

---

**BUSTURIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN  
OROKORRA**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
BUSTURIA

---

**DOCUMENTO 3: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

SUSTATZAILEA / PROMOTOR:



**Busturiko  
Udala**

EGILEA / AUTOR:



t o l e d o t a l d e a

OCTUBRE / 2014 / URRIA

**SUMARIO**

**TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL .....5**

ARTICULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN ..... 5

ARTICULO 2. CONDICIONES DE VIGENCIA ..... 5

ARTICULO 3. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL Y CARÁCTER NORMATIVO U ORIENTATIVO DE LOS MISMOS. .... 5

ARTICULO 4. RANGO Y VINCULACIÓN NORMATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL ..... 6

ARTICULO 5. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN ..... 8

ARTICULO 6. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL ..... 9

ARTICULO 7. CONDICIONES PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL ..... 10

**TITULO II. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO .....11**

**CAPITULO 1. LOS USOS URBANÍSTICOS ..... 11**

ARTICULO 8. DEFINICIÓN ..... 11

ARTICULO 9. SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN ..... 11

ARTICULO 10. SISTEMATIZACIÓN GENERAL DE LOS USOS URBANÍSTICOS ..... 11

ARTICULO 11. CONTENIDO DE LOS USOS URBANÍSTICOS ..... 12

**CAPITULO 2. LA CALIFICACIÓN GLOBAL ..... 21**

**SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL 21**

ARTICULO 12. LAS ZONAS GLOBALES Y SU SISTEMATIZACIÓN ..... 21

ARTICULO 13. RÉGIMEN GENERAL DE LAS ZONAS GLOBALES "R. ZONAS DE USO RESIDENCIAL" ..... 23

ARTICULO 14. RÉGIMEN GENERAL DE LAS ZONAS GLOBALES "A.E. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS". ..... 25

ARTICULO 15. RÉGIMEN GENERAL DE LAS ZONAS GLOBALES "L. ZONAS RURALES " ..... 26

ARTICULO 16. RÉGIMEN GENERAL DE LAS ZONAS GLOBALES "S.G. SISTEMAS GENERALES" ..... 26

**SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN FORMAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL ..... 30**

ARTICULO 17. LA CALIFICACIÓN GLOBAL Y SU DETERMINACIÓN. .... 30

ARTICULO 18. VINCULACIÓN NORMATIVA Y RÉGIMEN DE TRATAMIENTO Y/O RECONSIDERACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL Y DE LOS ÁMBITOS DE ELABORACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. 31

**SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA ..... 33**

ARTICULO 19. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ..... 33

ARTICULO 20. CRITERIOS GENERALES DE CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA. .... 36

**TITULO III. LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA .....37**

**CAPÍTULO 1º. SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL Y FORMAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA... 37**

**SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS. .... 37**

ARTICULO 21. FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. .... 37

ARTICULO 22. LOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y SU SISTEMATIZACIÓN. .... 37

ARTICULO 23. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS "R-1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EDIFICACIÓN ABIERTA" ..... 37

ARTICULO 24. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS "R-2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA" ..... 41

ARTICULO 25. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS "R-3 RESIDENCIAL FAMILIAR EN PARCELA AISLADA" ..... 44

ARTICULO 26. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS "A.E. ACTIVIDADES ECONÓMICAS" ..... 47

ARTICULO 27. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS DE LA RED VIARIA (S.G.R.V. y S.L.V.P.A.) ..... 49

ARTICULO 28. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS "S.G.R.F. SISTEMA GENERAL DE RED FERROVIARIA" ..... 50

ARTICULO 29. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS DE ESPACIOS LIBRES "S.G.E.L. y S.L.E.L." ..... 51

ARTICULO 30. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS DE "S.G.C.F. SISTEMA GENERAL DE CAUCE FLUVIAL" ..... 53

ARTICULO 31. ....	REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS DE "S.G.E.C SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" .....	54
ARTICULO 32. ....	REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS "S.G.I. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS" .....	54
SECCIÓN 2ª .....	OTRAS CONDICIONES MATERIALES DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ....	55
ARTICULO 33. ....	CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES .....	55
SECCIÓN 3ª .....	CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ....	56
ARTICULO 34. ....	CRITERIOS GENERALES REGULADORES DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA .....	56
ARTICULO 35. ....	RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANO. ....	57
ARTICULO 36. ....	RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. ....	58
ARTICULO 37. ....	FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE. ....	59
ARTICULO 38. ....	CONTENIDO MATERIAL Y DOCUMENTAL DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO .....	59
CAPITULO 2. ....	RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS EDIFICACIONES AUTORIZADAS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES .....	61
SECCIÓN 1ª .....	CRITERIOS GENERALES .....	61
ARTICULO 39. ....	TÉRMINOS Y CONCEPTOS DIVERSOS Y DEFINICIÓN DE LOS MISMOS. ....	61
ARTICULO 40. ....	CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN .....	64
ARTICULO 41. ....	CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN .....	65
ARTICULO 42. ....	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL .....	66
SECCIÓN 2ª .....	CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES .....	68
ARTICULO 43. ....	RÉGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES .....	68
ARTICULO 44. ....	RÉGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES (R). ....	73
ARTICULO 45. ....	TAMAÑO MÍNIMO Y PROMEDIO DE VIVIENDA. ....	77
SECCIÓN 3ª .....	CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIALES. ....	77
ARTICULO 46. ....	CONDICIONES GENERALES DE USO .....	77
SECCIÓN 4ª .....	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE APARCAMIENTOS .....	78
ARTICULO 47. ....	CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS. ....	78
<b>TITULO IV. ....</b>	<b>RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>79</b>
CAPÍTULO 1º. ....	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....	79
ARTICULO 48. ....	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO .....	79
ARTICULO 49. ....	CARRETERAS Y CAMINOS RURALES .....	80
ARTICULO 50. ....	PISTAS PARA VEHÍCULOS .....	81
CAPÍTULO 2º. ....	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....	81
ARTICULO 51. ....	CRITERIOS GENERALES .....	81
ARTÍCULO 52. ....	RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....	82
ARTÍCULO 53. ....	RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "ESPACIOS Y ESPECIES NATURALES PROTEGIDOS " .....	83
ARTÍCULO 54. ....	RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO- TERRESTRE Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN DEL MISMO" .....	83
ARTÍCULO 55. ....	RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "CAUCES FLUVIALES Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE LOS MISMOS" .....	83
ARTÍCULO 56. ....	RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS" .....	84
ARTÍCULO 57. ....	RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "CORREDORES ECOLÓGICOS " .....	85
ARTÍCULO 58. ....	RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "ÁREAS INUNDABLES " .....	85
ARTÍCULO 59. ....	RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "ÁREAS ACÚSTICAS" .....	86

