo previsto en este Plan, han de promoverse en su desarrollo<sup>1</sup>.
- b) Los planes especiales que, en su caso, pudieran promoverse para la protección y mejora del paisaje y del medio natural, la conservación y mejora del medio rural u otros fines asimilables, cualquiera que sea el ámbito afectado por ellos.
- c) Los planes especiales que pudieran promoverse para, en concreto, el reajuste del régimen jurídico-urbanístico del o de los correspondientes condicionantes superpuestos, incluida la delimitación de las zonas afectadas por ellos.

Esos planes especiales incidirán en el ámbito territorial y en el o los condicionantes superpuestos que, en cada caso, se determinen de manera justificada.

Dichos planes especiales se adecuarán, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento territorial vigentes con incidencia en los condicionantes superpuestos afectados por ellos. De igual manera, las previsiones de regulación del régimen jurídico-urbanístico de esos condicionantes y de determinación del ámbito afectado por ellos planteadas en el plan especial, así como los reajustes que se derivan de ellos en las determinaciones de este Plan, serán objeto de la debida justificación.

En los supuestos en los que se justifique que el rango normativo de las previsiones reguladoras de los condicionantes superpuestos no es equivalente al de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada, su reajuste se adecuara a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la modificación de las previsiones del correspondiente rango normativo.

---

<sup>1</sup> Se incluyen entre ellos, tanto los planes especiales expresamente previstos en este Plan (ámbitos "SNU.Plazaola), como los que se promuevan, en su caso, para la implantación de usos y edificaciones de utilidad pública e interés social, susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable.

## **TITULO QUINTO** **DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN.**

### **Artículo 107.- Categorización de los suelos urbanos.**

- 1.- Los suelos urbanos se categorizan como:
  - A.- Suelo urbano consolidado.
  - B.- Suelo urbano no consolidado:
    - a) Por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.
    - b) Por incremento de edificabilidad ponderada.
- 2.- Dicha categorización es la establecida en las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en este Plan. Se exceptúan los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la ordenación pormenorizada, en los que será dicho planeamiento el que categorice los terrenos afectados.
- 3.- Con carácter general y aun cuando no se determine de manera expresa:
  - A.- Se categorizan como suelo urbano no consolidado, por un lado, las parcelas clasificadas como suelo urbano incluidas en ámbitos de actuación integrada o de dotación expresamente delimitadas que sean objeto de actuaciones que conlleven el incremento de la edificabilidad ponderada materializada en ellas y, por otro, parcelas clasificadas como suelo urbano distintas de las anteriores, que sean objeto de actuaciones que conlleven el citado incremento de la edificabilidad ponderada.
  - B.- Las parcelas situadas en ámbitos de suelo urbano que cuenten con urbanización consolidada y que no sean objeto de actuaciones que conlleven el incremento de la edificabilidad ponderada materializada en ellas hasta ese momento, se categorizan como suelo urbano consolidado.

### **Artículo 108.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.**

- 1.- La ejecución de la ordenación urbanística se adecuará, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, a las siguientes modalidades de actuación:
  - A.- Actuación aislada (o edificatoria).

Modalidad de ejecución directa e independiente de edificaciones en suelo urbano consolidado, no sujeta al cumplimiento de obligaciones o cargas urbanísticas y/o en los que estas ya se han cumplido.

Su ejecución podrá requerir, en su caso, la realización de puntuales reajustes del parcelario para su adaptación a la ordenación pormenorizada, o de puntuales obras complementarias de urbanización en los términos y con el alcance establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes<sup>1</sup>.

**B.- Actuación de dotación.**

Modalidad de ejecución directa e independiente de la ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, sujeta al cumplimiento previo de las obligaciones urbanísticas asociadas a dicho incremento de edificabilidad.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

A los anteriores han de añadirse las parcelas o ámbitos que, en el proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan o del citado planeamiento pormenorizado y por conllevar un incremento de edificabilidad ponderada, deban considerarse sujetos a esta modalidad de actuación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

**C.- Actuación integrada.**

Modalidad de ejecución de la ordenación urbanística prevista en suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada y suelo urbanizable sectorizado, asociada al cumplimiento de, entre otros, el conjunto de los condicionantes siguientes:

- a) La ejecución de la nueva urbanización prevista y/o la reforma o renovación de la preexistente.
- b) La formulación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) La ejecución global y unitaria de la ordenación urbanística de cada una de las unidades de ejecución que se delimiten.

Los ámbitos objeto de esta modalidad de actuación se delimitan bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan.

**D.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.**

Modalidad de ejecución directa e independiente de dotaciones públicas previstas por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan (integradas en las redes de sistemas generales y locales ordenadas en él), en cualquier clase de suelo, no vinculadas o adscritas a ninguno de los anteriores tipos de actuación.

---

<sup>1</sup> Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en: los artículos 136 y 195 de la Ley 2/2006, etc.

En el supuesto de afectar a suelos privados, estos han de obtenerse mediante expropiación.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, bien en los proyectos de obras de urbanización (en el supuesto de afectar a suelos clasificados como suelo no urbanizable).

- 2.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>, se actuará mediante expropiación u ocupación directa de los terrenos a los efectos de la ejecución de dotaciones públicas integradas en las redes de sistemas generales y locales del municipio incluidas o adscritas a desarrollos urbanísticos previstos en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo (sujetos a actuaciones de dotación o integradas), en los supuestos y términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, en dicho planeamiento de desarrollo y/o siempre que se estime justificado.

**Artículo 109.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de determinación de derechos y cargas urbanísticos.**

1.- Criterios generales.

- A.- La ejecución de la ordenación urbanística y la determinación de los derechos y deberes urbanísticos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados y/o vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan.
- B.- El levantamiento de las cargas urbanísticas correspondientes a los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan y en el planeamiento a promover en su desarrollo, incluidas las relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos generales y locales, se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en este Plan y en el citado planeamiento de desarrollo.
- C.- La distribución de la edificabilidad prevista se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
- D.- La ejecución y el abono de las obras de urbanización se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en este Plan y en los planes consolidados por él o a promover en su desarrollo.

---

<sup>1</sup> Artículos 187, 188, etc. de la Ley 2/2006.

E.- En los supuestos en los que este Plan consolida el régimen urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor y los proyectos promovidos para la ejecución de dicho régimen (Proyectos de Compensación y Reparcelación, Urbanización...), los citados derechos y cargas se considerarán cumplidos en los términos y con el alcance resultantes de la ejecución de dicho régimen urbanístico consolidado.

Además, los proyectos urbanísticos que se promuevan para la ejecución de documentos de planeamiento urbanístico consolidados por este Plan se adecuarán a los parámetros urbanísticos establecidos en dichos documentos en los términos y con el alcance con los que dicha consolidación lo justifique.

F.- La edificabilidad destinada a usos de equipamiento privado no queda sujeta al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales dado que, conforme a lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes (Decreto 123/2012) tiene la naturaleza propia de la dotación pública.

Tampoco queda sujeta a dichos estándares la edificabilidad prevista sobre rasante y destinada a uso de aparcamiento dada su naturaleza dotacional y auxiliar.

En todo caso, una y otra edificabilidad tiene la naturaleza propia de la edificabilidad urbanística.

G.- La ejecución de la edificabilidad urbanística prevista en este Plan se adecuará a los siguientes criterios:

- a) La prevista en las parcelas pormenorizadas ordenadas en las zonas globales residenciales delimitadas será ejecutada de manera conjunta y unitaria en su integridad, sin que se autorice su ejecución por fases.
- b) La prevista en las parcelas ordenadas en las zonas globales destinadas a actividades económicas delimitadas podrá ser ejecutada bien de manera conjunta y unitaria, bien por fases, en atención a las razones que se justifiquen en cada caso.

## 2.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones aisladas.

A.- Proyectos urbanísticos a promover.

a) Proyecto de Reparcelación.

- \* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>, resulte necesaria la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.
- \* El ámbito del Proyecto se corresponderá, en cada caso, con el del ámbito de la actuación aislada.
- \* El Proyecto podrá ser promovido por cualquier propietario o propietarios que representen, al menos, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito de actuación aislada.

---

<sup>1</sup> Artículos 136, etc. de la Ley 2/2006, 40 del Decreto 105/2008, etc.

- \* Los propietarios afectados deberán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la ejecución de las propuestas urbanísticas, conformada por el o los propietarios que representen, como mínimo, el 50% de la cuota de propiedad.
- \* Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.

- \* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.
- \* El proyecto se extenderá al conjunto de los terrenos que, estando situados tanto dentro como fuera de la actuación aislada, resulten afectados por la actuación edificatoria planteada y los servicios de urbanización que requiera la misma.

B.- Cumplimiento de cargas urbanísticas.

En los supuestos en los que las actuaciones aisladas deban complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas y/o la ejecución de obras de urbanización (necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar o para la reurbanización de las dotaciones públicas existentes), dichas cargas serán cumplidas:

- a) En los términos establecidos en el Proyecto de Reparcelación, en los supuestos en los que se proceda a su formulación.
- b) Previa y/o simultáneamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la licencia municipal, en los términos establecidos en ese contexto.

3.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones de dotación.

A.- La configuración de los ámbitos sujetos a actuaciones de dotación.

El ámbito de dotación está conformado en cada caso por:

- a) Los terrenos de propiedad privada y privativos o patrimoniales de titularidad pública del subámbito y/o desarrollo urbanístico afectado en cada caso, computables a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.  
Se incluyen entre ellos los terrenos de dominio público que, como consecuencia de la ordenación urbanística planteada adquieren la condición de patrimoniales o privativos. A su vez, se excluyen los terrenos del subámbito destinados a dominio público tanto con anterioridad a la aprobación de este Plan General como en el contexto de la ordenación urbanística planteada en él, salvo que hubiesen sido obtenidos de manera onerosa. Dichos terrenos se incluyen en el subámbito y se adscriben al correspondiente ámbito de dotación a los efectos de, exclusivamente, su reurbanización.

- b) Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres generales incluidos o adscritos a él.
- c) Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres locales situados fuera subámbito y vinculados al desarrollo urbanístico previsto en él, de conformidad con lo establecido en el apartado 6.

B.- Proyectos urbanísticos a promover.

a) Proyecto de Reparcelación.

- \* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que resulte necesaria la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.
- \* Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluidos los referentes a los proyectos a promover en las unidades de ejecución. A ese respecto y sin perjuicio de lo que pudiera determinarse en las disposiciones legales que, en su caso, se promuevan, dicho Proyecto se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios:
  - El ámbito del Proyecto estará conformado por el conjunto de los terrenos incluidos en cada caso en el ámbito de dotación y, más en concreto, en el correspondiente subámbito urbanístico, computables a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos de conformidad con lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes.

Por su parte, los terrenos adscritos, en su caso, al ámbito de dotación a los efectos del cumplimiento total o parcial de los estándares urbanísticos generales y locales mediante el abono de su valor económico se considerarán vinculados a ese ámbito a los solos efectos de la determinación de dicho valor, pero no así de la formulación del Proyecto y de la configuración de la agrupación de interés urbanístico con los porcentajes mínimos necesarios para ello, de la distribución de la edificabilidad, etc..

- El Proyecto podrá ser promovido por cualquier propietario o propietarios que representen, al menos, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito de dotación.
- Los propietarios afectados deberán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la ejecución de las propuestas urbanísticas. Estará conformada por los propietarios que representen, como mínimo, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito afectado.
- La equidistribución de los derechos y de las cargas urbanísticas se adecuará a los criterios que, de forma unánime, determinen los propietarios afectados. Y en su defecto, entre otros, a los siguientes:

- . Los derechos urbanísticos y las cargas de urbanización resultantes en el conjunto del ámbito de dotación serán distribuidos entre los propietarios afectados en proporción a la cuota de propiedad de cada uno de ellos.
  - . Como tales cargas de urbanización serán consideradas tanto las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse como la totalidad de las restantes que requiera la ejecución de la ordenación planteada (derribos, indemnizaciones, realojos...).
- b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.
- \* Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.
  - \* El proyecto se extenderá al conjunto de los terrenos que, estando situados tanto dentro como fuera de la actuación de dotación, resulten afectados por la propuesta planteada y los servicios de urbanización que requiera la misma.
- C.- Determinación y cumplimiento de las obligaciones correspondientes a las dotaciones locales (S.L.), incluidos los estándares urbanísticos de esa naturaleza (S.L.).
- a) El incremento de edificabilidad urbanística resultante de la ordenación urbanística planteada estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, así como en:
- \* Los apartados 6, 7 y 8 de este artículo en lo referente a los espacios libres, las otras dotaciones públicas y la vegetación.
  - \* El artículo 86 en cuanto a los espacios libres locales y el aparcamiento.
- A los efectos del cálculo de dicho incremento se excluirá la edificabilidad urbanística sobre rasante, tanto existente como prevista, destinada a aparcamiento y a equipamiento privado.
- b) Dicha carga será cumplida mediante el abono de su valor económico, salvo en las partes y/o porcentajes de los terrenos y elementos que, estando destinados a esos fines dotacionales, estén incluidos en el ámbito de dotación.
- c) El valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.
- D.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.
- a) La totalidad de las cargas correspondientes, en cada caso, a la actuación de dotación serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella, de conformidad con los criterios establecidos y con las salvedades expresamente planteadas a ese respecto, en su caso, en el planeamiento vigente.
- b) Las obras de urbanización previstas, en cada caso, en el ámbito de dotación serán ejecutadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella.



- c) En los supuestos en los que las actuaciones de dotación deban complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será realizada:
- \* En los términos establecidos en el Proyecto de Reparcelación, en los supuestos en los que se proceda a su formulación.
  - \* Previa y/o simultáneamente a la concesión de licencias para: el derribo y sustitución de la edificación actual; la ejecución de obras de reforma y rehabilitación integral en la edificación actual; la modificación del uso desarrollado y/o la implantación de nuevos usos; otras actuaciones de menor envergadura que las anteriores, siempre que los terrenos de cesión no estén ocupados por la o las edificaciones principales.

4.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones integradas.

A.- La configuración de los ámbitos de actuación integrada.

El ámbito de actuación integrada está conformado en cada caso por:

- a) Los terrenos del ámbito o subámbito urbanístico afectado en cada caso, computables al respecto.
- b) Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres generales que, en su caso y de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de este documento, se incluyen en él.
- c) Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a dotaciones locales situados fuera del ámbito o subámbito urbanístico que, en su caso y de conformidad con lo establecido en el apartado 6, se incluyen o adscriben a él.

B.- Proyecto urbanísticos a promover.

En cada ámbito de actuación integrada se promoverán los proyectos urbanísticos previstos en la legislación vigente (Programa de Actuación Urbanizadora; Proyecto de Reparcelación y/o expropiación de la unidad de ejecución; Proyecto de Urbanización; etc.).

C.- Cumplimiento del estándar urbanístico de vivienda protegida.

Dicho estándar se cumple de manera independiente en cada ámbito sujeto a él.

D.- Cumplimiento del estándar urbanístico de espacios libres generales (S.G.).

- a) En los supuestos en los que la ordenación urbanística planteada conlleve un incremento de la edificabilidad urbanística residencial, dicho incremento estará sujeto al cumplimiento de la citada carga dotacional mediante el abono de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos en el art. 46 de este documento.
- b) Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

E.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos locales (S.L.).

- a) El incremento de edificabilidad urbanística resultante de la ordenación urbanística planteada estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, así como en el artículo 86 en cuanto a los espacios libres locales y el aparcamiento.

A los efectos del cálculo de dicho incremento se excluirá la edificabilidad urbanística sobre rasante, tanto existente como prevista, destinada a aparcamiento y a equipamiento privado.

- b) La carga será cumplida mediante la ordenación urbanística de las citadas dotaciones locales, salvo en los extremos y/o porcentajes en los que su ordenación no resulte posible. En este caso, la carga será cumplida mediante el abono de su valor económico.
- c) Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

F.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.