ARTÍCULO 60. ....	RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS" .....	86
ARTÍCULO 61. ....	RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "ÁREAS EROSIONABLES O CON RIESGO DE EROSIÓN" .....	87
ARTICULO 62. ....	VINCULACIÓN NORMATIVA Y RÉGIMEN DE RECONSIDERACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS. ....	87
<b>TITULO V. ....</b>	<b>RÉGIMEN JURÍDICO Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ....</b>	<b>87</b>
CAPÍTULO 1º. ....	CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	87
ARTICULO 63. ....	RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....	87
ARTICULO 64. ....	EL SUELO URBANO Y SUS CATEGORÍAS. ....	88
ARTICULO 65. ....	EL SUELO URBANIZABLE. ....	89
ARTICULO 66. ....	EL SUELO NO URBANIZABLE. ....	89
ARTICULO 67. ....	DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO. ....	90
ARTICULO 68. ....	DERECHOS Y DEBERES ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD. ....	90
ARTICULO 69. ....	DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA Y/O INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN CONSOLIDADA. ....	91
ARTICULO 70. ....	DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE. ....	92
CAPÍTULO 2º. ....	RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ....	93
ARTICULO 71. ....	CRITERIOS GENERALES .....	93
ARTICULO 72. ....	RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANO .....	94
ARTICULO 73. ....	RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. ....	97
ARTICULO 74. ....	RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE. ....	97
CAPÍTULO 3º. ....	RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD .....	98
ARTICULO 75. ....	CRITERIOS GENERALES .....	98
ARTICULO 76. ....	RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO .....	99
ARTICULO 77. ....	LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS. ....	99
CAPÍTULO 4º. ....	RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	101
ARTICULO 78. ....	RÉGIMEN DE FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	101
ARTICULO 79. ....	LÍMITES DE LA POSIBILIDAD DE ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN POR LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	102
ARTICULO 80. ....	CONTENIDO Y CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	103
ARTICULO 81. ....	EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN POR PROMOTORES NO MUNICIPALES. ....	103
CAPÍTULO 5º. ....	RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....	104
ARTICULO 82. ....	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO .....	104
ARTICULO 83. ....	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE. ....	106
ARTICULO 84. ....	EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE. ....	107
ARTICULO 85. ....	EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y/O DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO. ....	107
ARTICULO 86. ....	IMPLANTACIÓN DE USOS PROVISIONALES EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE. ....	109
<b>TITULO VI. ....</b>	<b>NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL .....</b>	<b>110</b>
ARTICULO 87. ....	PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL. ....	110
<b>TITULO VII. ....</b>	<b>NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO NATURALÍSTICO .....</b>	<b>110</b>
ARTICULO 88. ....	FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS. ....	110
ARTICULO 89. ....	CATEGORÍAS DE BIENES Y ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL CATÁLOGO. ....	111
ARTICULO 90. ....	RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ELEMENTOS CATALOGADOS. ....	111

## **TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **ARTICULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

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

### **ARTICULO 2. CONDICIONES DE VIGENCIA**

1.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que se exponen en el siguiente apartado 3, este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan las Normas Subsidiarias Municipales de Busturia aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Bizkaia de fecha 11 de Noviembre de 1994 y las modificaciones de las mismas aprobadas definitivamente con posterioridad, incluidas las previsiones contenidas en aquél y en éstas.

2.- De igual manera, con las salvedades que se exponen en el siguiente apartado 3, se derogan los planes especiales y parciales, así como los estudios de detalle, promovidos y aprobados en desarrollo de las citadas Normas Subsidiarias, incluidas las previsiones contenidas en todos ellos, en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con las planteadas en este Plan General.

3.- Se excluyen de la citada derogación los documentos urbanísticos mencionados en los dos apartados anteriores, y las determinaciones contenidas en los mismos, que, bien en su totalidad bien parcialmente, se consolidan en las Normas Urbanísticas Particulares incluidas en el "Documento 3: Normas Particulares" de este Plan General. Dicha consolidación tendrá el alcance indicado en cada supuesto y, con carácter general y sin perjuicio de los reajustes previstos, en su caso, en este Plan, se entenderá efectuada en los términos previstos en cada caso en los citados documentos consolidados.

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

### **ARTICULO 3. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL Y CARÁCTER NORMATIVO U ORIENTATIVO DE LOS MISMOS.**

1.- El presente Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Doc.1. Memoria
- Doc.2. Planos
- Doc.3. Normas Urbanísticas Generales
- Doc.4. Normas Urbanísticas Particulares
- Doc.5. Catálogo
- Doc.6 Estudio de Viabilidad Económico -Financiera
- Doc.7 Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2.- Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por el conjunto de los documentos que lo componen, son el documento 2 "Planos", el documento 3 "Normas Urbanísticas Generales", el documento 4 "Normas Urbanísticas Particulares", el documento 5 "Catálogo" y el documento 7 "Informe de Sostenibilidad Ambiental", este último en los apartados referentes a las medidas preventivas y correctoras y el programa de supervisión, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones. El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquéllos los que prevalezcan.

3.- Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material contenido en éstos.

4.- Con carácter general, las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente (entre otros, artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

#### **ARTICULO 4. RANGO Y VINCULACIÓN NORMATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

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

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

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

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

- Este documento "Documento 3. Normas Urbanísticas Generales", salvo las que, conforme a lo indicado tanto en la legislación urbanística vigente como, de forma expresa, en él, tienen otro rango y naturaleza, bien normativo bien orientativo.
- El epígrafe "III.-Ordenación Urbanística Estructural" de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento "Documento 4. Normas Urbanísticas Particulares".
- Los planos "II-3a Clasificación del Suelo", "II-4 Zonificación y Usos Globales del Suelo No Urbanizable" y "II-5 Estructura General Orgánica. Zonificación Global". Las previsiones reguladoras de, exclusivamente, la clasificación urbanística de los terrenos establecidas en el plano "II-3b Clasificación y Categorización del Suelo".

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

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

- Este documento "Documento 3. Normas Urbanísticas Generales", en los supuestos y términos indicados tanto en la legislación urbanística vigente como expresamente en él.
- El epígrafe "IV.- Ordenación Pormenorizada" y los planos de "Condiciones de edificación, dominio y uso" de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del "Documento 4. Normas Urbanísticas Particulares".

- Los planos "II-6a, II-6b y II-6c Zonificación Pormenorizada", así como las previsiones reguladoras de la categorización de los suelos urbanos establecidas en el plano "II-3b Clasificación y Categorización del Suelo"

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

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

5.- Tienen la naturaleza propia de las previsiones de ejecución de la ordenación urbanística las determinaciones contenidas en:

- El apartado "4. Régimen de Gestión Urbanística y ejecución", del epígrafe "IV.-Ordenación Pormenorizada" de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del "Documento 4. Normas Urbanísticas Particulares".

- Los planos "II-8a, II-8b y II-8c Condiciones de Gestión en Suelo Urbano-Urbanizable.

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

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

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

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

Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.

- Bien de propuestas propias de este mismo Plan General o del planeamiento promovido en su desarrollo.

Su rango normativo u orientativo es, en cada caso, el establecido en el planeamiento en el que se determinen.

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

- El "Documento 7. Informe de Sostenibilidad Ambiental".
- Este "Documento 3. Normas Urbanísticas Generales", en los supuestos y términos expresamente indicados en él.

- El epígrafe “V. Condiciones Superpuestas a la Ordenación Urbanística: Directrices de Protección Ambiental y Cultural”, de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del “Documento 4. Normas Urbanísticas Particulares”.

- El plano “II-4 Zonificación y Usos Globales del Suelo No Urbanizable”, exclusivamente en sus condicionantes superpuestos.