- a) La ejecución de las obras de urbanización previstas en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).
- b) El abono de las cargas de urbanización resultantes en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).
- c) La cesión a la Administración de los terrenos destinados a dotaciones públicas se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).

5.- Actuaciones expropiatorias.

El Ayuntamiento actuará mediante expropiación en los siguientes supuestos:

La obtención de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable destinados a:

- a) Las dotaciones públicas ordenadas en este Plan.  
Se incluyen entre ellas los sistemas generales públicos (parque rural; etc.) de competencia municipal.

- b) Las dotaciones públicas ordenadas en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, en los supuestos en los que se determine actuar mediante expropiación.
- c) Los objetivos dotacionales que, conforme a lo establecido en este Plan, se determinen en los proyectos de obras de urbanización a promover en su desarrollo (ampliación y mejora de la red de carreteras, caminos y sendas rurales, etc.).

6.- La ejecución y financiación de las dotaciones de espacios libres locales y de las otras dotaciones públicas locales<sup>1</sup>.

La ejecución y financiación de esa dotación, incluida la obtención de los terrenos afectados por la Administración, se adecuará a las previsiones establecidas en este Plan y en sus distintos documentos, incluido este, el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", etc. En ese contexto:

- A.- Los terrenos y/o superficie de techo destinados a las dotaciones públicas ordenadas en los ámbitos y subámbitos en los que, asimismo, se prevén desarrollos urbanísticos (residenciales, de actividades económicas...) serán cedidos al Ayuntamiento en el marco de su ejecución, debidamente urbanizados y/o ejecutados en los términos requeridos.
- B.- El cumplimiento de las obligaciones dotacionales correspondientes a los restantes desarrollos urbanísticos, así como su gestión, se adecuará a los siguientes criterios:
  - a) El contenido material y/o cuantía de esas obligaciones es el establecido en este Plan (Memoria...).
  - b) El cumplimiento del estándar urbanístico referente a los espacios libres locales se adecuará a los siguientes criterios:
    - \* Los espacios libres ordenados en los ámbitos y subámbitos delimitados objeto de los nuevos desarrollos planteados serán cedidos al Ayuntamiento en el contexto de su ejecución.
    - \* Mediante el abono de su valor económico en los supuestos en los que dichas dotaciones no se ordenen o se ordenen parcialmente, calculado de conformidad con el marco legal de aplicación. A tal efecto, los excesos de espacios libres locales ordenados superan a los defectos que resultan. Adicionalmente, las cantidades abonadas se destinarán al pago de la expropiación del parque rural de Lekunanenea (Plazaola).

---

<sup>1</sup> Se corresponden con los espacios libres locales y las otras dotaciones publicas locales regulados en el artículo 6 del Decreto 123/2012 (apartados 1.a, 1.b y 2).

- b) El cumplimiento del estándar urbanístico referente a las otras dotaciones públicas locales se adecuará a los siguientes criterios:
- \* Mediante la cesión al Ayuntamiento de los terrenos y/o superficie de techo destinados a ese fin en los ámbitos y subámbitos urbanísticos en los que se proceda a su ordenación material.
  - \* Mediante el abono de su valor económico en los supuestos en los que dichas dotaciones no se ordenen o se ordenen parcialmente, calculado de conformidad con el marco legal de aplicación. A tal efecto, los excesos de espacios libres locales ordenados superan a los defectos que resultan. Adicionalmente, las cantidades abonadas se destinarán al pago de la expropiación del parque rural de Lekunanenea (Plazaola).
- 7.- El estándar de vegetación se cumplirá mediante la implantación del arbolado correspondiente:
- A.- Preferentemente en el propio ámbito o subámbito afectado en cada caso.
  - B.- Complementariamente y previa justificación de la inviabilidad y/o inadecuación de la solución anterior, en los espacios más cercanos posibles al ámbito o subámbito afectado y, en todo caso, en la parte del medio urbano que determine el área municipal competente en materia de parques.
- 8.- El estándar de aparcamiento se cumplirá en los términos establecidos en este Plan.
- 9.- Las obligaciones urbanísticas (relacionadas con las dotaciones urbanísticas generales y locales) correspondientes a cualquier parcela o desarrollo urbanístico serán las vinculadas a su calificación pormenorizada y/o uso característico y a la totalidad (100%) de la edificabilidad prevista en ella y afectada por dichas obligaciones, incluso en los supuestos en los que se prevea la implantación de un uso permitido distinto del característico y/o la ejecución de una edificabilidad inferior a la total ordenada. Se exceptúan las actuaciones en edificios incluidos en el Catálogo de este Plan en las que se cumplan las condiciones siguientes:
- A.- Mantenimiento del uso predominante preexistente, distinto del considerado en este Plan como característico de la parcela afectada.
  - B.- Adecuación del uso o usos preexistentes al régimen de uso establecido en este Plan para la parcela afectada.
  - C.- Adecuación de las obras e intervenciones planteadas a las autorizadas en este Plan para los respectivos niveles de protección.
- En esos supuestos no serán de aplicación las citadas obligaciones urbanísticas, incluso en el supuesto de afectar a subámbitos delimitados en este Plan.
- 10.- La autorización por el Ayuntamiento de las actuaciones promovidas, de conformidad con lo indicado en el artículo 49 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, para la conservación y rehabilitación de edificaciones residenciales existentes conllevarán la declaración de su utilidad e interés público a los afectos establecidos en ese mismo artículo.

### **Artículo 110.- Plazos de ejecución.**

1.- Los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada se ejecutarán en los siguientes plazos máximos:

**A.- Ejecución de actuaciones de dotación:**

- a) Desarrollos previstos en subámbitos en los que no existe edificación alguna:
  - \* Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: primer quinquenio del PGOU.
  - \* Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a la formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- b) Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones declaradas fuera de ordenación:
  - \* Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: primer quinquenio del PGOU.
  - \* Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a:
    - La formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
    - La elaboración y presentación del proyecto de derribo de la o las edificaciones existentes.
- c) Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones declaradas disconformes con el planeamiento:
  - \* Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: diez (10) años contados a partir de la entrada en vigor de este PGOU.
  - \* Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a:
    - La formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
    - La elaboración y presentación del proyecto de derribo de la o las edificaciones existentes.
- d) Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones sujetas a un régimen jurídico-urbanístico distinto de los anteriores:
  - \* Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: quince (15) años contados a partir de la entrada en vigor de este PGOU.
  - \* Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a la formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

**B.- Actuaciones integradas:**

- a) Elaboración del PAU: 4 años. Salvo lo dispuesto en cada Norma Particular.
- b) Ejecución de la ordenación, incluida la elaboración y aprobación de los proyectos urbanísticos necesarios (proyectos de reparcelación y urbanización, etc.): de acuerdo con los criterios de programación establecidos por el PAU.

- C.- En los supuestos en los que en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el documento "3.3 Programa de Actuación" se determinan unos plazos específicos inferiores o distintos a los anteriores, serán de aplicación dichos plazos específicos.
- 2.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos en los que se ha de proceder a la formulación de planeamiento de desarrollo de este Plan para la determinación de su ordenación pormenorizada se adecuará a los criterios que a ese respecto se establezcan en dicho planeamiento de desarrollo.

**Artículo 111.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

- 1.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos determinados en el marco de las Normas Subsidiarias de 2005 y consolidados por este Plan son los establecidos en los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados en cada caso y consolidados por este Plan.
- 2.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan en los ámbitos y subámbitos delimitados en él son los expuestos en el siguiente cuadro, obtenidos según se justifica en el estudio económico-financiero del Plan General.

**COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS EN LOS NUEVOS  
DESARROLLOS PREVISTOS EN ESTE PLAN.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	USO Y RÉGIMEN JURÍDICO- ECONÓMICO. TIPOLOGÍA.	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS
TODOS	Vivienda protección pública social	1,00
	Vivienda protección pública tasada	1,88
	Vivienda promoción libre	2,32
	Terciario-comercial	0,58
	Uso productivo	0,82
	Equipamiento privado	0,34
	Anexo (viv. p. p. social)	0,36
	Anexo (viv. p. p. tasada)	0,39
	Anexo (viv libre) y garajes	0,42

- 3.- La modificación y actualización de los coeficientes de ponderación mencionados en los apartados anteriores se adecuará a los siguientes criterios:
- A.- Los coeficientes de ponderación mencionados en el apartado 1 se modificarán y actualizarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en los documentos urbanísticos vigentes en ellos y consolidados por este Plan.

- B.- Los coeficientes de ponderación de usos mencionados en el apartado 2 podrán ser actualizados y/o reajustados mediante:
- a) Los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, incluidos los instrumentos de equidistribución (reparcelación) que, en su caso, se promuevan.
  - b) La modificación de los parámetros económicos (precios de venta, etc.) de las viviendas protegidas y de sus anexos.  
En ese caso, se procederá a la determinación de los nuevos coeficientes de ponderación de usos derivados de los valores de repercusión del suelo resultantes de los citados parámetros económicos, manteniendo como referente del coeficiente 1 el valor de repercusión del suelo establecido en este Plan.
  - c) Su revisión y actualización integral y/o parcial para su adaptación a las características y condicionantes derivados de la evolución del mercado inmobiliario, siempre que el Ayuntamiento lo estime conveniente.
- C.- Los coeficientes de ponderación de usos mencionados en los apartados 1 y 2 podrán ser reajustados y/o actualizados mediante los planes (especiales y parciales) que se promuevan bien para la determinación de ordenación pormenorizada de los ámbitos y subámbitos afectados en cada caso, bien para la modificación de la ordenación pormenorizada previamente establecida.

**Artículo 112.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.**

- 1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se diferencian las cuatro situaciones siguientes:
- A.- Fuera de ordenación.  
Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y, en su caso, suelo no urbanizable, no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan establece un determinado plazo de desaparición.
  - B.- Disconformes con el planeamiento.  
Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y suelo no urbanizable no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan no establece un determinado plazo para su desaparición.
  - C.- Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.  
Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en las áreas de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable delimitados en este Plan, que deban ser objeto de, respectivamente, planes especiales y parciales para la determinación de su ordenación pormenorizada.

D.- Edificaciones e instalaciones en ordenación.

Están en esta situación las edificaciones e instalaciones destinadas, en cada caso, a los usos principales (característicos o permitidos) acordes con el régimen urbanístico establecido para ellas en este Plan al consolidarse con sus parámetros edificatorios actuales.

2.- Las situaciones anteriores se complementan con las siguientes:

A.- Edificaciones, instalaciones y usos existentes en actuaciones de dotación, afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.

Todos ellos se consolidan siempre que sean acordes con la ordenación urbanística planteada en este Plan, sin perjuicio de que deban y/o puedan ser objeto de levantes o actuaciones similares.

B.- Edificaciones e instalaciones existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios.

Están en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones para los que este Plan establece parámetros edificatorios (alineaciones...) parcialmente sustitutorios de los actuales.

En esos casos, la edificación actual se consolida y los nuevos parámetros son de aplicación en el supuesto de sustitución de aquella por la nueva.

3.- Actuaciones y usos autorizables en los edificios e instalaciones afectados.

A.- Fuera de ordenación.

- a) No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales. Tampoco la consolidación, modernización o, mejora de sus características generales.
- b) No se autoriza la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.
- c) Se autorizan exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros.
- d) Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, pero no su sustitución por otros.

B.- Disconformes con el planeamiento.

- a) No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada existentes.
- b) No se autoriza la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.
- c) Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; modernización y/o mejora que resulten necesarias para su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, evacuación, etc., así como para el desarrollo de los usos autorizados en las debidas condiciones.



- d) Régimen de uso.
- \* En el suelo urbano se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho (la edificación y/o parte específica de ella), así como su sustitución, en cada caso, por otros de la misma situación y modalidad.  
Se autoriza asimismo su sustitución por usos de equipamiento (deportivos, docentes, sanitarios, religiosos, socio-culturales, asociativos...), con las salvedades siguientes: los que conlleven pernoctación (alojamiento-asistencial), las actividades de entretenimiento y ocio (mencionadas en el primer párrafo del art. "54.6"), los usos de servicios urbanos y administrativos y otros equivalentes a los anteriores.
  - \* En el suelo no urbanizable se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación y/o parte específica de ella, siempre que sean de la misma tipología de uso (agrario, residencial, terciario, equipamiento, núcleos zoológicos...), con las salvedades referentes a su posible sustitución por otros usos agrarios y núcleos zoológicos. Complementariamente, se autoriza la sustitución de los usos agrarios existentes por otros asimismo agrarios. Las edificaciones e instalaciones existentes destinadas a usos auxiliares no podrán destinarse en ningún caso a usos principales.
- e) Las obras y usos autorizados no conllevarán, en ningún caso (incluido a efectos expropiatorios o de ejecución de las propuestas urbanísticas), el incremento del valor económico de la edificación o su revalorización. Para ello, dicha autorización requerirá la previa renuncia por parte del promotor de las obras y usos y del propietario del local o edificación afectado a cualquier tipo de incremento del valor económico que pudiera derivarse de su ejecución e implantación.

C.- Preexistentes en ámbitos o subámbitos pendientes de ordenación pormenorizada.

- a) No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales.
- b) Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; mejora y modernización para la adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, evacuación, etc.).
- c) Se autoriza el mantenimiento de los usos materialmente existentes y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación o parte de ella, así como su sustitución por otros de la misma situación de uso, con la salvedad de los usos terciarios existentes que sólo podrán ser sustituidos por otros de la misma situación y modalidad de uso. Se autoriza asimismo su sustitución por:
  - \* Usos de equipamiento (deportivos, docentes, sanitarios, religiosos, socio-culturales, asociativos...), salvo los que conlleven pernoctación (alojamiento-asistencial...).
  - \* Usos terciarios, salvo los que conlleven pernoctación (actividades turísticas de alojamiento).

- D.- Existentes en actuaciones de dotación y afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.
- a) Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales.
  - b) Las actuaciones de levante o similares podrán acometerse bien mediante el mantenimiento de la edificación actual, bien mediante su derribo, salvo que la edificación actual deba mantenerse por estar catalogada.
  - c) La ejecución de las actuaciones de levante o similares, así como la sustitución de los usos actuales por el característico de la parcela o por otro permitido en ella, se condiciona al previo y/o simultáneo cumplimiento de las correspondientes obligaciones dotacionales y de cesión de la edificabilidad urbanística a la Administración (15% de incremento de edificabilidad).
  - d) Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.
- E.- Existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios de los actuales.
- a) Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual.
  - b) Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.

4.- Edificios, instalaciones y usos incompatibles en suelo no urbanizable.

Las instalaciones y usos existentes en suelo no urbanizable e incompatibles con el régimen urbanístico de la zona global de la que forman parte se declaran, con carácter general, disconformes con el planeamiento, con la sola excepción de los que expresamente se declaran fuera de ordenación.

**Artículo 113.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.**

1.- Condiciones generales.

- A.- La parcelación o segregación de terrenos vinculados a explotaciones agrarias en desarrollo se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes (legislación agraria, urbanística...), incluida la reguladora de la unidad mínima de cultivo, y requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal.
- B.- La parcelación o segregación de terrenos no vinculados a explotaciones agrarias activas en desarrollo y de superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup> se autoriza exclusivamente en los siguientes supuestos:
- a) Actuaciones promovidas en desarrollo y ejecución de las disposiciones legales y del planeamiento territorial y urbanístico con incidencia en terrenos clasificados suelo no urbanizable, que requieran o justifiquen su parcelación o segregación.

Se incluyen entre ellas las actuaciones con incidencia en las siguientes materias: redes de comunicación y transporte; infraestructuras de servicios urbanos; desarrollo y ejecución de planes y proyectos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería o de carácter forestal); desarrollo y ejecución de planes y proyectos ambientales (relacionados con la diversidad biológica y geológica; el suelo; los residuos; el cambio climático; el ruido; etc.); prevención y eliminación de riesgos y respuesta a las situaciones o problemas acaecidos a ese respecto (inundaciones, desprendimientos...); propuestas de clasificación urbanística de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable; propuestas de inclusión de parte de los terrenos de la finca en los núcleos rurales delimitados en este Plan; otras afectadas por las citadas disposiciones y planes. Las parcelaciones o segregaciones derivadas o justificadas por las propuestas urbanísticas de este Plan (clasificación de los terrenos; delimitación de núcleos rurales; ordenación de redes de comunicación, transporte e infraestructuras de servicios urbanos; otras asimilables a las anteriores) responden a razones urbanísticas y no agrarias y, debido a ello y a los efectos de su tramitación, se considerarán como parcelaciones urbanísticas y no agrarias.

- b) Agregación del terreno a segregar a una explotación agraria debidamente acreditada como tal; la superficie de la finca matriz resultante tras la segregación no será, en ningún caso, inferior a la de la unidad mínima de cultivo.

Salvo en esos supuestos, la segregación de los citados terrenos no podrá generar parcelas de superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup>. Requerirá, en todo caso, la obtención de la correspondiente licencia municipal.

- C.- La implantación de las edificaciones y usos autorizados en suelo no urbanizable requerirá la aportación de la parcela mínima establecida en cada caso, de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Las parcelas vinculadas a edificaciones y usos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería y los de carácter forestal), incluidos los usos auxiliares de ellos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos, salvo en los supuestos en los que específicamente se requiera su continuidad.
- b) Las parcelas vinculadas a otras edificaciones y usos autorizados deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas a ese respecto en este Plan, o en el planeamiento que se formule en su desarrollo. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

Dicha parcela quedará vinculada a todos los efectos a las citadas edificaciones y usos, incluso en el Registro de la Propiedad, siempre que el Ayuntamiento los estime conveniente.

No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de la superficie mínima establecida a los efectos de su implantación tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

- D.- Se consolidan las parcelas vinculadas a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que incumplan las condiciones reguladoras de la superficie mínima de parcela aportada aplicables en cada caso, o la de la superficie de parcela aportada necesaria en relación con la edificabilidad urbanística materializada, salvo las que expresamente se declaren disconformes con el planeamiento. Dichas parcelas no podrán se segregadas. En las citadas edificaciones e instalaciones consolidadas podrán implantarse los usos autorizados en el presente Plan General.
- E.- El planeamiento promovido en desarrollo de este Plan podrá establecer, en el ámbito afectado, condiciones de parcelación distintas de las anteriores, siempre que la consecución de los objetivos que motivan su formulación lo justifiquen.
- F.- Se consolidan las parcelas existentes con su superficie actual, incluidas las que cuenten con una superficie inferior a la resultante de los citados criterios.

## **TITULO SÉXTO** **ORDENANZAS.**

### **CAPITULO PRIMERO** **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

#### **Sección Primera** **Condiciones estéticas.**

#### **Artículo 114.- Definición**

- 1.- Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.
- 2.- Unidad compositiva es la condición que deben cumplir determinados edificios o conjunto de edificios respondiendo a un diseño unitario, sin perjuicio de su ejecución en fases. La Unidad compositiva se referirá a la envolvente y tratamiento de fachadas, así como a la urbanización si la hubiera, pudiendo ser completa o parcial, de acuerdo con la siguiente clasificación:
  - A.- Tratamiento de cubiertas.
  - B.- Tratamiento de huecos y vuelos.
  - C.- Tratamiento de plantas bajas.
  - D.- Revestimiento de fachadas.
  - E.- Urbanización.
  - F.- Unidad compositiva completa.

Con independencia de esta clasificación se podrán precisar otras unidades específicas.

- 3.- El alcance de la clasificación precedente es el siguiente:
  - A.- Tratamiento de cubierta: implica uniformidad tipológica y de materiales de cubierta, incluyendo en ésta los aleros y antepechos de remate, etc.
  - B.- Tratamiento de huecos y vuelos: comprende el tipo y distribución de unos y otros, así como los materiales y su disposición, pudiendo la unidad compositiva abarcar todos estos aspectos o sólo alguno.
  - C.- Tratamiento de plantas bajas: hace referencia a los materiales y disposición de los paños ciegos de planta baja, en el sentido contemplado en el artículo 119. Cuando se trata de plantas bajas con soportales, implica además la definición tipológica de los vanos.
  - D.- Revestimiento de fachadas: hace referencia a la uniformidad del material o materiales de revestimiento.
  - E.- Urbanización: se refiere a la uniformidad de soluciones y materiales empleados en los espacios libres, en cierres, pavimentos, mobiliario urbano, etc.
- 4.- Unidad compositiva completa será aquella que abarca el conjunto de los anteriores, y tiene como objetivo que el bloque o conjunto y espacio vinculado sean el resultado de un único diseño.

### **Artículo 115.- Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales.

### **Artículo 116.- Salvaguarda de la estética urbana. Unidad compositiva.**

- 1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o de manera individual, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.
- 2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, pudiendo exigir la demolición de la existente que resulte estéticamente inadecuado al entorno circundante, con restitución del inmueble a su aspecto originario. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
- 3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes tratarán de ser respetuosas, en su diseño y composición, con las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Para ello se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.
- 4.- Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.
- 5.- La unidad compositiva es preceptiva en todos y cada uno de los bloques que responden a la tipología de edificación abierta, así como en los edificios o grupos de edificios a los que el Ayuntamiento imponga esta condición. Su cumplimiento se satisface con el proyecto básico común del edificio o conjunto de edificios, o en su defecto con un Estudio de Detalle.

La unidad compositiva correspondiente a los bloques de edificación abierta será la referida a tratamiento de cubierta, tratamiento de plantas bajas, revestimiento de fachadas y urbanización si la hubiere.

#### **Artículo 117.- Protección de los ambientes urbanos**

- 1.- Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determinan en este Plan o en el planeamiento pormenorizado.
- 2.- En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá ser respetuosa con el estilo e invariantes de la fachada preexistente, procurando mantener los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

#### **Artículo 118.- Fachadas**

- 1.- Cuando la obra afecte a la fachada de la edificación y ésta se encuentre contigua a otra u otras, objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil o de la altura máxima permitida.
- 2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
- 3.- Las fachadas se proyectarán y diseñarán sin recovecos, soportales o elementos que generen zonas ocultas e inseguridad, configurando calles y espacios públicos diáfanos y seguros.

#### **Artículo 119.- Tratamiento de las plantas bajas**

- 1.- Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. Cuando las obras en un edificio afecten a su planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.
- 2.- Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales.

En el caso de nuevas viviendas en planta baja con acceso desde el exterior, no se admitirán zaguanes, no pudiendo superar el fondo máximo hasta la puerta los veinticinco (25) centímetros.

- 3.- En las nuevas viviendas en planta baja en edificios existentes (artículo 134), se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y disposición de huecos, por lo que su frente ocupará vanos completos entre machones o pilares.

En el supuesto excepcional de que las nuevas viviendas en planta baja tengan acceso desde el exterior, los buzones no podrán sobresalir del plano de fachada, debiendo en caso de acceso desde portal o elemento común situarse dentro de los mismos, junto a los ya existentes, o dispuestos de la misma forma, si estuvieran distribuidos conforme a los criterios establecidos por las compañías responsables del correspondiente servicio.

Además, el proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas en su totalidad, la justificación de estas condiciones, adaptando la solución, en su caso, a las anteriores actuaciones de conversión de local en vivienda en el mismo edificio o bloque.

- 4.- Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.

#### **Artículo 120.- Materiales de fachada**

- 1.- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en cuanto al tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como al despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.
- 2.- Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.
- 3.- En las nuevas viviendas en planta baja En edificios existentes (artículo 134), el material de la nueva fachada será acorde con los existentes en el resto del edificio, pero no necesariamente idéntico. En el caso de optar por el mismo material que ya exista en la fachada, ésta deberá llevar en su caso idéntico aparejo y junta.

#### **Artículo 121.- Modificación de fachadas**

- 1.- En edificios no protegidos podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garanticen un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
- 2.- En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de terrazas y solanas, siempre que se desarrolle dentro del perfil.



La solicitud de cierre deberá estar acompañada del correspondiente proyecto técnico competente, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y el acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultáneamente en todos los elementos que configuran una unidad de fachada.

- 3.- No se autorizarán, en ningún caso, el cierre individualizado de balcones, balconadas y terrazas, salvo que los mismos den a un patio interior del edificio y se respeten las superficies de los huecos y vistas rectas reglamentarias, demostrándose además el cumplimiento de la limitación de superficie de vuelos cerrados.
- 4.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de vuelos y terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de los mismos a una solución de diseño unitario.

#### **Artículo 122.- Soportales**

En las construcciones en las que se proyecten soportales permitidos por el planeamiento no se podrán ocupar éstos con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior se ajustará a lo establecido en dicho planeamiento y/o en los estudios de detalle y proyectos de edificación. En cualquier caso, será igual o superior a tres (3) metros y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de la zona en que se encuentre.

#### **Artículo 123.- Fachadas ciegas.**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### **Artículo 124.- Instalaciones en la fachada.**

- 1.- Ninguna instalación de refrigeración y acondicionamiento de aire podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

En las nuevas viviendas en planta baja en edificaciones existentes (artículo 134), ninguna instalación de evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar su estética.

- 2.- La instalación de estos aparatos visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Se prohíbe la implantación de instalaciones de aire acondicionado en las zonas de fachada visibles desde el espacio público y en los patios de parcela.

- 3.- Salvo las bajantes de pluviales, que deberán ser tratadas compositivamente en el conjunto de la fachada en el caso de quedar vistas, se prohíben expresamente las instalaciones de saneamiento, agua o gas, así como el grapado exterior de cables de electricidad, o cualquier otra instalación en las fachadas de los edificios por considerarse elementos agresivos que afectan al paisaje urbano. Para las instalaciones de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en su normativa sectorial, debiendo justificar la imposibilidad de soluciones subterráneas o en el interior de las edificaciones. En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio histórico artístico y/o de la seguridad pública.
- 4.- Las bajantes que se coloquen en fachadas a espacios de uso público se instalarán se dispondrán de acuerdo con lo dispuesto en Código Técnico de la Edificación.
- 5.- Los conductos de evacuación de humos no discurrirán visibles en las fachadas exteriores con frente a espacios de uso público. Se exceptúan los edificios destinados a usos productivos ubicados en zonas globales de actividades económicas en los que se justifique la imposibilidad de adecuar la implantación de los citados conductos a la previsión anterior.

#### **Artículo 125.- Marquesinas**

- 1.- Sólo se podrán autorizar marquesinas en planta baja, siempre que estén perfectamente integradas en el conjunto de la fachada, y ocupen únicamente los accesos y escaparates, respetando totalmente el paramento visto de la fachada.
- 2.- El vuelo máximo de las marquesinas no será superior en treinta y cinco (35) centímetros al autorizado para balcones y miradores, ajustándose las dimensiones de canto y altura por debajo de los trescientos veinte centímetros (320) a lo dispuesto en la regulación de los vuelos.
- 3.- El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para colocar marquesinas cuando estime, de forma razonada, que no resultan adecuadas al entorno ambiental del edificio.

#### **Artículo 126.- Instalaciones de publicidad.**

La colocación de cualquier tipo de soporte publicitario (carteleros, anuncios, rótulos en banderola, pantallas luminosas, etc.) se regirá por lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, así como en la Ordenanza Municipal que, en su caso, se promueva.

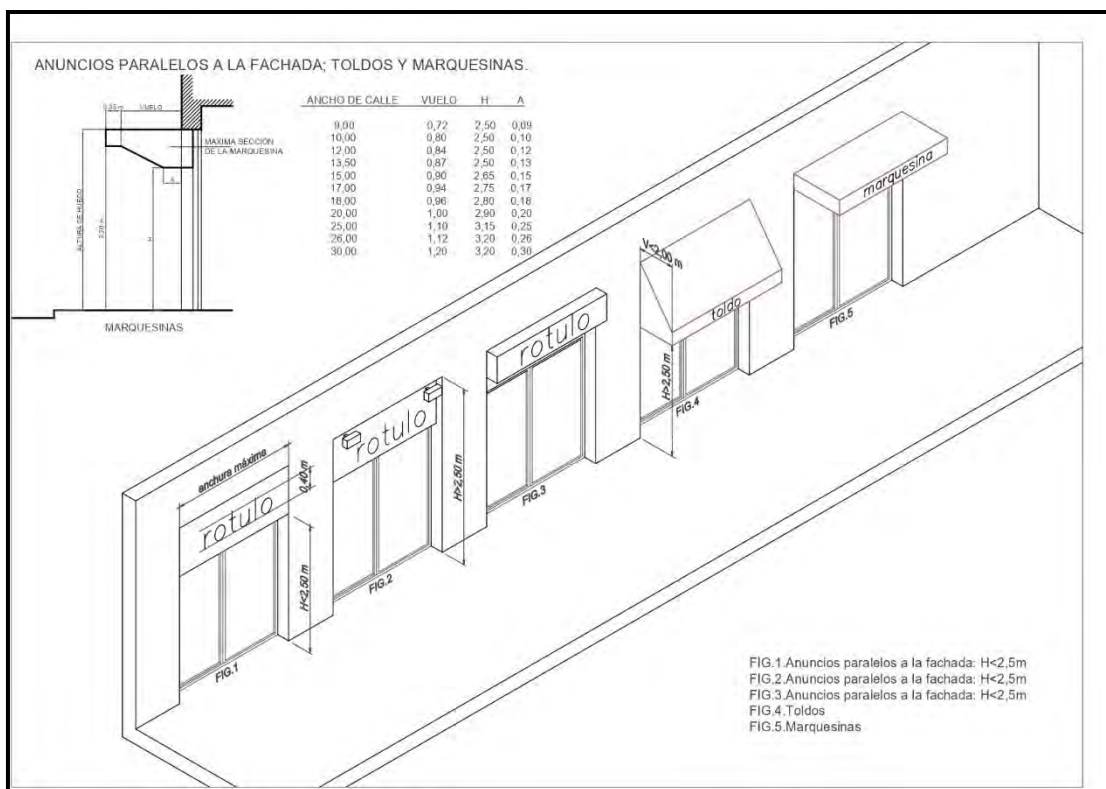
**Artículo 127.- Toldos**

- 1.- Los toldos no conformarán estructuras fijas o rígidas en su conjunto, sino que habrán de poder recogerse.
- 2.- Deberán encajarse en la estructura de huecos del edificio y tendrán un vuelo máximo de doscientos centímetros (200) y una altura mínima de doscientos cincuenta centímetros (250) que lo será en todos sus puntos, incluso cuando estén totalmente desplegados, siempre que las distancias entre el mayor saliente del toldo, una vez desarrollado, y la vertical levantada en la arista del bordillo de acera sea al menos de ciento cincuenta centímetros (150).

No se autoriza su instalación en los vanos y/o tramos de fachada ocupados por aparatos de aire acondicionado.

El toldo respetará, en todo caso, el arbolado existente.

- 3.- En los huecos cuya altura sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, se admitirá la colocación de los toldos sobre el dintel con una dimensión igual a la del hueco y a una altura sobre el dintel, cuando se encuentren recogidos, que no supere los cincuenta (50) centímetros, debiendo cumplir el resto de las condiciones señaladas en el apartado anterior.



### **Artículo 128.- Medianeras**

- 1.- Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas.
- 2.- Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja y que no se trate de edificios protegidos, el revestimiento de la fachada podrán sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura que determinen los Servicios Técnicos Municipales en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc., de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual al de la fachada principal.

Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de las obras, se obtuviese licencia para construir en el solar colindante.

- 3.- Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
- 4.- Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general, así como requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
- 5.- En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.

### **Artículo 129.- Conservación y decoración de muros medianeros al descubierto.**

Serán de cuenta del propietario del edificio más alto, el decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por el planeamiento urbanístico para dicha edificación.