- A los efectos de la modificación y/o complementación de esos condicionantes, así como de las previsiones de regulación y tratamiento de los mismos, se estará a lo dispuesto en cada caso bien en las disposiciones legales vigentes en la materia, bien en los instrumentos y proyectos en los que estén incluidos, bien en el planeamiento que los define, incluido este mismo Plan General.

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

En ese contexto, se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en los artículos 88 y siguientes de este documento, las previsiones contenidas en el “Documento 5. Catálogo” de este Plan podrán ser reajustadas en el contexto de la formulación y aprobación del o de los correspondientes planes especiales a promover a los efectos de, por un lado, determinar con precisión la relación de bienes de valor a preservar, y, por otro, determinar las medidas de tratamiento y preservación de los mismos.

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

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

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

## **ARTICULO 5. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

1.- En desarrollo de este Plan General, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 60, 75 y 99 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), se procederá a la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con la finalidad de regular los correspondientes criterios de intervención en esas materias, complementarios de la ordenación urbanística propiamente dicha, definida o a definir en el planeamiento urbanístico.

2.- Su contenido se adecuará a los criterios establecidos en la citada legislación urbanística, e incidirá en la determinación de los parámetros de intervención de todos aquellos extremos que, con los fines indicados y para la complementación y ejecución de la ordenación urbanística, se estimen adecuados y puedan ser regulados desde un documento de su naturaleza. En concreto, regularán, entre otras, cuestiones como las siguientes:

A.- En lo referente a la urbanización: Medidas reguladoras de las distintas cuestiones mencionadas en el artículo “75.2” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (características y calidades mínimas de la urbanización; condiciones de ejecución material de la urbanización; etc.).



B.- En lo referente a la edificación: Medidas reguladoras de las distintas cuestiones mencionadas en el artículo "75.3" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (aspectos morfológicos y estéticos e la edificación, requisitos de seguridad, estabilidad, estanqueidad, accesibilidad, salubridad y funcionalidad; etc.)

C.- Condiciones generales y específicas en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística, incluida la determinación de medidas de prevención y/o eliminación del ruido, emisiones contaminantes, residuos, etc. Implementación de criterios de eficiencia energética y arquitectura bioclimática.

D.- Condiciones de implantación de usos y actividades en desarrollo de las establecidas en el planeamiento urbanístico, con la debida atención, entre otras, a cuestiones como el uso de los caminos rurales, división horizontal de edificaciones existentes en ámbitos consolidados, uso de vivienda en plantas bajas, implantación de usos de hostelería o similares, etc.

Se entenderá a todos los efectos que el régimen de implantación de los citados usos es el establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, y que la tarea de las citadas Ordenanzas será la de desarrollar dicho régimen, concretando los criterios de aplicación del mismo en atención a la variada casuística existente. En ese contexto, podrán incluso prohibir la implantación de todos o alguno de los citados usos, siempre que no se cumplan las condiciones que en cada caso se estimen oportunas.

3.- Sus determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios de unas ordenanzas. Su tramitación y aprobación, así como su modificación, se adecuará a los criterios establecidos para las mismas en la legislación vigente (entre otros, artículo 99 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006).

## **ARTICULO 6. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL**

1.- Motivo y justificación de las modificaciones:

Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento. Esta descripción y justificación incluirá las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, no pudiendo 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.

2.- Incremento de la edificabilidad urbanística:

Toda modificación de la ordenación establecida que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas establecidas en la legislación vigente (Art. 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

3.- Refundido o actualización del Plan General.

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente (entre otros, art. 107 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

## ARTICULO 7. CONDICIONES PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

1.- El presente Plan General tiene, por imperativo legal, vigencia indefinida, pero sus previsiones de desarrollo urbano han sido establecidas, en principio, para un límite temporal de diez años.

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

A.- Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en el supuesto de producirse un incremento de la población del municipio igual o superior al 20% de la existente en el momento de la aprobación y entrada en vigor de este Plan General.

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

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

- Cuando la superficie de los nuevos terrenos que, estando previamente clasificados como no urbanizables, se incorporen al área urbana (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) supere en un 20% la superficie de ésta, tomando como referencia a este respecto las previsiones de este Plan General.
- Cuando se reclasifiquen como suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como suelo no urbanizable, cuya superficie excede en más de un 50% la de los clasificados de aquel modo en este Plan.
- Cuando resulte un incremento de edificabilidad urbanística igual o superior al 25% de la totalidad de la proyectada en el conjunto del medio urbano (conformado por los suelos urbano y urbanizable) por este Plan General.

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

3.- Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que 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 (entre otros, art. 102 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

4.- A los efectos de la adopción de cualquiera de las decisiones de revisión integral o parcial anteriores se procederá a la previa evaluación, mediante la elaboración del o de los

necesarios informes, tanto de la situación existente en los ámbitos y materias afectados en cada caso, como de la conveniencia o no de las citadas revisión integral o parcial.

## **TITULO II. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO**

### **CAPITULO 1. LOS USOS URBANÍSTICOS**

#### **ARTICULO 8. DEFINICIÓN**

La operación de planeamiento mediante la cual se define el régimen de uso y edificación del territorio, será denominada en este Plan CALIFICACIÓN o ZONIFICACIÓN.

#### **ARTICULO 9. SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN**

1.- En función de su nivel de detalle, la calificación se articula en dos categorías: global y pormenorizada.

2.- Calificación global es aquella que consiste en la atribución, con carácter global o genérico, de un régimen de uso y edificación específico a cada una de las demarcaciones en que, a estos efectos, se divide el término municipal. Dichas demarcaciones se denominan "Zonas de uso global", distinguiéndose entre ellas dos modalidades: las "zonas" propiamente dichas y los "sistemas generales".

Son zonas las porciones del territorio destinadas de forma predominante a algunos de los usos básicos -vivienda, agricultura, ganadería-, de naturaleza fundamentalmente privada y lucrativa.

Se catalogan como sistemas generales las superficies destinadas de forma exclusiva, a algunos de los usos básicos de servicio al conjunto de la población -comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario-, de carácter público o privado y en general no lucrativo.

Dentro del concepto de sistemas generales se incluyen también, en el presente Plan General, las áreas destinadas a la implantación de los elementos de las infraestructuras generales de servicios que dan lugar a una ocupación exclusiva del territorio, y los cauces fluviales.

3.- Calificación pormenorizada es la operación urbanística que establece la ordenación detallada de las zonas de uso global, en base a las condiciones generales de uso y edificación asignadas a las mismas en la calificación global.

Con ese fin, se subdivide a su vez, el ámbito de las zonas de uso global en porciones, denominadas zonas de uso pormenorizado, y se asigna a cada una de ellas un régimen específico de uso y edificación, el cual debe ser, en este caso, detallado y concreto, y permitir, sin posteriores precisiones, la adecuada regulación de las construcciones y actividades que sobre ellas se desarrollen.

Entre las zonas de uso pormenorizado se distinguen dos categorías fundamentales constituidas por las parcelas, o áreas destinadas en parte o en su totalidad a la edificación y, en cualquier caso, a usos que exigen la compartimentación y la restricción del acceso público a las mismas; y los espacios públicos, no compartimentados, de libre acceso y no edificables, constituidos por las porciones de territorio que se destinan fundamentalmente a vialidad.