### **Artículo 130.- Condiciones referentes a otras partes o elementos de las edificaciones.**

- 1.- Las cubiertas de las edificaciones se adecuarán a las previsiones establecidas en este documento (art. "61.4", etc.).
- 2.- Los patios de las edificaciones se adecuarán a las condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este documento (art. 131).  
Complementariamente:

- A.- Los suelos deberán disponerse de manera que las aguas discurran con facilidad, instalándose para ello los correspondientes sumideros.
- B.- Deberán ser accesibles desde los elementos de comunicación de carácter común de la edificación, a los efectos de su limpieza y conservación. Se exceptúa el supuesto de que el derecho de uso de patio esté vinculado a una determinada vivienda o local; en este caso el acceso podrá habilitarse desde esa vivienda o local.
- 3.- Los espacios y elementos comunes de las edificaciones residenciales, incluidas las escaleras y demás elementos de acceso y circulación, se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup>.
- Esas previsiones se aplicarán asimismo en las edificaciones destinadas a usos no residenciales en la medida y con el alcance con el que sean compatibles con ellos.
- 4.- Las edificaciones, consideradas tanto en su totalidad como en sus distintas partes, se adecuarán a las condiciones de insonorización y aislamiento acústico establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las resultantes del estudio de impacto acústico de este Plan.

#### **Artículo 131.- Materiales**

- 1.- Los materiales que se utilizarán para la construcción de edificios de nueva planta, serán los precisos para garantizar una adecuación correcta del edificio a su entorno y al área tipológica a que pertenezca, así como un largo envejecimiento.
- 2.- Estas disposiciones son de aplicación tanto para las fachadas a vía pública como a patio de manzana, aunque el tratamiento de ambas podrá ser diferente.
- 3.- Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación.

Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

---

<sup>1</sup> Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.

**Sección Segunda.**  
**Condiciones de habitabilidad de viviendas.**

**Artículo 132.- Condiciones generales.**

- 1.- Las edificaciones residenciales existentes en el municipio y consolidadas por este Plan se adecuarán a los requisitos de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones.
- 2.- Las nuevas edificaciones residenciales previstas en este Plan y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo se adecuarán a los requisitos de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones.
- 3.- Las viviendas de protección pública se adecuarán a los requisitos de habitabilidad y de diseño establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones.
- 4.- Las viviendas situadas en edificaciones protegidas o catalogadas se adecuarán a los requisitos de habitabilidad y de diseño establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones, incluidas las relacionadas con su adaptación al correspondiente régimen de protección.
- 5.- En la ejecución de las obras de edificación se aplicarán, en lo posible, las medidas consideradas como buenas prácticas en obras, relacionadas con la producción y gestión de residuos, los residuos de construcción y demolición, los recipientes o envases contenedores de residuos peligrosos, la gestión de los aceites usados y la protección de los suelos, las aguas subterráneas, la calidad del aire y la calidad acústica, establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica referente a este Plan y en las disposiciones legales vigentes en esas materias.

Estas condiciones serán asimismo de aplicación en el suelo no urbanizable, en los supuestos en los que se acometan obras con ese tipo de afecciones.

**Artículo 133.- Condiciones específicas.**

- 1.- Las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas son las establecidas en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio.
- 2.- Las normas de diseños de las viviendas de protección pública son las establecidas en el Anexo II del Decreto 80/2022, de 28 de junio.
- 3.- La aplicación de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas se adecuará a lo establecida en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, en los términos siguientes:

A.- De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto:

- a) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral de las edificaciones residenciales existentes y de construcción de edificaciones residenciales de obra nueva situadas en los ámbitos delimitados en el plano "VII.3 Parcelas residenciales eximidas del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022 (artículo 10)" se considerarán eximidas del cumplimiento de dichas condiciones, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c".  
Entre esas edificaciones residenciales de obra nueva se incluyen tanto las previstas en los subámbitos delimitados en este Plan como las que puedan construirse en sustitución de las existentes, tras el derribo de estas, siempre que estén situadas en los ámbitos delimitados en el citado plano.
- b) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral y sustitución (derribo y reconstrucción) de las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable y consolidadas por este Plan se considerarán eximidas (o susceptibles de serlo) del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el mencionado Decreto, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c" y del posible reajuste de sus condiciones de implantación, configuración, etc., de conformidad con lo establecido en los artículos "21.3", etc. de estas Normas Urbanísticas.
- c) El contenido y la tramitación de los proyectos que se promuevan para la ejecución de cada una de las actuaciones mencionadas en los apartados "a" y "b" se adecuará a los requisitos establecidos en el citado artículo 10 (apartados 3, 5, 6...).
- d) La aplicación de las condiciones de habitabilidad del referido Decreto en los ámbitos y subámbitos urbanísticos residenciales en los que se deba promover, en desarrollo de este Plan, planeamiento especial para la determinación de su ordenación pormenorizada se adecuará a lo que a ese respecto determine, en cada caso, dicho planeamiento especial.

B.- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Transitorias del Decreto:

- a) En los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos y subámbitos promovidos en el contexto de las Normas Subsidiarias de 2005 y que este Plan consolida:
  - \* El régimen urbanístico de cada uno de esos ámbitos y subámbitos es el determinado en el citado contexto de las Normas Subsidiarias de 2005.
  - \* En los supuestos de incompatibilidad entre las previsiones del Decreto y las urbanísticas:
    - Son de aplicación preferente las del Decreto, salvo las incluidas en el apartado "I-A.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación" de su Anexo I.

- En todo caso, también son de aplicación las medidas de exención contenidas en el artículo 10 del Decreto, justificativas de la aplicación parcial de las condiciones de habitabilidad y de diseño del Decreto, de manera compatible con las referidas previsiones urbanísticas.
  - b) Las viviendas existentes en las edificaciones residenciales ubicadas en el suelo urbano y consolidadas por este Plan, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.
  - c) Las viviendas existentes en las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable y consolidadas por este Plan, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.
- 4.- La superficie mínima de las viviendas es la siguiente:
- A.- Viviendas convencionales y productivas de promoción libre en suelo urbano:
    - a) Criterio general: 35 m<sup>2</sup>(útiles), excluidos tendadero y espacios exteriores vivideros.
    - b) Criterio complementario: se consolidan las viviendas existentes de superficie inferior, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción.
  - B.- Viviendas de protección pública, incluidas las productivas: la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  - C.- Viviendas colaborativas: la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  - D.- Viviendas en suelo no urbanizable: la resultante de las previsiones establecidas en este Plan.

**Artículo 134.- Condiciones de implantación de viviendas en planta baja.**

- 1.- Se autoriza la implantación de viviendas en la planta baja de las edificaciones residenciales en los siguientes supuestos y condiciones:
- A.- Plantas bajas situadas en las nuevas edificaciones previstas:  
En los supuestos determinados en este Plan (en las Normas Urbanísticas Particulares) y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
  - B.- Plantas bajas situadas en edificaciones consolidadas y destinadas a viviendas:
    - a) Se consolidan las viviendas existentes, salvo que sean objeto de expedientes urbanísticos disciplinarios.
    - b) Deberán contar con la correspondiente licencia municipal.



C.- Plantas bajas situadas en edificaciones existentes y consolidadas, destinadas a usos no residenciales:

- a) Cumplir con el conjunto de las condiciones (habitabilidad, iluminación, accesibilidad, etc.) requeridas para las viviendas, complementadas en los términos expuestos en este apartado.
- b) Contar con la superficie útil mínima requerida para las viviendas.
- c) Contar, al menos, con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.
- d) Condiciones de habitabilidad:

Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones. El espacio requerido para tendedero podrá sustituirse por una secadora. En función de las características de las actividades desarrolladas en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse técnicamente y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

- e) Condiciones estéticas:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se elabore deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación del cumplimiento de esa condición.

- f) Condiciones de accesibilidad:

\* El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

\* En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación».

\* Excepcionalmente, esas condiciones podrán ser eximidas en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los servicios técnicos municipales en cada caso.

- g) Condiciones de emplazamiento:

Estar situadas en edificaciones residenciales que no den frente a los espacios públicos y calles identificados en el plano "VII.2 Condiciones de implantación de viviendas u otros usos en las plantas bajas de edificaciones residenciales del medio urbano" de este Plan.

En el supuesto de que las edificaciones den frente a los espacios públicos y calles identificados en ese plano, no se autoriza el uso de vivienda en planta baja, aun cuando se cumplan las restantes condiciones.

- h) Condiciones de ventilación:  
Se estará según lo dispuesto en el CTE, pudiendo preverse su extracción a fachada de edificación adoptando las medidas correctoras necesarias para no producir molestias en los huecos ajenos próximos. Las rejillas de salida de aire que den a vía pública deberán situarse a una altura mínima de 2,20m y a una distancia de 2,00 m respecto de cualquier hueco ajeno, debiendo integrarse en la carpintería.
  - i) Condiciones de evacuación de humos:  
Se estará según lo dispuesto en el CTE. La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará a cubierta. Podrá sustituirse este conducto por el uso de filtros de carbono o sistema similar homologado en la campana de extracción de la cocina, que requerirá un adecuado mantenimiento según indicaciones de las casas suministradoras. El conducto de la campana no podrá instalarse en ningún caso en condiciones que impliquen su salida bien a la fachada principal, bien a patios de manzana o interiores
  - j) Régimen jurídico.  
Las viviendas resultantes se vincularán al régimen de las viviendas protegidas tasadas computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal de vivienda protegida.
- 2.- No se autoriza la implantación de viviendas en la planta baja de las edificaciones residenciales existentes y consolidadas que no cumplan las condiciones expuestas en el apartado 1.
- 3.- Condiciones referentes a la división de viviendas existentes.
- Su autorización se condiciona a:
- A.- El cumplimiento del programa de vivienda exigible a edificaciones residenciales de nueva planta.
  - B.- El cumplimiento de las limitaciones o condiciones establecidas para edificios catalogados.
  - C.- No darán como resultado la creación de servidumbres de paso de redes de instalaciones entre elementos privativos de viviendas de una misma planta.
  - D.- Sólo se admitirán divisiones de viviendas en edificios que dispongan de ascensor.

### **Sección Tercera.**

#### **Condiciones de seguridad y acceso a las edificaciones y fincas residenciales.**

#### **Artículo 135.- Condiciones de acceso a las edificaciones residenciales.**

##### 1.- Acceso a nuevas edificaciones residenciales.

El acceso a esas edificaciones, incluidas las condiciones de proyección y habilitación de sus portales, se adecuará a los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio.

2.- Acceso a edificaciones residenciales existentes objeto de actuaciones de rehabilitación, reforma o sustitución.

El acceso a esas edificaciones, incluidas las condiciones de proyección y habilitación de sus portales, se adecuará a los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio, reajustados en los términos resultantes de la aplicación de las previsiones de su artículo 10 y de sus Disposiciones Transitorias, así como del artículo 133 de estas Normas.

3.- Acceso a nuevas viviendas resultantes en planta baja y entresuelo en edificaciones residenciales existentes (artículo 134).

A.- El acceso a las viviendas resultantes del cambio de uso de locales situados en planta baja, ha de realizarse con carácter general

- a) Preferentemente, desde el interior de la edificación afectada y, en concreto, desde sus elementos comunes (portal o núcleo vertical de comunicaciones).
- b) Complementariamente y previa justificación de la inviabilidad o desproporcionalidad de la solución anterior, desde el espacio privado (terraza, jardín...) exterior siempre que, además de disponerse de él, no esté sujeto a servidumbre de uso público, y, excepcionalmente, desde el viario público.
- c) Excepcionalmente y previa justificación de la imposibilidad física de las soluciones anteriores, o en el supuesto de tratarse de vivienda destinada a alojamiento de persona discapacitada con movilidad reducida permanente, se autorizará acceso desde el exterior desde espacios de uso público.

En el caso de no tratarse de vivienda destinada a alojamiento de persona con discapacidad con movilidad reducida permanente, se autoriza un único acceso desde el exterior para la totalidad de las viviendas resultantes de la citada planta, mediante nuevo portal ajustado a los condicionantes del apartado 1 de este artículo o vestíbulo/distribuidor que tendrá unas dimensiones mínimas que permitan, al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de diámetro 1,50 m.

No se permitirán accesos independientes para cada vivienda de un mismo portal, a no ser que la misma se corresponda con semiplanta completa, sin colindancia con otros locales de la misma planta.

B.- A los efectos de la aplicación de la Normativa Técnica de accesibilidad, así como del Decreto 68/2000, de 11 de abril del Gobierno Vasco, para la promoción de la accesibilidad o norma que lo sustituya, únicamente en los cambios de uso de una única vivienda de locales situados en planta baja y entresuelo, sin obligación de construir nuevo portal o núcleo vertical de comunicaciones, las obras precisas para el cambio de uso se considerarán como reforma de vivienda unifamiliar, sin perjuicio de la exigencia de la accesibilidad hasta la entrada a la misma.

**Artículo 136.- Condiciones de acceso a las fincas residenciales.**

1.- Los cierres de fincas deberán ser continuos y dispuestos en el límite de la parcela. Los accesos, tanto peatonales como de vehículos, se dispondrán con un retranqueo máximo de 50 cm con respecto a dicho límite, salvo ajustes de los accesos rodados derivados de los condicionantes relativos a la seguridad vial.

- 2.- Los accesos peatonales a las fincas residenciales se implantarán en el frente que dé a espacios de uso público principal, habitualmente transitados o en laterales suficientemente visibles desde los mismos; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

**Artículo 137.- Condiciones de privacidad y seguridad de las viviendas.**

- 1.- La autorización e implantación de viviendas previstas en la planta baja o entresuelo de nuevas edificaciones ordenadas en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo, así como en nuevas edificaciones resultantes del derribo y sustitución de otras existentes y consolidadas y/o de su reforma integral o cambio de uso asimismo integral se vincula al cumplimiento de una de estas dos condiciones:

A.- Condición 1: dar frente a espacio privado (terraza, jardín...) de, como mínimo, 3 m de fondo, situado entre la fachada y el espacio público y no sujeto a servidumbre de uso público.

B.- Condición 2: requiere el cumplimiento del conjunto de los requisitos siguientes:

En todo local de altura libre no inferior a tres (3) metros, el suelo del local afectado ha de estar, como mínimo, 0,50 m por encima de la rasante del espacio público exterior.

En los casos de locales de altura libre inferior a tres (3) metros, y en general, en los que no sea posible compatibilizar accesibilidad y privacidad, no se exigirá subir el nivel del suelo de la vivienda.

Esas condiciones específicas se han de cumplir en la planta baja de la edificación.

La condición 2 no es de aplicación en la tipología "a. 2 Residencial Edificación de bajo desarrollo".

- 2.- La autorización e implantación de viviendas previstas en la planta baja de edificaciones residenciales existentes y consolidadas, distintas de las mencionadas en el apartado 1 y posibilitadas en el artículo 134, se vincula al cumplimiento de una de estas dos condiciones:

A.- Condición 1: dar frente a espacio privado (terraza, jardín...) de, como mínimo, 3 m de fondo, situado entre la fachada y el espacio público y no sujeto a servidumbre de uso público.

B.- La condición 2 requiere el cumplimiento del conjunto de los requisitos siguientes:

- a) El suelo del local afectado ha de estar, como mínimo, 0,50 m por encima de la rasante del espacio público exterior.

- b) El alfeizar de todos los huecos que iluminen o ventilen las habitaciones o piezas habitables de la vivienda deberá estar situado a una altura igual o superior a 1,50 m sobre el nivel del espacio público exterior al que de frente.
- c) El alfeizar de, como mínimo, 1 hueco que ilumine o ventile cada habitación o pieza habitable de la vivienda no podrá estar a una altura superior a 1,20 m medido desde el suelo del interior de la vivienda.

Las condiciones anteriores no son de aplicación en aquellos casos en los que condicionen o impidan el correcto cumplimiento de los requisitos de accesibilidad en el supuesto de que la vivienda se destine a alojamiento de persona discapacitada con movilidad reducida permanente, siempre que su titular sea dicha persona, individualmente o en cotitularidad, u otra que tenga a su cargo por patria potestad o tutela una persona discapacitada con movilidad reducida; esta última circunstancia deberá ser acreditada mediante certificado expedido por organismo competente.

Además, la condición 2 no es de aplicación en la tipología "a.2 Residencial Edificación de bajo desarrollo".

#### **Artículo 138.- Otras condiciones de seguridad y privacidad.**

- 1.- La cubierta de la edificación será accesible desde sus elementos comunes de acceso o comunicación. Dicho acceso se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- 2.- El acceso a la edificación dispondrá de dispositivos de llamada a cada una de sus viviendas y/o locales desde el exterior del edificio que, además, permitan el reconocimiento visual y la apertura.

Esos dispositivos podrán complementarse, en su caso, con mirillas colocadas en las puertas de acceso a dichas viviendas y locales en las debidas y condiciones de seguridad, de manera que permitan visualizar el exterior desde el interior de la vivienda o local.

- 3.- Se autoriza la implantación de verjas, persianas, lamas u otros elementos asimilables en las ventanas y huecos de las viviendas accesibles desde el espacio exterior para dotarles de la debida protección y seguridad. En todo caso esos elementos deberán colocarse dentro del propio hueco, sin que se autorice que sobresalgan de la superficie de la fachada, y responderán a soluciones que impidan que sean escalables.

### Sección Cuarta.

#### **Condiciones referentes a los garajes de las edificaciones residenciales.**

##### **Artículo 139.- Condiciones de los accesos rodados y peatonales.**

1.- Acceso a los garajes de nuevas edificaciones residenciales.

El acceso a esas edificaciones, incluidas las condiciones de proyección y habilitación de sus portales, se adecuará a los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio.

2.- Acceso a los garajes de edificaciones residenciales existentes objeto de actuaciones de rehabilitación, reforma o sustitución.

El acceso a esas edificaciones, incluidas las condiciones de proyección y habilitación de sus portales, se adecuará a los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio, reajustados en los términos resultantes de la aplicación de las previsiones de su artículo 10 y de sus Disposiciones Transitorias, así como del artículo 133 de estas Normas.

##### **Artículo 140.- Altura de los locales.**

1.- Los locales tendrán una altura útil mínima establecida en el Decreto 80/2022, de 28 de junio.

2.- En los supuestos de aplicación de las previsiones del artículo 10 y de las Disposiciones Transitorias del citado Decreto, la altura de los locales se adecuará a las condiciones que, justificadamente, resulten de dicha aplicación.

##### **Artículo 141.- Mesetas de espera.**

1.- Se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.

2.- Complementariamente y en la medida en que sean compatibles con las anteriores, se adecuarán a las previsiones siguientes:

A.- Entre las rampas de acceso y la vía pública se dispondrá una meseta de espera en el interior de la parcela o edificio, de pendiente transversal a la fachada menor del tres por ciento (3%) y longitud mínima de cinco (5) metros.

B.- La anchura mínima de las mesetas correspondientes a rampas unidireccionales será de tres (3) metros y de seis (6), en el caso de rampas bidireccionales.

- C.- En aparcamientos de capacidad superior a cuatrocientas (400) plazas, las dimensiones de la zona de espera serán superiores a las aquí estipuladas, con el fin de satisfacer las condiciones expuestas en el apartado "2.C" del artículo 142.

**Artículo 142.- Rampas de acceso.**

- 1.- Se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.
- 2.- Complementariamente y en la medida en que sean compatibles con las anteriores, se adecuarán a las previsiones siguientes:
  - A.- Las rampas unidireccionales en las que uno de sus extremos no sea visible desde el otro, deberán disponer de un sistema adecuado de señalización con bloqueo.
  - B.- La anchura mínima de las rampas, en función de sus características, será la siguiente:
    - a) Rampa recta de un carril de dos sentidos: 3,00 m.
    - b) Rampa curva de un carril de dos sentidos: 3,50 m.
    - c) Rampa recta de dos carriles de un sentido cada uno de ellos: 6,00 m.
    - d) Rampa curva de dos carriles de un sentido cada uno de ellos: 6,75 m.
  - C.- La pendiente en rampas rectas no sobrepasará el dieciséis por ciento (16%) y en rampas curvas, el doce por ciento (12%) medida sobre el eje del carril exterior, salvo si la capacidad es inferior a ochenta (80) plazas, en cuyo caso la pendiente en rampas rectas no sobrepasará el dieciocho por ciento (18%).
  - D.- Excepcionalmente, y para garajes con menos de 21 plazas (veinte plazas o menos) en un máximo de dos plantas, cuando el tamaño o forma del solar lo exija se podrán autorizar rampas rectas con veinte por ciento (20%) de pendiente.
  - E.- El radio mínimo en las curvas será de cinco (5) metros, medido en el eje del carril interior.

**Artículo 143.- Calles de circulación.**

- 1.- Se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.
- 2.- Complementariamente y en la medida en que sean compatibles con las anteriores, se adecuarán a las previsiones siguientes:
  - A.- La anchura mínima unidireccional, sin acceso directo a plazas, será de tres (3) metros.
  - B.- Si hay acceso directo a plazas en batería cuyo ángulo sea mayor de sesenta grados (60°), la anchura mínima correspondiente será de cuatro (4) metros.

C.- En el caso de acceso a plazas en batería cuyo ángulo sea de noventa grados (90°) y en calles bidireccionales, la anchura mínima será de cinco (5) metros.

**Artículo 144.- Condiciones de las plazas de aparcamiento.**

- 1.- Se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.
- 2.- Complementariamente y en la medida en que sean compatibles con las anteriores, se adecuarán a las previsiones siguientes:
  - A.- Sus dimensiones mínimas, según el tipo de vehículo o usuario que se prevea, serán las siguientes:

a) Vehículos de motor de dos o más ruedas (excluidas bicicletas):

TIPO VEHÍCULO	LONGITUD –metros-	ANCHURA –metros-
Automóviles y motocicletas	4,80	2,40
Plaza minusválidos	4,80	3,20
Vehículos industriales ligeros	5,70	2,50
Vehículos industriales grandes	12,00	3,50

Las anchuras deberán incrementarse en veinticinco (25) centímetros por cada lado que linde con una pared.

b) Bicicletas:

- \* Las plazas de aparcamiento de bicicletas a ordenar para el cumplimiento del estándar urbanístico establecido en este Plan contarán con una superficie mínima de:
  - 1,65 m<sup>2</sup>/plaza en locales o espacios destinados a albergar un máximo de 20 plazas.
  - 1,50 m<sup>2</sup>/plaza en locales o espacios destinados a albergar 21 plazas o más.
- \* Tratándose de edificaciones existentes y consolidadas por este Plan y siempre que sea de aplicación el citado estándar urbanístico, las previsiones anteriores podrán ser excepcional y justificadamente reajustadas por el planeamiento pormenorizado, los estudios de detalle y los proyectos de edificación por razones relacionadas con las características y condicionantes de la parcela y/o edificación afectada (dimensión, forma, orografía, tipología, etc.), la conveniencia de implantar modalidades concretas de aparcamiento (bicicletas colgadas; colocadas en estanterías o estructuras asimilables; etc.) u otras asimilables.



B.- Otras condiciones referentes a las plazas de aparcamiento de vehículos de motor de dos o más ruedas (excluidas bicicletas):

A.- La pendiente máxima de la plaza será del tres por ciento (3%).

B.- Las plazas de garaje cerradas deberán adecuar sus dimensiones a las derivadas de la condición de incremento de anchura señalada en el apartado "1.A" de este artículo.

C.- Las condiciones de cierre y demás extremos serán objeto de desarrollo en la Ordenanza Municipal correspondiente. En tanto se produce el desarrollo de dicha ordenanza, los cierres que se lleven a efecto deberán cumplir la condición de tener "calada", a efectos visuales, una superficie equivalente a la totalidad de su anchura y al menos dos tercios de su altura.

#### **Artículo 145.- Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones**

1.- Se adecuarán a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las contenidas en su artículo 10 y sus Disposiciones Transitorias, en los supuestos en los que estas sean de aplicación.

2.- Complementariamente y en la medida en que sean compatibles con las anteriores, se adecuarán a las previsiones siguientes:

A.- Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, las instalaciones de ventilación y contra incendios, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

B.- La implantación de las instalaciones de telecomunicaciones en las edificaciones y en las parcelas vinculadas a ellas se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones sectoriales vigentes en la materia. En cualquier caso, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela que, en el contexto de los condicionantes de cada supuesto, incluidos los relacionados con su viabilidad técnica y económica, menor impacto visual suponga para la imagen urbana del edificio, al tiempo que la menor visibilidad posible desde los espacios públicos, sin que eso pueda justificar la prohibición de su implantación

Complementariamente, su implantación podrá responder a otras soluciones alternativas que determine el Ayuntamiento siempre que, además de ser técnica y económicamente viables, garanticen la calidad y continuidad del servicio para el usuario.

**Sección Quinta.**  
**Ordenanzas referentes a edificaciones industriales.**

**Artículo 146.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.**

- 1.- Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo del presente Plan General deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por las disposiciones de aplicación en la materia.
- 2.- El acceso a las parcelas y edificaciones industriales se adecuará a las condiciones de seguridad vinculadas a la perspectiva de género y establecidas para las parcelas residenciales, salvo en los extremos en los que se justifique su incompatibilidad o desproporcionalidad.
- 3- Dotación de aparcamientos:
  - A.- Dotación mínima en nuevas construcciones: la resultante de la aplicación del estándar urbanístico vigente.  
Esa dotación será asimismo de aplicación en los supuestos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de su materialización.
  - B.- Los aparcamientos que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.
- 4.- Condiciones de vertido y depuración:  
Las actividades industriales que produzcan una contaminación no tolerada de las aguas residuales deberán establecer su propio sistema de depuración. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.
- 5.- Condiciones generales de iluminación y ventilación:
  - A.- La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10% de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá, además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista, que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.
  - B.- La ventilación será la suficiente para garantizar el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m<sup>3</sup> por hora y trabajador.
  - C.- El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
  - D.- Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior; cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie.

- 6.- Dotación de servicios higiénicos:  
Los pabellones dispondrán de los correspondientes servicios de higiene, necesarios para su personal, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia. En todo caso, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:
- A.- En empresas de más de diez trabajadores:
    - a) Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.
    - b) Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.
    - c) Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante la misma jornada.
  - B.- En empresas con menos de diez trabajadores: un inodoro y un lavabo.
  - C.- Podrán agruparse los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto.
  - D.- El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos en este documento para los baños y retretes de las viviendas.
- 7.- Condiciones de tratamiento estético.  
Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en este documento para las parcelas residenciales, salvo en el frente al viario local.
- 8.- El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental o paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.
- 9.- Tanto las edificaciones como los espacios libres de edificación deberán conservarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

### **Sección Sexta.**

#### **Ordenanzas referentes a edificaciones y locales de uso terciario.**

**Artículo 147.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio,** y aplicables a locales destinados a otros usos autorizados.

Además de la normativa general vigente de aplicación en atención a los usos específicos que se implanten, serán de aplicación, con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en los locales de las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales, en las que asimismo se autoriza su implantación.

El acceso a las parcelas y edificaciones de uso terciario se adecuará a las condiciones de seguridad vinculadas a la perspectiva de género y establecidas para las parcelas residenciales, salvo en los extremos en los que se justifique su incompatibilidad o desproporcionalidad.

Para los locales destinados a otros usos autorizados se establecen las siguientes determinaciones:

a.- Condiciones de acceso:

En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de rampas y /o escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local.

b.- Altura libre (de acabado) mínima de los espacios: La altura libre mínima de los locales será, sin perjuicio de la que se requiera por la legislación sectorial de aplicación correspondiente, de 2,60 metros, siempre que la altura preexistente lo permita.

En las dependencias auxiliares, dicha altura libre podrá reducirse a 2,20 m. En todo caso, estos locales no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

En el caso de locales de edificaciones antiguas, que de partida no cumplen con la altura mínima exigida, se permitirá la habilitación de los mismos, admitiéndose su adecuación con acabados que no rebajen su altura libre final, por debajo de los 2,20 m. El Ayuntamiento podrá restringir las actividades de estos locales, cuando para dichas actividades sea necesaria una altura superior a la mínima indicada.

c.- Superficie mínima: La superficie mínima útil de esos locales (previo a su habilitación) no será inferior a 25 m<sup>2</sup> (u), con excepción hecha en los locales preexistentes que se consolidan para las actividades que no precisen mayor superficie.

d.- Dotación de aseos:

- Todos los locales dispondrán de un espacio destinado a aseo, dotado como mínimo de inodoro y lavabo. La parte de los locales destinada a la estancia continuada de personas cumplirá con la dotación mínima exigida por la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- Los locales destinados a espectáculos y actividades recreativas, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público de acuerdo al dimensionamiento y dotación de servicios que se establecen en la normativa sectorial.

- Los cuartos de aseo públicos tendrán obligatoriamente un aseo adaptado y un anteaseo igualmente adaptado a través del cual se accederá a ellos, en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.

- El acceso a los aseos (públicos o privados) no se podrá realizar directamente desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos -cocinas, comedores u otros-, así como desde la zona de estancia de público, en el caso de aseos privados.

e.- Iluminación y ventilación:

La parte de los locales comprendidos en el presente artículo, destinada a la estancia prolongada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural o artificial en su caso, de acuerdo a las prescripciones de la normativa vigente. Para esta última se exigirá la presentación ante el Ayuntamiento, de un proyecto o documentación técnica de la instalación, avalada por un facultativo competente, o por un instalador autorizado, respectivamente, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que sean necesarias en materia de seguridad industrial.

En las actividades de comercio minorista se permitirá únicamente ventilación natural en las siguientes condiciones:

- La ventilación natural deberá disponer de huecos de superficie total no inferior a 1/10 de la superficie del local. La superficie practicable será como mínimo una tercera parte del hueco resultante, sin perjuicio de las normativas sectoriales.

Para el resto de actividades, las condiciones de ventilación de los locales serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el Código Técnico de Edificación y las reguladoras de la actividad o actividades que se pretendan implantar en los mismos.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja, sótano y semisótano, independiente de las de viviendas, con unas dimensiones mínimas de acuerdo a las normas técnicas vigentes. En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de acuerdo a las normas técnicas vigentes y que evacúen al exterior por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada o patios.

La parte de los locales comprendidos en el presente Artículo destinada a la estancia continuada de personas, presentará las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

f.- Condiciones de los locales existentes: Los locales existentes se consolidan en su situación actual, aunque no cumplan los requisitos mínimos establecidos, de conformidad con el acto administrativo legitimante que requiriesen.

Dichos locales tendrán las restricciones de uso e implantación de actividades que sean necesarias, en función de las necesidades requeridas para las mismas.

### **Sección Séptima.**

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

#### **Artículo 148.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.**

Las edificaciones previstas en las referidas parcelas deberán cumplir los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa general de aplicación en cada caso y vigente en el momento de su proyección y construcción.

El acceso a las parcelas y edificaciones de uso de equipamiento se adecuará a las condiciones de seguridad vinculadas a la perspectiva de género y establecidas para las parcelas residenciales, salvo en los extremos en los que se justifique su incompatibilidad o desproporcionalidad.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO Y SU URBANIZACIÓN.**

#### **Artículo 149.- Condiciones generales de urbanización.**

Esas condiciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, complementadas y/o desarrolladas en los términos que se determinen en las Ordenanzas a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan. En tanto en cuanto no se promuevan y aprueben esas Ordenanzas, serán de aplicación los siguientes criterios:

##### 1.- Referentes a la red y al servicio de abastecimiento de agua.

- A.- Esas red y abastecimiento se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el "Reglamento Técnico – Red de Baja" promovido por la citada entidad.
- B.- En las zonas residenciales, la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que en cada caso y momento estime adecuada el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- C.- En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y de equipamiento, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que en cada supuesto determine el citado Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- D.- En el diseño de la red general, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 litros/minuto durante dos horas, y con una presión mínima de 10 m.c.a.
- E.- Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que en cada caso se estimen adecuadas para incentivar y garantizar el ahorro de agua.
- F.- Se procederá a la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

##### 2.- Referentes a la red y al servicio de saneamiento.

- A.- Con carácter general, en todos los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo sin perjuicio de que, excepcionalmente y previa justificación de la inviabilidad de otro tipo de medidas, se autoricen soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, eso sí, la acometida de caudales importantes de aguas limpias a la red de aguas fecales.