#### **ARTICULO 10. SISTEMATIZACIÓN GENERAL DE LOS USOS URBANÍSTICOS**

1.- A los efectos de la regulación de su ejercicio, se distinguen los siguientes usos urbanísticos, ya globales, ya pormenorizados:

- Uso residencial
- Uso de actividades económicas
- Uso rural y/o natural
- Uso de comunicaciones
- Uso de espacios libres
- Uso de equipamiento comunitario
- Uso de cauces fluviales
- Uso de infraestructuras de servicios

2.- El régimen de implantación en el territorio de los usos urbanísticos se sistematiza en dos niveles, de acuerdo con los mecanismos de calificación -global y pormenorizada- definidos en el apartado precedente:

A.- En la calificación global se establece con carácter genérico para cada una de las zonas de uso global, un **uso característico**, los **usos compatibles** y los **usos prohibidos** de forma expresa, comprendidos todos ellos en algunas de las categorías definidas en el artículo siguiente.

El uso característico asignado caracteriza, junto con la tipología edificatoria propuesta, la ordenación de la zona de uso global correspondiente, y a él se destinan de forma prioritaria las parcelas resultantes de su ordenación pormenorizada.

B.- En la calificación pormenorizada, de igual forma el régimen de uso definido para las parcelas y espacios públicos resultantes, se configura a través de la asignación de un uso característico, unos usos compatibles y otros expresamente prohibidos.

En el caso de las parcelas, el uso característico estará constituido por el uso característico de la zona de uso global, por alguno de los usos compatibles con él, o por usos de equipamiento comunitario. Además, en las parcelas, se podrán desarrollar, como usos compatibles, los de la zona de uso global, y usos de servicio, de carácter público, que se constituirán como servidumbres u obligaciones de cesión sobre ellas.

A los espacios públicos se les asignan como usos característicos los usos de servicios, necesarios para hacer viables los usos previstos en las parcelas, resultando prohibidos en su ámbito los demás usos, con excepción de la eventual autorización de alguno, que, en caso de poseer carácter privado y lucrativo, deberá ejercerse, en régimen de concesión.

## ARTICULO 11. CONTENIDO DE LOS USOS URBANÍSTICOS

### 1.- Uso Residencial.

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda. Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de familias o colectivos de cualquier tipo.

Asimismo se considerarán asimilados al uso de vivienda otros usos compatibles con el mismo como el pequeño hospedaje, usos industriales de 1ª categoría, los servicios profesionales y las pequeñas oficinas -superficie utilizada menor de 100 m<sup>2</sup> (T) - salvo que se compruebe la existencia de razones específicas de incompatibilidad.

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

Expresamente se excluye el uso de garaje, o guarda de vehículos en todas sus categorías y las instalaciones deportivas de uso privativo de la vivienda -piscina, frontón, etc.-, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda deberá autorizarse de manera específica.

### 2.- Uso de Actividades Económicas.

## 2.1.- Uso Industrial.

A.- Comprende este uso urbanístico las siguientes actividades:

- Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- Las estaciones de servicio y lavado de vehículos.
- Las agencias de transporte por carretera y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.
- Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- Las industrias mineras y extractivas de todo tipo.
- Las industrias de explotación del litoral. Se incluyen entre ellas las piscifactorías, así como otras instalaciones asimilables a las mismas.
- Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta. Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable.
- En general todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.
- Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. En ningún caso se considerará como tal la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa.

B.- El uso industrial se clasifica en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer en relación con el medio ambiente.

Se distinguen las siguientes:

- Categoría 1ª: Comprende las actividades industriales carentes por completo de molestias o peligrosidad, de carácter individual o familiar. La superficie utilizada, será, en todos los casos, inferior a 125 m<sup>2</sup> (U). Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.
- Categoría 2ª: Comprende las actividades industriales no peligrosas, compatibles con el uso residencial, terciario o de equipamiento comunitario, como pequeños talleres, laboratorios o almacenes, que, por sus características, no molesten por desprendimiento de gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser molestos para los usuarios de aquellos, utilicen máquinas o motores de potencia inferior a 4 CV. cada uno, tengan una potencia instalada total inferior a 0'135CV/m<sup>2</sup>(U) y ocupen una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> (U).
- Categoría 3ª: Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio que no puedan ser consideradas de categoría 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general, y aún con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias para las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contigua a ellas. En concreto, se incluirán en esta categoría los talleres de reparación de vehículos y maquinaria con más de dos personas

ocupadas directamente en la actividad, y, los almacenes y depósitos al aire libre, como usos asimilados, las estaciones de servicios y los garajes en todas sus categorías.

C.- Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada, además de los límites máximos de potencia instalada y de los asociados a la superficie máxima construida (t) o útil establecida en cada caso, se valorarán los límites referidos a la generación de molestias, nocividad y peligrosidad.

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

E.- Los límites de producción de ruidos serán en cada caso los fijados por la Administración competente en la materia.

## 2.2.- Uso terciario.

A.- Se establecen las siguientes categorías de uso terciario:

- Uso hostelero
- Uso hotelero
- Uso de campamentos turísticos
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso recreativo
- Uso socio cultural

B.- Se entiende por uso hostelero el servicio de toda clase de bebidas y/o comidas en locales destinados a tal fin como bares, restaurantes, cafeterías y pubs.

No se incluye en el mismo las Salas de Fiestas, las cuales deberán ser objeto de una autorización específica, que en todo caso se deberá supeditar al cumplimiento de los objetivos de ordenación propuestos en el Plan General.

C.- Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades -hoteles, hostales, hoteles-residencia, moteles, pensiones, apart-hoteles y otros (rurales, etc).

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerará incluido el de garaje y un local de vivienda por instalación hotelera, cuya superficie máxima será 90 m<sup>2</sup>(t).

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

Se considerarán comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como los siguientes: la vivienda del personal de servicio -una vivienda de superficie máxima 90 m<sup>2</sup>(t)-; las oficinas; los servicios de hostelería; el comercio de primera necesidad; las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables.

E.- El uso comercial comprenderá la venta al público de artículos y productos de todo tipo al por mayor o al por menor, los almacenes comerciales, la prestación de servicios de todo tipo al público, tales como servicios profesionales, peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por las normas aplicables al uso industrial.

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

- Categoría 1ª: Pequeño comercio de hasta 25'00m<sup>2</sup> (u) de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos - aceras, jardines y área peatonales y otros -, en régimen de concesión administrativa.
- Categoría 2ª: Actividades comerciales que ocupen más de 25m<sup>2</sup> y menos de 200m<sup>2</sup> (u) de superficie útil, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario.
- Categoría 3ª: Actividades comerciales que ocupen más de 200m<sup>2</sup> (u) y menos de 400m<sup>2</sup> (u) de superficie útil. Para su implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, se podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga.
- Categoría 4ª: Actividades comerciales que ocupen más de 400m<sup>2</sup> (u) de superficie útil y tengan menos de 2.000m<sup>2</sup> (t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Se deberá de resolver la dotación de aparcamiento dentro de la parcela privada correspondiente.