Las arquetas de las citadas redes separativas se ubicarán en espacios públicos, y no en el interior de las parcelas privadas.

- B.- En todos aquellos supuestos en los que no resulte posible la conexión a la red de saneamiento general, la ejecución de las correspondientes obras y actuaciones se condicionará a la implantación del o de los adecuados sistemas de depuración de agua de carácter autónomo.
- C.- Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas se dimensionarán empleando la fórmula racional, u otra que se estime oportuna, de acuerdo con las dotaciones de agua que en cada caso y momento estime adecuadas el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- D.- Todas las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo de 300 mm, debiéndose justificar en el proyecto la elección del material, si bien, las tuberías de evacuación de fecales podrán ser de PVC según Norma UNE EN 1401 – 1 o de hormigón en masa para diámetros menores o iguales a 400 mm, de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma para diámetros mayores de 400 mm, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases en el caso de tuberías de hormigón.
- E.- La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario en atención a la situación que concurra en cada caso. Se dispondrán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación, en las acometidas de ramales, y, como máximo cada 50 metros.
- F.- En la medida en que se estime posible, al tiempo que adecuado, se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos y privados no edificadas y/o edificables mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua, incentivándose la creación, con ese fin, de una red general de esa naturaleza.
- G.- En la medida en que se estime posible y compatible con la consecución de los objetivos planteados, y se considere que el grado de su eficiencia general es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales bien para la recogida, depuración y almacenamiento de aguas pluviales y grises en aras a incentivar su reutilización, bien con cualesquiera otros fines.

### 3.- Referentes a la red de telecomunicaciones.

La implantación de esa red se adecuará a las condiciones expuestas en los artículos 150, 151 y 152.

- A.- La implantación de la red de telecomunicaciones y de sus instalaciones se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, etc.).

Así, de conformidad con lo establecido en el artículo "49.8" de esa Ley, en el supuesto de que existan y/o estén proyectadas y permitan el despliegue y la explotación de redes públicas de telecomunicaciones, deberán implantarse bien en canalizaciones subterráneas, bien en el interior de las edificaciones. Y en el caso de que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, podrán efectuarse despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

En todo caso, siempre que incidan en espacios y edificaciones del patrimonio histórico-artístico incluido en el Patrimonio Cultural Vasco, determinado de conformidad con las previsiones de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, su implantación responderá a soluciones que garanticen la preservación de los valores propios de aquellos espacios y edificios.

- B.- Las características de la red subterránea responderán a las exigencias de calidad establecidas en la legislación y la normativa sectorial vigente en la materia, tanto en las tuberías como en las arquetas y cámaras de registro.
  - C.- Se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.
  - D.- Cualesquiera que sean las entidades promotoras de las mismas, las infraestructuras de telecomunicaciones subterráneas se implantarán en las galerías, colectores o tubos unitarios proyectados con ese fin en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, que deberán prever al menos dos canalizaciones.
- 4.- Referentes a la red de distribución y suministro de gas.
- A.- La red de distribución de gas será subterránea en el conjunto del municipio, y será implantada en los espacios y condiciones que se determinen en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.
  - B.- Las características de dicha red y de las instalaciones asociadas a la misma responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, y su implantación se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
  - C.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización, a los efectos de la implantación de la citada red, de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.
- 5.- Referentes a la red y al servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.
- A.- Deberán asimismo soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización en la medida en que el alcance técnico y económico de las obras a acometer con dicho fin sea equiparable y/o equilibrado al de éstas.



- B.- En los supuestos en los que, en situaciones diversas a las anteriores, y por razones debidamente justificadas, los tendidos eléctricos deban ser aéreos, habrán de adecuarse, entre otros, a los requisitos siguientes:
- a) El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 metros sobre la rasante de aquella.
  - b) Los tendidos se adecuarán a los criterios técnicos establecidos por la o las entidades competentes en la materia.
  - c) Se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

Con la salvedad que se indica a continuación, esa posibilidad de implantar tendidos aéreos no se entenderá en modo alguno extendida a los suelos del municipio clasificados como urbanos. Dicha salvedad incidirá exclusivamente en los suelos urbanos colindantes con suelos no urbanizables donde en las proximidades del límite con el suelo no urbanizable cabrá, motivadamente, la colocación de postes de sustentación de tendidos aéreos con continuidad en dicho suelo no urbanizable.

- C.- Con carácter general, las instalaciones de alumbrado público se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, entre otros, el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, que determinan las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de, entre otros extremos:
- a) Mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.
  - b) Limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.
- D.- La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad, complementada con la instalación de equipos reductores de flujo de luminarias en todos los nuevos cuadros de maniobra, así como su instalación en los preexistentes.
- E.- Se utilizarán sistemas de iluminación de alta eficiencia al tiempo que de bajo consumo que, asimismo, eliminen y/o minimicen la contaminación lumínica (luminarias dotadas de lámparas de vapor de sodio de alta presión; otras que se resulten consecuentes con el citado criterio), e incorporen reductores de consumo.

Complementariamente, en la medida se estime conveniente y posible, al tiempo que compatible con objetivos planteados en otras materias (seguridad pública, etc.), se implantarán asimismo sensores de intensidad luminosa que controlen apagados y encendidos.

F.- Las medidas reguladoras de la altura de la columna, la potencia de lámpara, etc., se fijarán en cada caso en función de los distintos condicionantes a respetar. Se utilizarán, en ese contexto, sistemas de iluminación exterior dirigidos exclusiva y/o preferentemente al suelo, que reduzcan la contaminación lumínica del cielo nocturno, así como el sobreconsumo que eso supone.

G.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

6.- Condiciones de proyección y tratamiento de los suelos y espacios no edificables sobre rasante del municipio afectados por propuestas urbanas. Permeabilización de los mismos.

Con carácter general, a los efectos del tratamiento en superficie de los suelos y espacios del tanto públicos como privados del municipio, no edificables y/o edificables sobre rasante, se utilizarán, en lo posible, los pavimentos porosos que, en cada caso y en atención al destino de los referidos espacios, se estimen adecuados, con las consiguientes incentivación de superficies permeables y minimización de superficies impermeables, limitándose éstos a los espacios o partes de los mismos en los que sean estrictamente necesarios y justificados.

En consonancia con ello, en los espacios destinados usos de movilidad tanto peatonal como rodada (motorizada y no motorizada) se utilizarán, preferentemente, materiales o soluciones constructivas permeables al agua, en particular en las aceras, bulevares, aparcamientos, etc.

De igual manera, serán objeto de ese tipo de tratamiento los restantes espacios públicos y privados no edificables: espacios libres no ajardinados, áreas deportivas, etc.

7.- Condiciones de tratamiento de los espacios libres públicos y privados.

A.- Su tratamiento se adecuará, con carácter general y entre otras, a las condiciones expuestas en el anterior apartado 6.

B.- Además, tratándose de espacios libres ajardinados, serán de aplicación las condiciones que se exponen a continuación:

- a) Se procederá, en lo posible, a la agrupación de las distintas especies vegetales que se vayan a utilizar en atención a sus requerimientos hídricos, con el fin de racionalizar las tareas de conservación y mantenimiento de los mismos, incluido, en su caso, el riego.
- b) Se implantarán, en lo posible, sistemas de riego que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua (programadores y sensores de lluvia o humedad; aspersores de corto alcance en las zonas de césped; riego mediante goteo en las zonas arboladas o arbustivas; etc.).

8.- Referentes al diseño y a la construcción de viales e itinerarios peatonales y ciclistas urbanos.

La red de comunicaciones rodadas (tanto para vehículos motorizados como no motorizados) y peatonales se proyectará con arreglo, entre otras, a las siguientes características:

- A.- Las dimensiones del conjunto de la calzada, aceras, aparcamientos, escaleras y rampas, carriles y vías ciclistas, etc. en los suelos urbanos, e incluso no urbanizables, serán las representadas en los correspondientes planos bien del planeamiento urbanístico vigente, bien de los proyectos de obras de urbanización promovidos para la ejecución de aquél, bien, en su caso, en otros proyectos específicos con incidencia en esa misma materia (planes de tráfico y movilidad, etc.).
- B.- Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, aplicables a las nuevas urbanizaciones serán las siguientes:
  - a) En calzadas rodadas destinadas a vehículos motorizados el pavimento será flexible y dimensionado según la Norma "Secciones de firmes de la Instrucción de Carreteras, 6.1 – IC". La sección transversal en general se construirá en bombeo con acuerdo central y pendientes hacia los bordes del 1,5%.
  - b) En las redes ciclistas el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento, y sus características y condiciones serán las establecidas en los proyectos específicos promovidos en la materia (proyectos de obras de urbanización; planes y proyectos de movilidad; etc.).
  - c) En las aceras el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento y la sección transversal con pendiente del 1,5% hacia la calzada. En las plazas y paseos la pendiente de la superficie no será inferior al 1%.
  - d) En los ámbitos y subámbitos en los que bajo la urbanización se contemple la ejecución de garajes bajo rasante, y así se recoja expresamente en la correspondiente Norma Urbanística Particular, se dispondrá de una altura mínima de 60 cm entre la rasante de la urbanización y el techo de los garajes con el objeto de facilitar la implantación de vegetación y el paso de infraestructuras de servicios.
- C.- Se pavimentará con materiales que reduzcan el impacto acústico, con el fin de cumplir los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

9.- Referente a la implantación y tratamiento de la vegetación.

La implantación y el tratamiento de la vegetación en los espacios públicos y privados responderá, entre otras, a las siguientes condiciones:

- A.- Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas o alóctonas adaptadas y/o adaptables a las condiciones ambientales del municipio.

- B.- Se priorizará, en lo posible, la utilización de especies vegetales de bajos requerimientos hídricos, adaptados a las condiciones ambientales del municipio.
- C.- El arbolado existente en los espacios públicos deberá ser objeto de la adecuada conservación.
- D.- Siempre que la o las obras de urbanización proyectadas puedan afectar a ejemplares arbóreos existentes, se determinarán en cada caso las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de aquellas no sufrirán lesiones.
- E.- En el caso de que, en atención a razones debidamente justificadas, el mantenimiento del arbolado existente no sea compatible con la consecución y materialización de los objetivos planteados, la ejecución de éstos se entenderá condicionada a la reposición de aquél bien mediante su trasplante, bien mediante su sustitución por especies similares. Se estará a este respecto a lo que acuerde el Ayuntamiento en atención a las circunstancias concretas que en concurren en cada caso, incluidas las asociadas al tamaño y porte del arbolado afectado. No se considerarán a estos efectos las plantaciones correspondientes a explotaciones forestales.

10.- Referentes a los cierres de las fincas.

- A.- Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, metálicos, de madera, de estacas y alambre (que siempre deberá ser liso) y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin "cara vista" o no raseados.
- B.- En cualquier caso, sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia a continuación, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,00 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas, de madera u otros materiales similares, hasta una altura de 2,00 m. Los cierres vegetales continuos no superarán la altura de 2,00 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m. en relación con las carreteras.  
Por su parte, la indicada salvedad está asociada a los supuestos de previsión y ejecución de muros de contención de tierras coincidentes en mayor o menor medida con límites de fincas. En esos supuestos, cualquiera que sea el elemento y/o material que se utilice con ese fin, la altura máxima de los indicados cierres de finca será de 1,00 m, contado a partir de la parte alta del correspondiente muro de contención.
- C.- Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.
- D.- Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado en su entorno, en la cuantía y con las especies arbóreas que estime oportunas en cada caso con el fin de dar respuesta a los objetivos planteados. Deberá cumplirse en todo caso el estándar establecido en la materia en las disposiciones legales vigentes, de conformidad con los criterios establecidos en las mismas.

11.- Referentes a la accesibilidad.

Con carácter general, las obras de urbanización proyectadas en el municipio se deberán de adecuar a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad<sup>1</sup>.

En consonancia con ello, los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán de justificar en cada caso el cumplimiento de dichas condiciones.

12.- Condiciones materiales y jurídicas de implantación de las infraestructuras de servicios.

A.- Con carácter general, dichas infraestructuras se implantarán en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en los proyectos de obras de urbanización vigentes, así como en los proyectos específicos que, referidos a los mismos, se promuevan y aprueben en su caso.

B.- También con carácter general, siempre que se proyecte su colocación en el subsuelo de terrenos y espacios públicos, serán implantadas en las condiciones que fije el Ayuntamiento en el contexto de las determinaciones establecidas en los citados planes y proyectos.

Así, cualquiera que sea el soporte material de las mismas (cable, fibra, etc.), se procederá a su implantación dentro de los conductos, galerías o tubos unitarios proyectados con ese fin en el contexto de los referidos planes y proyectos.

A su vez, cualquiera que sea el régimen jurídico de prestación de los correspondientes servicios, e incluso de las propias infraestructuras, los indicados conductos, galerías o tubos en los que se emplacen las mismas, serán de titularidad pública.

C.- Serán asimismo unitarios los elementos básicos (mástiles o similares de las antenas, etc.) de las instalaciones que, a los efectos del adecuado suministro de los correspondientes servicios urbanos, deban colocarse sobre rasante dentro de una misma parcela, con independencia de que dentro de la misma existan una, dos o más edificaciones, y aun cuando dichos servicios sean suministrados por empresas diversas.

---

<sup>1</sup> Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

## **CAPÍTULO TERCERO.**

### **ORDENANZAS DE REDES Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES.**

#### **Artículo 150.- Redes de comunicaciones electrónicas.**

- 1.- Las redes de comunicaciones electrónicas, se consideran obras de interés general. Su implantación y las acciones que lleven sus operaciones se realizarán en el marco de lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones.
- 2.- Para determinar la ubicación, altura y otros elementos, se tendrán en cuenta en todos los casos tanto las características del entorno urbano como la cobertura de la zona en que se encuentran, debiendo tener en cuenta los elementos de las redes de telecomunicación ya existentes, y las medidas de servidumbre necesarias para asegurar la cobertura y la calidad del servicio.
- 3.- En todo caso, se procurará utilizar la tecnología y el diseño disponible en el mercado que cause menor impacto ambiental y visual posible al entorno y paisaje urbanos, optando por tecnologías que supongan menor número de elementos a instalar e infraestructuras ligeras con menores impactos, todo ello de acuerdo con el marco legislativo específico que le es de aplicación.
- 4.- La autorización municipal para la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios se sustituye por la declaración responsable y comunicación previa regulada en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **Artículo 151.- Condiciones de despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.**

- 1.- Los Proyectos de Urbanización que se desarrollen deberán incluir las infraestructuras necesarias y la obra civil necesaria para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones. Estas infraestructuras deberán ponerse a disposición de los operadores en condiciones transparentes y proporcionadas.
- 2.- El despliegue de las instalaciones comunes de telecomunicación en el interior de los edificios se ajustarán a los requisitos establecidos en el artículo 45 de la Ley General de Telecomunicaciones y a lo dispuesto Real Decreto 946/2011, de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones así como la orden ITC/1644/2011 de 10 de junio por el que se desarrolla el Reglamento citado.

- 3.- Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones existentes, subterráneas o en el interior de las edificaciones, que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas. La instalación en fachadas de equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones eléctricas y sus recursos asociados, deberán tener en cuenta las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio histórico artístico y/o de la seguridad pública.
- 4.- Siempre que la mejora de la efectividad lo permita, los diferentes operadores fomentarán la compartición, salvo que concurren circunstancias específicas debidamente acreditadas que lo impidan o desaconsejen.

**Artículo 152.- Redes de banda ancha.**

- 1.- Se incluyen en este concepto las instalaciones necesarias para dotar a la población de las últimas tecnologías en banda ancha.
- 2.- Su instalación se adecuará a lo establecido en la legislación sectorial de aplicación y en particular en el Real Decreto 330/2016, de 9 de setiembre, relativo a medidas para reducir el coste de despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

**CAPÍTULO CUARTO.**  
**ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

**Artículo 153.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.**

- 1.- Con las salvedades a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2, las edificaciones que se destinen a usos autorizados se ajustarán, en su configuración general y volumétrica, a las tipologías propias de las construcciones rurales tradicionales existentes en el término municipal.

En consonancia con ello, dichas edificaciones se adecuarán, entre otras, a las condiciones siguientes:

- A.- Responderán a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 o 4 aguas, con la pendiente máxima autorizada del 35%.
- B.- Responderán, en lo referente a su volumetría e imagen general, a soluciones arquitectónicas tradicionales en el medio rural del municipio. A este respecto se tomarán como referencia edificaciones representativas de la buena arquitectura popular del entorno, y se construirán preferentemente con los materiales y elementos propios de esas edificaciones.

C.- Serán considerados como materiales y elementos propios de esas edificaciones, entre otros, los siguientes: muros de sillería o mampostería con o sin revoco de mortero; cubiertas inclinadas de teja cerámica de color natural; carpintería de madera; bajantes de5 pluviales, canalones, etc. de, preferentemente, cobre o PVC; otros materiales y soluciones utilizados en aquellas edificaciones representativas; otras soluciones constructivas y/o materiales de apariencia exterior similar a la resultante de la utilización de las soluciones y materiales anteriores.

- 2.- Las edificaciones e instalaciones directamente destinadas a usos agropecuarios, incluidas bordas, etc. se ajustarán en lo referente a su configuración (volumetría, soluciones constructivas, materiales y elementos constructivos, etc.) , a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

En todo caso, también esas edificaciones e instalaciones se adecuarán, en lo posible, a los criterios constructivos expuestos en el anterior apartado 1. La utilización de otro tipo de soluciones constructivas, materiales y elementos deberá ser objeto de la debida y correspondiente justificación. En ese contexto, previa evaluación de la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento adoptará la decisión que en cada caso se estime más adecuada al tiempo que equilibrada en atención al conjunto de los objetivos planteados.

#### **Artículo 154.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.**

- 1.- Tratamiento de las edificaciones.

A.- Como material de fachada se utilizará, preferentemente: la piedra; la mampostería, con o sin revoco de mortero; otros materiales similares de aspecto exterior similar a los anteriores.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá prohibir la utilización de materiales que cuenten con un color, textura y/o formas de acabado que difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

B.- Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural, así como las de arcillas prensada, u otros materiales de aspecto exterior asimilable a los anteriores.

- 2.- Acondicionamiento del entorno de las edificaciones.

A.- Los cierres de fincas se realizan preferentemente, con los materiales siguientes: piedra; vegetales; metálicos (vallas y alambrada); estacas y alambre; revocados (pintados o con terminaciones específicas).

A ese respecto se adoptarán, en cada caso, las decisiones ambiental y paisajísticamente más respetuosas e integradas, al tiempo que menos agresivas e impactantes.



Con carácter general, se prohíben los muros –de cierre o contención de tierras – de hormigón visto de baja calidad, así como los bloques de hormigón.

Complementariamente, los cierres de las fincas se proyectarán y construirán en condiciones que garanticen el acceso peatonal a ellas desde su frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

- B.- Con el fin de aminorar los impactos paisajísticos de las nuevas edificaciones, la construcción de éstas podrá condicionarse a la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la cuantía que se estime adecuada.
  - C.- De igual manera, se deberá plantar arbolado de especies autóctonas en las espacios de aparcamiento con un número superior a 10 plazas, a razón de 1 árbol por cada 2 plazas, a la manera de separación de las mismas.
- 3.- Habilitación de abrevaderos, apriscos y otros elementos similares.

Los abrevaderos, fuentes, rediles y apriscos que se autoricen responderán a las características usuales en el medio rural de Lasarte-Oria, en lo referente a su dimensionamiento, forma y materiales.

**Artículo 155.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.**

- 1.- Las edificaciones y los locales existentes y/o proyectados en el suelo no urbanizable se adecuarán a las condiciones reguladoras de la calidad constructiva, la habitabilidad, la funcionalidad de las instalaciones, la estética y la seguridad establecidas para las edificaciones ubicadas en los suelos urbano y urbanizable, en todos aquellos casos y extremos en los que dicha aplicación sea procedente, al tiempo que congruente, con los objetivos planteados, en atención a las características y los condicionantes de los usos a los que se destinen aquellos.
- 2.- Las obras de mejora, rehabilitación y/o consolidación de las edificaciones preexistentes y consolidadas deberán adecuarse, además de a los fijados en el planeamiento vigente, a los siguientes criterios:
  - A.- Se deberán respetar las características fundamentales de la edificación afectada, incluidos sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

En consonancia con ello, no se podrán transformar o alterar los elementos arquitectónicos o artísticos (escudos, dinteles, frentes de fachada...) de especial valor o singular relevancia que la edificación pueda tener.

B.- Si las obras afectan inciden en los elementos exteriores de la edificación se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos y/o asimilables a los preexistentes en los casos de ampliación de la misma.

En cualquier caso, la obra que resulte deberá responder al carácter propio de ese tipo de edificaciones, sin que desmerezca de su nivel de calidad y decoro.

Se considerarán cualidades propias de las construcciones rurales: los muros de piedra o de mampostería, con o sin revoco de mortero; los de aspecto exterior similar asimilable a los anteriores; las cubiertas inclinadas de teja cerámica; etc.

3.- Las edificaciones directamente destinadas a usos agroganaderos se ajustarán a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

#### **Artículo 156.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.**

1.- Las edificaciones emplazadas y/o proyectadas en el suelo no urbanizable que, estando destinadas a usos generadores de los mismos, no dispongan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades a la que realizar sus vertidos, deberán disponer de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas, debiéndose realizar la limpieza y mantenimiento oportuno de las mismas.

2.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda, o, a vivienda y explotación agraria de carácter familiar, constarán de una fosa séptica o pozo equivalente, y, un filtro bacteriano.

El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno —deberá asegurarse en tal caso la no contaminación del agua freática—, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas por la vigente legislación.

La infiltración se realizará por medio de zanjas rellenas de material filtrante, o, dotadas de tubos porosos, con una superficie mínima de terreno afectada de 40 m<sup>2</sup>/hab.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones destinadas a usos diferentes del de vivienda o explotación agraria familiar deberán ser objeto de un proyecto específico que deberá recibir la aprobación del Ayuntamiento y de los Organismos competentes. Dicho proyecto y las instalaciones previstas en él deberán garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por las disposiciones legales vigentes en la materia.

- 4.- En el caso de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a habilitar en la explotación, que contemple como mínimo:
- A.- El emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
  - B.- La cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.
  - C.- El período de tiempo previsto para el almacenamiento de los residuos en los depósitos.
  - D.- Los tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. (Los paramentos de éstos deberán ser impermeables para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados).
  - E.- El método propuesto para la eliminación de los estiércoles, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen efectos contaminantes. En el caso de que los estiércoles se destinen al vertido en los terrenos de la explotación, la dosis máxima admisible será 30 m<sup>3</sup>/Ha. al año. Si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se especificarán las soluciones de eliminación alternativas.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento valorará la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

- 5.- Los vertidos a los cauces naturales, en todo caso, deberán ser depurados previamente y cumplir las condiciones que determine la Administración competente en la materia.

**Artículo 157.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.**

- 1.- En los terrenos y entornos en los que existan riesgos de erosión se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando y/o prohibiendo los usos ganaderos u otros que pudieran resultar contrarios a la consecución del citado objetivo.
- 2.- Las actividades forestales que se promuevan en el municipio en terrenos y entornos aptos para ese fin, garantizarán la conservación de los recursos edáficos, favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho; todo ello sin perjuicio de lo que determine la Administración competente en la materia.

## CAPÍTULO QUINTO. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

### Artículo 158.- Criterios generales de protección e integración ambiental.

- 1.- Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, como en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.
- 2.- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.
- 3.- Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado.  
Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en emplazamientos diversos a los citados vertederos, cuando el propietario de los terrenos afectados lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.
- 4.- Se tendrán en cuenta las medidas establecidas en los siguientes artículos, así como aquellas recogidas en la Declaración Ambiental Estratégica del Plan de 15 de julio de 2024.

### Artículo 159.- Medidas de carácter protector o preventivo.

- 1.- Geología y geomorfología.
  - A.- Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes.

Esos estudios, además de evaluar los riesgos resultantes, en su caso, de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medidas preventivas que se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

- B.- Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.
- C.- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. Se fomentarán actuaciones de mantenimiento y/o revegetación con arbolado autóctono, y caso de haber problemas asociados a encharcamiento se contemplará la posibilidad de canalizar las escorrentías.
- D.- Con carácter general, y en especial en las zonas con pendientes superiores al 50%, se determinarán las medidas necesarias para fomentar la implantación y habilitación de arbolado protector que garantice la conservación de los recursos edáficos, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierras.

## 2.- Agua.

- A.- En la fase de elaboración de los correspondientes proyectos se determinarán, con carácter general, las medidas protectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales, así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales. Para la ejecución de cualquier obra o trabajo sobre el Dominio Público Hidráulico o en la zona de policía de cauce se requerirá de la correspondiente autorización administrativa previa del Organismo de cuenca y se estará de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.
- B.- A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como en la de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.
- C.- A los efectos de la adecuada protección de recursos hídricos subterráneos, en el supuesto de existencia de una capa freática en el subsuelo de los ámbitos afectadas por las obras y actuaciones proyectadas se adoptarán las medidas necesarias para, en lo posible y por un lado, posibilitar que la cota más baja de incidencia de aquellas se sitúe al menos 1,5 m por encima del nivel freático, y, por otro, evitar que las aguas de lluvias se desvíen de las áreas de recarga. Si las obras cortasen algún flujo de agua subterránea se procurará que, entre las medidas a tomar, se eviten trasvases de cuencas hidrográficas y de los sistemas de acuíferos asociados.
- D.- Se determinarán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos.

E.- Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, condicionando la concesión de las correspondientes licencias a la efectiva y real determinación de las medidas necesarias, así como a la implantación de las instalaciones que con ese fin se estimen adecuadas.

### 3.- Suelo.

A.- Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos.

En ese contexto, se incentivarán, en lo posible, las medidas necesarias para reducir las afecciones derivadas de las indicadas actuaciones en suelos naturales, tanto en la fase de ordenación urbanística como en las de elaboración de proyectos de obras de urbanización y edificación.

En esa misma línea, se evitará la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en ellos, y se adoptarán las medidas adecuadas para que, en lo posible, las obras y actuaciones incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

B.- Los proyectos de obras de urbanización y edificación incorporarán un diagnóstico o balance de la situación del ámbito en lo referente a la existencia o no de tierra vegetal en él.

Se entiende por tierra vegetal aquel material procedente de las obras cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente (al menos mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural, rechazándose aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.

Cuando el balance sea negativo se calculará la cantidad de tierra suplementaria y su coste al tiempo que se propondrá un reparto de los recursos disponibles considerándose prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas) y los aledaños de pasos de fauna. Esta medida se considera genérica y deberá tenerse en cuenta, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos urbanísticos.

C.- En la fase de elaboración de los proyectos de obras de urbanización y edificación los taludes se diseñarán de acuerdo con la geotecnia con criterios de seguridad y de adecuación del paisaje en el que se integran.

Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá de evitarse un refinado excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales. Si aparecen surcos de erosión antes de la revegetación del talud, conviene "romperlos" mediante laboreo horizontal que puede reducirse a un simple arañado de la superficie, facilitando así la instalación de una cubierta vegetal. Salvo razones y situaciones debidamente justificadas que aconsejen otro tipo de soluciones, se procederá a la revegetación a medida que se vayan realizando los taludes.

- D.- En el contexto de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación se procederá a la definición y delimitación concreta de zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos generados a lo largo de la fase de ejecución de las obras proyectadas.
- E.- Serán objeto del necesario y exhaustivo control las propuestas e iniciativas de apertura de nuevas pistas forestales o caminos rurales. Se incentivarán, en lo posible, las medidas de utilización de los preexistentes y se limitará la construcción de otros nuevos a los que se consideren debidamente justificados. La ejecución de estos últimos estará sometida en todo caso a la realización de la previa y preceptiva evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/98.

En el supuesto de procederse a su ejecución, esos nuevos caminos o pistas tendrán un trazado con pendientes inferiores al 15%, que podrá superarse ligeramente con el fin de evitar impactos paisajísticos. Asimismo, estarán dotados de los mecanismos necesarios de evacuación de las aguas y de fijación de taludes con el fin de evitar pérdidas de suelo.

4.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- En el contexto de la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y/o edificación serán objeto de la debida consideración y atención la vegetación arbórea de interés existente, en su caso, en el ámbito afectado, con el fin de determinar las correspondientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que se estimen oportunas, incluidas las relacionadas con, en su caso: la delimitación de la superficie a desbrozar; la identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o trasplantar; la integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación; la valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar; etc.
- B.- Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercado que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.
- C.- En relación con la fauna de interés se llevará a cabo una prospección previa a las obras para descartar posibles nidos (avión zapador, martín pescador y mirlo acuático), se cuidarán expresamente aquellos trabajos que afectan a la calidad de las masas del agua del Oria (vigilancia al sábalo, anguila y salmón); se realizarán las obras evitando afectar a los periodos críticos para la reproducción de esas especies; y se restaurará posteriormente las zonas afectadas a la mayor brevedad posible.

D.- En el suelo no urbanizable, con ocasión de la apertura de pistas o viales, así como en la ejecución de cierres, se tendrá en cuenta la libre circulación de la fauna silvestre.

5.- Medidas para la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro (ruido ambiental, contaminación acústica).

A.- Calidad del aire y medio ambiente sonoro.

1. A nivel de proyecto y de obra se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión (riego con agua, mecanismos aspiradores, tapar los materiales almacenados y/o transportados en camiones, equipos modernos de perforación, etc.) y de ruido (equipos eficientes, de bajo nivel sónico y bien mantenidos, regulación de la franja horaria, etc.) así como de control del tráfico y que se concretan principalmente con ocasión de la realización de los trabajos de derribo, excavaciones, movimiento de tierras, carga y transporte de materiales, etc. De forma general, los proyectos correspondientes recogerán las medidas oportunas con carácter previo al inicio y/o durante las obras.
2. En el caso particular de la demolición de edificios los correspondientes Proyectos de Demolición o Derribo determinarán la técnica o técnicas de demolición más adecuadas y el procedimiento a seguir (fases del derribo), además de las medidas apropiadas para reducir las emisiones de polvo, vibraciones y ruido, y evitar daños a edificios colindantes, a viandantes y a los propios operarios (medidas de seguridad y de protección de la salud).
3. Cumplir con normativa más específica, entre otras, el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias, y en relación con las vibraciones garantizar el cumplimiento de los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.

B.- Ruido ambiental.

Los nuevos desarrollos urbanísticos del PGOU deberán cumplir los objetivos de calidad acústica (OCA) aplicables a las diferentes áreas acústicas fijadas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su normativa de desarrollo, en especial el RD 1367/2007, de 19 de octubre, y sus modificaciones, así como en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la CAPV.

La tipología de las áreas acústicas estará acorde a lo establecido en el artículo 20 y al anexo III del Decreto 13/2012, de 16 de octubre.

Igualmente, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo serán objeto de la correspondiente revisión de la zonificación acústica.



6.- Medidas para la correcta gestión de los residuos, incluido el balance de tierras.