F.- El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad pública o privada, incluidas las de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales y otras análogas, así como los usos anejos a ellos.

Se incluyen entre ellas, las actividades de carácter tecnológico (informático, biotecnológico, tecnologías ambientales, laboratorios, centros de investigación científica y tecnológica, centros formativos, y cualesquiera otros similares) que, en atención a sus características y condicionantes (ausencia de emisiones contaminantes significativas; inocuidad de los productos manipulados; necesidades poco relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.) no generen particulares molestias en la zona y/o parcela en la que se puedan implantar, tanto en el supuesto de que estén destinadas de forma exclusiva a ese tipo de actividades, como en el de que convivan en ellas y en su entorno actividades de otra naturaleza, incluidos usos residenciales.

G.- El uso recreativo comprende las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre en locales cerrados, de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las salas de fiestas y las asociaciones recreativas o gastronómicas.

H.- El uso socio cultural comprende las actividades de carácter socio político o cultural, de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, etc...

### 3.- Uso rural y/o natural.

Comprende este uso todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva y la utilización y/o disfrute ambiental y lúdico del territorio. Se establecen las siguientes categorías de uso rural:

- Usos extractivos
- Usos agropecuarios
- Usos forestales
- Usos de protección ambiental.
- Usos de ocio y esparcimiento.

A.- Los usos extractivos comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes.

B.- Los usos agropecuarios comprenden los usos agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal que, con carácter general y sin perjuicio de salvedades utilizan el suelo como soporte y/o referente directo de dicha producción) y los usos ganaderos y de producción animal (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

Se distinguen las dos categorías siguientes:

- Los usos de explotación agropecuaria comunes. Están constituidos por explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para su viabilidad económica como tal explotación. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia.

Tienen la condición de usos auxiliares de esas explotaciones, entre otros:

- Las construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.
- La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.
- El almacenamiento de los productos de la explotación y su venta directa en origen. En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de una concreta salvedad, la superficie de techo destinado a la venta no podrá ser superior a 25 m<sup>2</sup>(t) en el contexto total de una misma explotación agropecuaria común; dicha salvedad está asociada a la posible vinculación de un techo superior al citado y vinculado a dicho fin, previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto de la formulación del correspondiente plan especial de previsión y ordenación de la actividad directamente relacionada con los productos objeto de venta.
- La vivienda, el uso de residencia colectiva y el agroturismo, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.
- Las industrias agrarias en las correspondientes modalidades (viveros, industrias agroalimentarias...), en los supuestos en los que se justifique su condición de tal uso auxiliar de la explotación y/o de actividad inherente a la misma.

En todo caso, la consideración de las industrias agroalimentarias como auxiliares de las citadas explotaciones estará limitada a las actividades de transformación en origen de productos agrarios propios y/o asociados a la correspondiente explotación, y requerirá la justificación de



la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción.

- Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como auxiliares de la explotación.

Entre los usos pecuarios se distinguen aquéllos que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva que se considerarán usos autorizados de una explotación agropecuaria, de aquellos otros que, de acuerdo con las disposiciones sectoriales de aplicación, tienen la consideración de explotaciones ganaderas extensivas o intensivas de importancia significativa por el número de animales en explotación o el personal dedicado a ello.

- Los usos de explotación agraria no profesionalizados.

Se consideran como tales las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agropecuaria comunes.

Únicamente la guarda de aperos de labranza adscritos y propios de la explotación tendrá la condición de uso auxiliar de esas explotaciones.

C.- Los usos forestales comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque.

Tendrán la condición de auxiliares de dichos usos: las actividades de almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos, siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la propia explotación forestal; las industrias forestales (aserraderos, etc.) asociadas a actividades destinadas a la primera transformación de los productos obtenidos de la explotación directa de las masas de bosque, y, excepcionalmente, a la segunda transformación, siempre que se desarrollen como continuidad de las anteriores.

En todo caso, la autorización de ese tipo de industrias requerirá la previa justificación de la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto con la actividad forestal propiamente dicha por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción.

La vivienda no tendrá, en ningún caso, la condición de uso auxiliar.

D.- Los usos de protección ambiental se consideran los que tienen como fin bien el mantenimiento y la preservación del medio natural en su actual situación y condición, bien su mejora o reconducción en aras a la recuperación de su condición natural, sea ésta la originaria u otra que se estime adecuada.

Tienen esa naturaleza, entre otras, las actividades culturales, científicas, etc. que tengan como fin dichos mantenimiento y mejora del medio natural.

Se establecen dos tipos

- Conservación: Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

- Mejora Ambiental: Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne

(podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

E.- Los usos de ocio y esparcimiento se consideran los que tienen como fin el uso y disfrute del medio natural, ejercidas desde la perspectiva bien del ocio y del turismo, bien de la interpretación de la naturaleza, bien con objetivos educativos o didácticos.

Se establecen tres usos:

- Uso Público extensivo: Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.
- Uso Público Intensivo Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, crematorios de basuras o alguna edificación de servicio al uso.

Se consideran asimismo integradas en este uso como los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizadas o por libre.

- Actividades cinegéticas y piscícolas: Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación, nacional o autonómica, que las regulan. Deberá asimismo procurarse la gestión del territorio a los efectos de estas actividades: cotos, reservas, etc.

#### 4.- Uso de Comunicaciones.

##### 4.1.- Viario.

Se establecen las siguientes categorías o modalidades de uso de comunicación viaria:

- Uso de circulación peatonal
- Uso de circulación ciclista
- Uso de circulación rodada motorizada
- Uso de aparcamiento
- Uso de garaje

A.- El uso de circulación peatonal consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por la ciudad bien por su propio pié, bien mediante mecanismos distintos de la bicicleta o similares, y de vehículos motorizados, salvo las sillas de rueda.

B.- El uso de circulación ciclista consiste en la actividad de desplazamiento mediante la bicicleta.

C.- El uso de circulación rodada motorizada consiste en la actividad de desplazamiento mediante mecanismos y medios motorizados, tanto públicos (transporte público en su sentido más amplio, incluido el taxi) como privados (coche y moto preferentemente).

D.- Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.

E.- Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se diferencian cuatro categorías en función de la superficie del local ocupado:

- Categoría 1ª: - /  $\leq 100\text{m}^2(\text{t})$
- Categoría 2ª:  $100\text{m}^2(\text{t}) / \leq 1000\text{m}^2(\text{t})$
- Categoría 3ª:  $1000\text{m}^2(\text{t}) / \leq 2500\text{m}^2(\text{t})$

#### 4.2.- Ferroviario.

El uso ferroviario comprende las vías férreas y los usos auxiliares de las mismas, incluidas las estaciones y apeaderos, y excluidas la vivienda y los talleres de todo tipo.

#### 5.- Uso de espacios libres.

El uso de espacios libres es el propio de los espacios de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc.

Se establecen las siguientes categorías en el uso de espacios libres:

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

A.- El uso de espacios libres urbanos es el propio de:

- Los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población, susceptibles bien de un tratamiento vegetal y/o natural, bien de urbanización artificial -plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques-, y que, con algunas salvedades, no son edificables.
- Los espacios de protección de construcciones o infraestructuras.
- Los espacios públicos no edificables por su carácter residual, ni vinculados a otro tipo de usos.
- Otros espacios de naturaleza y fines similares a los anteriores.