1. Tanto en la fase de obras como de implantación de los nuevos usos se generarán residuos de distinta naturaleza que se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y normativas específicas de aplicación.-De acuerdo con el artículo 8 de la referida Ley 22/2011, de 28 de julio, en materia de prevención y gestión de residuos se dará prioridad, por este orden, a la prevención (en la generación de residuos o minimización), siguiendo con la reutilización, el reciclado, la valorización y, finalmente, la eliminación. Todos los residuos serán objeto de una correcta gestión mediante el traslado o entrega a instalación o gestor autorizado.
2. Se realizará una adecuada gestión de los residuos de demolición y derribo (RCD), construcción, reforma o rehabilitación con la previa separación y clasificación en origen de los distintos tipos de residuos, etiquetando y trasladando adecuadamente aquellos especialmente peligrosos y tóxicos. La producción y gestión de los residuos de construcción y demolición están sujetos al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, y al Decreto 112/2012, de 26 de junio, en el ámbito de la CAPV.
3. En relación con el compostaje, se estará a lo que determina el Decreto 63/2019, de 9 de abril, por el que se establece el régimen jurídico y las condiciones técnicas de las instalaciones y actividades de compostaje comunitario.
4. Los materiales de préstamo cumplirán con las especificaciones geotécnicas que determinen los estudios específicos y cumplirán con los valores indicativos de evaluación (VIE) del Anexo III de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la Prevención y Corrección de la contaminación del suelo. Su origen podrá ser materiales procedentes de excavación de la propia obra o de otras obras legalmente autorizadas, áridos naturales procedentes de explotaciones legalmente autorizadas, áridos secundarios procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición, así como otros asimilables como escorias negras procedentes de la fabricación de acero convenientemente tratadas con arreglo a lo establecido en el Decreto 34/2003, de 18 de febrero, que regula la valoración y posterior utilización de escorias en la CAPV.

De acuerdo a la Disposición Adicional Primera del Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, que desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, la valorización de materiales naturales excavados provenientes de emplazamientos que han soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo, están sujetos a la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron, siempre que cuenten con un pronunciamiento favorable por parte del órgano ambiental de la CAPV en el seno del correspondiente procedimiento para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- 5.- Los proyectos de urbanización contarán con:
- A.- Los correspondientes estudios de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, incluyendo las medidas de prevención, previsión de reutilización (en la misma obra u otros emplazamientos) y valoración. Asimismo, incorporará un análisis de la afección al sistema de recogida y reciclaje de los residuos urbanos, y de previsión de los espacios reservados para la recogida selectiva de los mismos.
  - B.- Un balance de tierras lo más equilibrado posible, evitando la dispersión de especies vegetales alóctonas y en particular de las invasoras. De existir un volumen de excedente de tierras se determinará su destino, gestionándose con arreglo al 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.

**Artículo 160.- Medidas correctoras.**

1.- Atmósfera.

- A.- En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte; cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminorar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.
- B.- Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de comprensores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

2.- Geología y geomorfología.

Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

3.- Agua.

A.- Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

B.- Las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y a su zona de protección se adecuarán a los criterios determinados o que determine la Administración competente en la materia.

Se minimizarán, en lo posible, las afecciones derivadas de iniciativas de desvío de cauces fluviales, tanto interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, como no extendiéndose aquellas a zonas de desove.

Complementariamente, se incentivarán y determinarán en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.

En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna.

En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).

C.- Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada.

D.- Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes.

Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

4.- Suelo.

- A.- En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se ha de proceder a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de ala capacidad agrícola existente, en su caso, en la superficie afectada.

Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación bien del ámbito afectado, bien de otro que se estime oportuno.

- B.- La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.
- C.- Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.
- D.- Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia.

La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice su recogida selectiva. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.

- E.- Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia (Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo).

5.- Medidas para la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro (ruido ambiental, contaminación acústica).

El Plan General incorpora al efecto diversos planes zonales con el objetivo de minimizar el impacto en materia de ruido, debiendo estarse de acuerdo con cuanto se establece en ellos.

6.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con ellos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas. Se utilizarán especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, especies preferentemente autóctonas, y que requieran un mínimo mantenimiento
- B.- Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.
- C.- Se procederá, además, al control de las especies alóctonas invasoras, de forma particular en las márgenes fluviales (Oria, Basotxo y Lekunaene) para su erradicación y posterior repoblación con especies ribereñas (aliseda cantábrica) para su posterior restauración natural.

7.- Paisaje.

- A.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.

- B.- Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.

- C.- Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado, así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.
- D.- En las "Zonas Globales de Mejora Ambiental" se favorecerán las actuaciones orientadas hacia la recuperación ambiental y posterior plantación con una vegetación de arbolado autóctono (vegetación potencial).

8.- Medio socio-económico.

- A.- Se determinarán las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.
- B.- Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

9.- Medidas en materia de sostenibilidad y frente al reto del cambio climático.

Se evita la extensión del área urbana y se interviene mediante la transformación urbana incorporando en particular medidas en materia de movilidad y accesibilidad universal que se precisarán en el PMUS.

10.- Ordenación urbana, urbanización y edificación.

- A.- En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos.
- B.- En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables (SUDS: sistemas urbanos de drenaje sostenible) de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.
- C.- Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- D.- Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privados y/o comunes de las nuevas edificaciones.
- E.- Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados.

- F.- Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.
- G.- Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios, así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

#### **Artículo 161.- Medidas compensatorias.**

##### 1.- Agua.

- A.- Se determinarán, en lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público.
- B.- Se determinarán las medidas adecuadas para la recuperación y mejora ambiental de las zonas que, en su caso, estén alteradas y degradadas.
- C.- Se fomentarán las labores de recuperación, mejora e integración ambiental de las márgenes del río Deba en los tramos que requieran ese tipo de intervenciones.

##### 2.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- La pérdida de arbolado por razones asociadas a la ejecución de desarrollos urbanos se compensará con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas en: preferentemente los ámbitos afectados; el entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos; otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores; a modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de pasillos ecológicos.
- B.- Se favorecerán y potenciarán las actuaciones encaminadas a la mejora del estado de las masas de robledal-bosque mixto-vegetación de ribera existente, así como a la mejora y recuperación ambiental de aquellas áreas así calificadas en el planeamiento urbanístico del municipio.
- C.- Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

**Artículo 162.- Saneamiento de aguas residuales.**

- 1.- En los suelos urbanos se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento, para su posterior depuración.
- 2.- Las edificaciones en suelo no urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de las instalaciones de depuración de aguas residuales que en cada caso se estimen adecuadas.

Las instalaciones requeridas deberán ser objeto del correspondiente proyecto que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y por los demás Organismos competentes en la materia, debiendo garantizarse la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Por su parte, las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad, y, en concreto, a las que fije la Administración competente en la materia.

- 3.- Los vertidos a los cauces naturales, aun cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplir las condiciones que determine el Organismo competente en la materia.

**Artículo 163.- Implantación de actividades ganaderas.**

- 1.- En lo referente al almacenamiento, recogida, tratamiento y eliminación de estiércoles y purines, así como a su distribución como elementos fertilizantes, las instalaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

De igual manera, en lo referente a sus características, dimensionado, emplazamiento, etc., los correspondientes estercoleros y fosas se adecuarán a los criterios que se establezcan en ese mismo contexto.

- 2.- La utilización de estiércoles y purines en los terrenos como fertilizante natural se adecuará a los criterios establecidos en la normativa ambiental vigente. Además, se estará a ese respecto a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

No se permitirá su vertido en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cauces de agua.

- 3.- Las aguas pluviales deberán de evacuarse separadamente sin que tengan contacto con los estiércoles y purines.



- 4.- Los residuos orgánicos se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de contaminación ni de daños ambientales, debiendo gestionarse su eliminación según la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción por el fuego al aire libre.
- 5.- Los residuos, si se trata de sólidos, se almacenarán en un recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca.

**Artículo 164.- Programa de supervisión de las medidas ambientales.**

Dicho programa es el establecido en Estudio Ambiental Estratégico de este Plan. Para ello, se aplicarán las medidas establecidas en ese programa, incluidos los indicadores ambientales.

## **TITULO SÉPTIMO**

### **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO CATALOGADO.**

#### **Artículo 165.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.**

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Catálogo de este Plan General tiene el fin de determinar la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Lasarte-Oria que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, arqueológico, u otros, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos incluidos en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan.

Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en los siguientes artículos de este documento, así como, en su caso, al régimen de protección establecido en las disposiciones vigentes en materia de patrimonio cultural y concordantes.

#### **Artículo 166.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.**

- 1.- Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.
- 2.- Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.  
Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.  
El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.  
En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

- 3.- Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos asimismo correspondientes competentes en la materia, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.
- 4.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.
- 5.- La declaración de ruina de los edificios, o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en ella (art. 51).

**Artículo 167.- Modalidades de regímenes de protección de los elementos de interés histórico-arquitectónico catalogados, y criterios generales de regulación de los mismos.**

1.- Criterios generales.

En atención a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia, se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos de Interés Histórico-Arquitectónico catalogados:

A.- Protección Especial.

Se aplicará a los elementos incluidos en el Catálogo en atención a su condición de edificaciones que tienen la consideración de Bienes Culturales Calificados, o Bienes Culturales Inventariados, o que cuenten con expediente promovido con ese fin, conforme a lo dispuesto en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco.

B.- Protección Media.

Se aplicará a la totalidad de los edificios y elementos inventariados en la actualidad.

C.- Protección Básica.

Se aplicará a los elementos de mayor valor que se incorporan en este Catálogo a esta categoría. A resultas del proceso no se ha identificado ningún edificio en esta categoría, sin perjuicio de su regulación general.

D.- Protección Local.

Se aplicará a la totalidad de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo como "elementos protegidos a nivel municipal". Dicha protección será parcial en los supuestos en los que afecte, exclusivamente, a determinadas partes del edificio afectado.

## 2.- Régimen de Protección Especial.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias, mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinversión o nuevo diseño, requiriendo para cualquier tipo de intervención, cambio de uso o actividad la preceptiva autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

En ese sentido, se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos, o la modernización de las instalaciones, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de "Restauración Científica" en las disposiciones vigentes reguladoras de las Actuaciones de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Excepcionalmente, previo estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance con la previa autorización del citado organismo competente en materia de patrimonio cultural.

## 3.- Régimen de Protección Media.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección se adecuarán a cuanto se dispone en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco para los edificios incluidos en esta categoría.

En los elementos de protección media, las intervenciones se limitarán a las de restauración conservadora de tipo B, en tanto en cuanto no se incoen los correspondientes expedientes, y se respetará un retiro mínimo de 15 metros con respecto a ellos.

## 4.- Régimen de Protección Básica.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección se adecuarán a cuanto se dispone en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco para los edificios incluidos en esta categoría y en la Ley 14/2023.

## 5.- Régimen de Protección Local.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones y reajustes estructurales, así como el "vaciado" de las edificaciones.

Así, las obras que se realicen respetarán básicamente la volumetría e imagen exterior, autorizándose las categorías de intervención correspondientes a la consolidación y/o conservación y ornato, así como el "vaciado" y las intervenciones de reforma, reposición, derribo, demolición y sustitución, etc.

En los supuestos en los que el estado de conservación así lo requiera, podrá procederse al derribo de las edificaciones y a su sustitución por otras nuevas que, por un lado, respondan a la imagen arquitectónica general de las actuales, y, por otro, incorporen los elementos singulares destacables de las actuales. Se procederá a dicha sustitución en las condiciones establecidas bien este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, autorizándose los reajustes edificatorios acordes con las previsiones establecidas en dicho planeamiento.

En los supuestos de inmuebles sujetos al régimen de protección parcial, dicho régimen deberá entenderse referido exclusivamente a los elementos de interés identificados en cada caso, y en el contexto de las actuaciones de reforma o sustitución de las edificaciones deberán recuperarse los mismos, que se integrarán en el nuevo proyecto. En esos casos, los elementos objeto de dicha protección parcial, así como el régimen de su tratamiento y preservación, serán determinados por el Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales.

#### **Artículo 168.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.**

##### **1.- Zonas arqueológicas calificadas o inventariadas.**

Dichas zonas quedan sujetas al régimen de protección establecido en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco. Se aplicará, en particular, lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco.

Conforme a dicho régimen, se requiere la presentación del Proyecto Arqueológico ante la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación previa a la ejecución de las obras que pudieran afectar a estas zonas.

##### **2.- Zonas de Presunción Arqueológica de la C.A.P.V.**

Las áreas y los elementos afectados por la resolución de la Viceconsejería de Cultura del Gobierno Vasco de fecha 23/09/97, quedarán sujetos al Régimen de Protección establecido en la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco, así como a lo dispuesto al efecto en el Decreto 234/96 de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de Zonas de Presunción Arqueológica.

De conformidad con lo establecido en la referida Declaración, en estas zonas deberá realizarse un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pudiera afectarlas, al objeto de que por parte del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa se establezca la necesidad de presentación del proyecto arqueológico previo a la realización de las obras.

Atendiendo a la sistematización de la Delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica, las mismas se refieren a las siguientes tipologías de áreas de protección:

- \* (A). Área intramuros del edificio
- \* (B). Área intramuros del edificio y 15 m alrededor de su perímetro, desde el borde exterior.
- \* (C). Área que ocupa el elemento y 5 m. alrededor del mismo, a partir del borde exterior.
- \* (D). Área ocupada por el edificio e instalaciones anexas al mismo.
- \* (E). Área especificada en el plano de la incoación.

### 3.- Otras cuestiones.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia, en el supuesto de hallazgo o descubrimiento de restos arqueológicos con motivo de la ejecución de movimientos de tierras, obras u otro tipo de actuaciones, se procederá a su notificación a la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco...).

### **Artículo 169.- Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.**

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela de los organismos de la Administración supramunicipal competentes en la materia serán objeto de los preceptivos informes y/o autorizaciones precisas de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial vigente en la materia.

De igual forma, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de las mismas.

### **Artículo 170.- Rango y vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado.**

- 1.- La determinación de la relación de los bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Lasarte-Oria tendrá la naturaleza y el rango normativo establecidos para el mismo en la legislación urbanística vigente (artículos 76, 100, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Su reajuste y/o complementación podrá realizarse, por lo tanto, mediante la formulación, tramitación y aprobación de un expediente de esa naturaleza. Dicho expediente podrá reajustar la relación de bienes protegidos incluida en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan General.

- 2.- Las previsiones reguladoras del régimen de protección de los bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Lasarte-Oria en el PGOU tienen la naturaleza y el rango normativos propios de la ordenación pormenorizada.

En consonancia con ello, dichas previsiones podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante la formulación de expedientes de planeamiento urbanístico adecuados para la determinación de ese tipo de determinaciones, incluidos planes especiales.

- 3.- En todo caso, el conjunto de las citadas previsiones, incluidas las que, en su caso determine en citado planeamiento especial, deberán ser objeto de un tratamiento y una regulación global unitarios y coordinados.

En consonancia con ello, todo reajuste o complementación de las previsiones reguladoras de la calificación pormenorizada deberán ser objeto de la correspondiente evaluación y justificación desde, entre otras, la perspectiva de su compatibilidad, coordinación y sintonía en el marco global del conjunto de las previsiones reguladoras del referido régimen del suelo no urbanizable.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

### **Primera.- Régimen de edificación y uso de las edificaciones consolidadas existentes y en construcción.**

- 1.- Las edificaciones consolidadas por este Plan (ya construidas o en construcción) quedan sujetas, en lo referente a los parámetros edificatorios y de uso autorizados en ellas y no acordes con los establecidos en este Plan, al régimen de las edificaciones y usos disconformes.

Dicho régimen será de aplicación hasta el momento de procederse a la rehabilitación integral y/o cambio de uso integral de esas edificaciones, en el que deberán adecuarse al régimen de edificación y uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.

- 2.- En el supuesto de declararse de forma expresa la caducidad de las licencias concedidas para la construcción de dichas edificaciones y/o para la implantación de usos y actividades en ellas será de aplicación, en todos sus extremos, el régimen de edificación y uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.

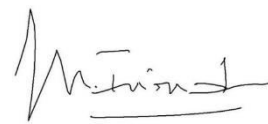
En Donostia/San Sebastián, octubre de 2024



Fdo: Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo



Fdo.: Iñigo Peñalba



Carmen Seguro