B.- El uso de espacios libres rurales comprende el ocio y expansión de la población en el medio rural, en particular, aunque no sólo, en los terrenos de titularidad pública situados en parques o áreas recreativas rurales y destinados a ese fin.

C.- El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio en los que prevalece este carácter, como es el caso de los cauces fluviales, dominio público marítimo-terrestre (incluidas las playas) y las zonas situadas en sus márgenes, las zonas de montaña, los parques naturales, las áreas de interés naturalístico, etc.

#### 6.- Uso de equipamiento comunitario.

Los usos de equipamiento comprenden diversas actividades de servicio a la población, de carácter no lucrativo o lucrativo, que se ejercen en régimen de titularidad pública o privada.

Se establecen las siguientes categorías de usos de equipamiento comunitario:

- Uso de equipamiento docente
- Uso de equipamiento sanitario y asistencial
- Uso de equipamiento deportivo

- Uso de equipamiento cultural
- Uso de equipamiento religioso
- Uso de equipamiento administrativo
- Uso de equipamiento de servicios públicos

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

B.- El uso de equipamiento sanitario y asistencial comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos (ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares), las clínicas veterinarias y otros usos equiparables, entre los usos sanitarios; y los hogares de jubilados, las residencias comunitarias para ancianos y para personas sin recursos, los centros de día, y otros usos de servicio a sectores de población desvalidos, ejercidos sin fines de lucro por entidades públicas o privadas, entre los asistenciales.

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

D.- El uso de equipamiento cultural comprende las actividades de promoción y producción cultural y creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones o conferencias, aulas de música, etc., así como los usos anejos a todas ellas.

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

F.- El uso de equipamiento administrativo comprende los usos institucionales y cívico-administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos Organismos de la Administración pública, las comisarías de la Ertzaintza y otras policías y las oficinas de Correos, así como, en todos los casos, los usos correspondientes usos auxiliares.

G.- El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, mercados, cementerios, tanatorios, crematorios, albergues y otros, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

7.- Uso Cauce Fluvial.

El uso Cauce Fluvial comprende todas las actuaciones relacionadas con el Dominio Público Hidráulico.

8.- Uso de infraestructuras de servicios.

Se establecen las siguientes categorías de uso de infraestructura de servicio:

- Uso de infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua.
- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- Uso de infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica.
- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización
- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
- Uso de infraestructuras de gestión de residuos.

A.- El uso de infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua comprende: los embalses; las estaciones depuradoras; los depósitos de almacenamiento y distribución; las grandes arterias de abastecimiento; las redes de distribución; las placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; los correspondientes usos auxiliares.

B.- El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende: las estaciones de tratamiento y depuración; las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros; los correspondientes usos auxiliares.

C.- El uso de infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica comprende: las estaciones y subestaciones de distribución; los centros de transformación; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público; las instalaciones de eficiencia y ahorro energético; los correspondientes usos auxiliares.

D.- El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende: las centrales telefónicas; las emisoras y centros de producción de radio y T.V.; las antenas de todo tipo; y los correspondientes usos auxiliares y redes.

E.- El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.

Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo -gas oil o fuel oil- y los de gases licuados.

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

F.- El uso de infraestructuras de gestión de residuos comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como los garbigones, las plantas de almacenaje y tratamiento de una u otra modalidad y naturaleza (planta de compostaje; incineradora; vertedero; etc.), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

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

## **CAPITULO 2. LA CALIFICACIÓN GLOBAL**

### **SECCIÓN 1ª REGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL**

#### **ARTICULO 12. LAS ZONAS GLOBALES Y SU SISTEMATIZACIÓN**

1.- La calificación global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas de uso global:

- **R. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**
- **A.E. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**
- **L. ZONAS RURALES**
- **S.G.C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

- S.G.C.F. SISTEMA GENERAL DE CAUCE FLUVIAL
- S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- S.G.E. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- S.G.I. S SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

2.- En el ámbito ordenado por el presente proyecto, los tipos básicos de zonas de uso global reseñados en el epígrafe anterior, se desarrollan con arreglo a las variantes que se definen a continuación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

- **R. ZONA DE USO RESIDENCIAL**

- R.1. Zona Resid. Plurifamiliar Edificación Abierta
- R.2. Zona Resid. Plurifamiliar en Parcela Aislada
- R.3. Zona Resid. Familiar en Parcela Aislada

- **A.E. ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

- **L. ZONAS RURALES**

*(zonificación según Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai)*

Áreas de especial protección

- P.O: Zonas intermareales o supramareales constituidas por fangos con o sin vegetación y zonas de marisma.
- P.1: Zonas intermareales o supramareales constituidas por fangos o zonas de marisma, aisladas del sistema de circulación hídrica mediante el empleo de lezones, munas o muros de contención.
- P.2: Zonas intermareales o supramareales de arenas.
- C.1: Zonas Submareales constituidas por el cauce de la Ría.
- P.3: Área de Encinares Cantábricos .
- Y.C: Zona de yacimientos o indicios arqueológicos en cueva.
- Y.A: Zona de yacimientos o indicios arqueológicos al aire libre.

Áreas de protección

- P.4 : Zona de Protección del litoral, márgenes de arroyos, alto interés naturalístico, paisajístico e histórico.
- P.5 : Zona de Protección de encinares cantábricos, bosquetes naturales y suelos con riesgos de erosión muy altos.
- P.6 : Zona de Protección paisajística, territorios de alta vulnerabilidad visual y escenográfica.

Áreas de Interés Agrario

- A.1 : Zona de Vegas
- A.3 : Zona de interés agrario
- S.R.C.: Áreas de Suelo Rústico Común

Áreas Forestales

- F.1 : Zona con riesgos de erosión moderados
- F.2 : Zona con riesgo de erosión muy altos

Áreas de Sistemas

- E.C.R : Zonas para equipamiento comunitario en suelo rústico.

Áreas de Núcleo de Población

- N.R.: Áreas de Núcleo de Población

- **S.G.C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

S.G.R.V. Sistema General de Red Viaria

- S.G.R.V.1. Autovías y Carreteras
- S.G.R.V.2. Vías Urbanas

S.G.R.F.Sistema General de Red Ferroviaria

- **S.G.C.F. SISTEMA GENERAL DE CAUCE FLUVIAL**
- **S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**
  - S.G.E.L.1.- Parque Urbano
  - S.G.E.L.2.- Parque Rural
- **S.G.E SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**
- **S.G.I SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

**ARTICULO 13. REGIMEN GENERAL DE LAS ZONAS GLOBALES "R. ZONAS DE USO RESIDENCIAL"**

R.1. Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta

- Régimen General de edificación:
  - Zonas ya desarrolladas y de nuevo desarrollo que responden a una tipología de bloques en altura, de tipología abierta, exentos o adosados.
  - Se consolidan los edificios existentes.
  - Regulación de la volumetría de la nueva edificación a través de un proyecto de ordenación específico.
- Régimen General de uso:

Uso característico:

- Residencial.

Usos compatibles:

- Industrial (categorías 1ª y 2ª).
- Terciario (salvo campamentos turísticos y recreativo). Se admitirá el uso comercial de categoría 4ª únicamente en parcela o espacios destinados total o preferentemente a tal uso.
- Viario.
- Infraestructura de Servicios.
- Equipamiento comunitario (compatible con vivienda).
- Espacios Libres.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

- Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.
- Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y asimilable al mismo. Con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, esa condición se considerara aplicable a las parcelas y terrenos

resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

#### R.2. Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada:

- Régimen General de edificación:

- Zonas ya desarrolladas y de nuevo desarrollo que responden a una tipología de bloque exento, de densidad media, con más de dos unidades de vivienda en cada edificación, accesos y elementos de comunicación vertical comunes y con zonas verdes privadas en su entorno.
- Regulación de la volumetría de la edificación a través de un proyecto de ordenación específico.

- Régimen General de uso:

#### Uso característico:

- Residencial.

#### Usos compatibles:

- Terciario (salvo campamentos turísticos y recreativo). Se admitirá el uso comercial de categoría 4ª únicamente en parcela o espacios destinados total o preferentemente a tal uso.
- Vial.
- Infraestructura de Servicios.
- Equipamiento comunitario (compatible con vivienda).
- Espacios Libres.
- Usos de explotación agraria no profesionalizados.

#### Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

- Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.
- Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y asimilable al mismo. Con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, esa condición se considerara aplicable a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

#### R.3. Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada:

- Régimen General de edificación:

- Zonas ya desarrolladas y de nuevo desarrollo que responden a una tipología de viviendas unifamiliares, bifamiliares o adosadas, de densidad baja, con zonas verdes privadas en su entorno.
- Regulación de la volumetría de la edificación a través de un proyecto de ordenación específico.

- Régimen General de uso:

#### Uso característico:



- Residencial.

Usos compatibles:

- Terciario (salvo campamentos turísticos y recreativo). Se admitirá el uso comercial de categoría 4ª únicamente en parcela o espacios destinados total o preferentemente a tal uso.
- Viario.
- Infraestructura de Servicios.
- Equipamiento comunitario (compatible con vivienda).
- Espacios Libres.
- Usos de explotación agraria no profesionalizados.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

- Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

- Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y asimilable al mismo. Con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, esa condición se considerara aplicable a las parcela y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

**ARTICULO 14. REGIMEN GENERAL DE LAS ZONAS GLOBALES "A.E. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS".**

- Régimen General de edificación:

Regulación de la volumetría de la nueva edificación a través de un proyecto de ordenación específico.

- Régimen general de uso:

Uso característico:

- Industrial.

Usos compatibles:

- Terciario (salvo campamentos turísticos).
- Viario (salvo garaje categoría 1ª).
- Infraestructura de Servicios.
- Equipamiento comunitario.
- Espacios Libres.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

- Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del de actividades económicas será equivalente al 50% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

- Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y asimilable al mismo. Con carácter general y sin perjuicio de

determinadas salvedades, esa condición se considerara aplicable a las parcela y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

#### **ARTICULO 15. REGIMEN GENERAL DE LAS ZONAS GLOBALES "L. ZONAS RURALES "**

La zonificación global del suelo no urbanizable, así como el Régimen General de Edificación y Uso de las diferentes zonas rurales que lo conforman se establece en la Ley 5/1989 de Ordenación y Protección de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, el Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, aprobado por Decreto 27/2003 de 11 de febrero, en su "Título VI. Normas de Ordenación directa. Régimen de usos del suelo" y "Título VII. Régimen de actos de uso del suelo y de construcción en situación fuera de ordenación. Régimen de usos tolerados", en los planes y proyectos que lo desarrollen, así como en sus modificaciones.

Para los ámbitos calificados como OPU en el PRUG y descalificados por el presente PGOU, se remite la nueva calificación a la revisión de dicho PRUG. Con carácter transitorio, se establece que en dichos ámbitos será de aplicación las determinaciones del PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai para la categoría P4 Especial Protección.

#### **ARTICULO 16. REGIMEN GENERAL DE LAS ZONAS GLOBALES "S.G. SISTEMAS GENERALES"**

##### S.G.R.V. Sistema General de Red Viaria:

- S.G.R.V.1. Carreteras Interurbanas (Carret. Comarcales y Locales)

- Régimen General de edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones adscritas a los elementos funcionales de la carretera, construcción en subsuelo de centros o redes de infraestructura de servicios, estaciones de servicio de combustible, áreas de aparcamiento y descanso, básculas de pesaje, así como las construcciones provisionales para mantenimiento, reparación y ejecución de obras de mejora.

- Régimen General de uso:

##### Uso característico:

- Circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

##### Usos compatibles:

- Usos auxiliares de la red.
- Infraestructuras de servicios urbanos.
- Espacios libres.

##### Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

A los efectos de la autorización o no de los citados usos y edificaciones se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

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

- S.G.R.V.2. Vías Urbanas (red viaria, peatonal y aparcamientos), Bidegorri y Caminos vecinales.

- Régimen General de edificación:

Excluida, con excepción de la construcción en subsuelo de centros o redes de infraestructura de servicios.

- Régimen General de uso:

Usos característicos:

- Circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

Usos compatibles:

- Usos auxiliares de la red.
- Infraestructuras de servicios urbanos.
- Espacios libres.
- Aparcamiento.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

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

S.G.R.F. Red Ferroviaria:

- Régimen General de edificación:

Exclusivamente la edificación vinculada al uso ferroviario y auxiliares del mismo.

- Régimen General de uso:

Uso característico:

- Ferroviario

Usos compatibles:

Usos asimilados al uso ferroviario de acuerdo con lo establecido por la legislación Sectorial aplicable.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

A los efectos de la autorización o no de los citados usos y edificaciones se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes. Entre otros: Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País vasco y ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario.

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

S.G.C.F. SISTEMA GENERAL DE CAUCE FLUVIAL.

- Régimen General de edificación:

Excluida

- Régimen General de uso:

Uso característico:

- cauce fluvial

Usos compatibles:

- Circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada (puentes).

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

A los efectos de la autorización de usos y edificaciones se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes. Entre otros: ley 1/2006 de 23 de junio Ley de Aguas, Texto Refundido, así como PTS de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y sus modificaciones.

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

S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- Parque urbano E.L-1

- Régimen General de edificación:

Se autorizará exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a los usos auxiliares del uso característico, así como a los usos compatibles, públicos o privados en régimen de concesión.

- Régimen General de uso:

Uso característico:

- Uso de espacios libres urbanos.

Usos compatibles:

- Usos comerciales de 1ª categoría y hosteleros, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos (quioscos, etc.), implantados en construcciones provisionales.
- Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
- Usos de aparcamiento.
- Uso garaje (bajo rasante).
- Infraestructuras de servicios urbanos (bajo rasante).

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

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

- Parque rural E.L-2

- Régimen General de edificación:

Se autorizará exclusivamente edificaciones y construcciones fijas o provisionales destinadas a los usos auxiliares del uso característico, así como a los usos compatibles, públicos o privados en

régimen de concesión, con las limitaciones establecidas en el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

- Régimen General de uso:

Uso característico:

- Uso de espacio libre rural.

Usos compatibles:

- Uso agropecuario.
- Uso forestal (únicamente de protección).
- Terciario (hotelero, hostelero y campamentos turísticos justificados por motivos de utilidad pública o interés social).
- Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
- Infraestructuras de servicios (justificadas por motivos de utilidad pública o interés social)
- Usos de aparcamiento.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

A los efectos de la autorización de usos y edificaciones se estará en todo caso a lo dispuesto en el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

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

S.G.E. SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

- Régimen General de edificación:

- Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades característicos y/o admisibles en la zona.
- Las nuevas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse a las prescripciones de la legislación sectorial aplicable, según el uso a que se destinan, a lo establecido en la Norma particular correspondiente, y en su caso, a la ordenación pormenorizada que se establezca.

- Régimen General de uso:

Usos característicos:

- Equipamiento comunitario

Usos compatibles:

- Uso de espacios libres.
- Uso de aparcamiento.
- Uso de garaje.
- Uso terciario: excepcionalmente, previa justificación de la conveniencia de su implantación en esta zona en atención a su compatibilidad y/o su contribución a la consecución de los objetivos planteados en la misma.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

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

S.G.I. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS:

## • Régimen General de edificación:

- Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano.
- Con carácter general, las edificaciones e instalaciones a construir responderán al régimen de edificación singularizado establecido en cada supuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- Las nuevas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse a las prescripciones de la legislación sectorial aplicable, según el uso a que se destinan, a lo establecido en la Norma particular correspondiente, y en su caso, a la ordenación pormenorizada que se establezca.

## • Régimen General de uso:

Usos característicos:

- Usos de infraestructuras de servicios

Usos compatibles:

- Uso de equipamiento
- El resto de usos, compatibles con los objetivos propios de esta zona (aparcamientos, espacios libres, etc.)

Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

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

Complementariamente, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como los propios terrenos integrados en la zona, serán, con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes y justificadas salvedades, de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los servicios que transcurran por dicha zona o hagan uso de la misma será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

**SECCIÓN 2ª REGIMEN DE DETERMINACIÓN FORMAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL****ARTICULO 17. LA CALIFICACIÓN GLOBAL Y SU DETERMINACIÓN.**

1.- El régimen de calificación global del término municipal de Busturia es el definido, con esa naturaleza, en este Plan General. En concreto, está conformado por las previsiones incluidas en:

- El anterior Capítulo Primero de este Título Segundo.
- La anterior Sección Primera de este mismo Capítulo Segundo Calificación Global.
- Las restantes previsiones de esa naturaleza de este mismo documento.
- El apartado III.2 de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en el Documento "3 Normas Urbanísticas Particulares" de este Plan General.
- Los planos "II.4 Zonificación y Usos Globales del Suelo No Urbanizable" y "II.5 Estructura General Orgánica. Zonificación Global" del "Documento 2. Planos" de este Plan General.

**ARTICULO 18. VINCULACIÓN NORMATIVA Y RÉGIMEN DE TRATAMIENTO Y/O RECONSIDERACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL Y DE LOS ÁMBITOS DE ELABORACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

1.- Criterios generales.

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

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

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

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

2.- Ajustes en la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación y calificación del suelo, de las áreas y de los sectores.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado que pueda promoverse en desarrollo de este Plan General en **suelo urbano y urbanizable** podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%.

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

Las citadas **razones objetivas** podrán estar relacionadas con circunstancias vinculadas a la acomodación o adaptación de las citadas previsiones a la realidad físico-jurídica.

La conveniencia y la racionalidad tanto de dichos ajustes como de las razones justificativas de las mismas serán **previamente evaluadas** por los correspondientes servicios municipales, así como por las distintas administraciones u organismos competentes, procediéndose a su autorización tan sólo en el supuesto de justificarse que aquéllas son compatibles con el correspondiente régimen de protección y/o tratamiento de los terrenos afectados.

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

Complementariamente, en la medida en que el citado reajuste conlleve la clasificación como suelo urbano de terrenos que en este Plan General no tienen expresamente ese tratamiento, su previsión y aprobación deberá entenderse condicionada a la previa justificación de que dichos terrenos reúnen las condiciones de urbanización y/o edificación establecidas en la legislación vigente para su clasificación del modo indicado.

3.- Régimen de tratamiento y/o de **consolidación de las edificaciones y de los usos preexistentes**, incluidos los no acordes con el régimen general de la zona global en la que se integren.

A.- Con carácter general, sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado que pueda promoverse en su desarrollo, **la consolidación** en este Plan General de edificaciones y usos preexistentes ha de entenderse asociada bien a su construcción y habilitación, en su momento, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico entonces vigente, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, bien a su legalización posterior, en todo caso con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

B.- Las Normas Urbanísticas Particulares de los diversos Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan General podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y respondan al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan.

#### 4.- Régimen general de determinación del trazado de las redes ferroviarias, así como de los criterios de intervención y tratamiento de las mismas y de las instalaciones vinculadas a ellas.

Con carácter general, a los efectos de la determinación del trazado preciso y definitivo del desdoblamiento de las redes ferroviarias de Euskotren se estará a lo que se determine en los correspondientes planes y proyectos específicos (instrumentos de ordenación territorial, etc.) promovidos por las Administraciones competentes en las mismas, y aprobados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Ese criterio de intervención es de aplicación, asimismo, en lo referente al conjunto de las instalaciones vinculadas a dichas redes, incluidas las estaciones y apeaderos de las mismas.

#### 5.- Régimen general de determinación del trazado de los viales integrados en la red del sistema general viario del municipio, como de los criterios de intervención y tratamiento de los mismos.

Con carácter general, la determinación del trazado preciso y definitivo de nuevos viales integrados en la red de Sistema General viario (S.G.R.V.) del municipio, y la remodelación, modificación, etc. de los preexistentes de esa misma naturaleza, se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- En lo referente a viales integrados en la red de carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia, serán de aplicación las propuestas establecidas a ese respecto en los correspondientes planes y proyectos específicos (instrumentos de ordenación territorial; proyectos de construcción; etc.) promovidos por la citada Administración, y aprobados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.
- En lo referente al viario restante, en todos aquellos supuestos en los que el mismo incida en ámbitos y subámbitos urbanísticos que deban ser objeto de planeamiento especial o parcial a promover en desarrollo de este Plan General, las propuestas de intervención en las citadas materias serán las que determine aquel planeamiento. Se entenderá a este respecto que las previsiones contenidas y grafiadas en esas materias en este Plan General tienen un carácter conceptual al tiempo que orientativo, y no físico o de trazado preciso y definitivo, siendo éste el que se determine en dicho planeamiento de desarrollo.

Los criterios anteriores serán de aplicación en todo tipo de infraestructuras viarias, cualquiera que sea la modalidad y/o naturaleza de las mismas (redes peatonales y ciclistas; viario para vehículos motorizados; calles y carreteras; etc.), así como la clase de suelo en la que incidan.

#### 6.- Otras cuestiones.



Las propuestas urbanísticas resultantes de las previsiones expuestas en los apartados anteriores en materia de delimitación tanto de los ámbitos objeto de planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General como de las zonas globales serán consideradas, a todos los efectos, como propias del presente Plan e incorporadas a su contenido.

En ese contexto, dichas propuestas no serán consideradas como modificaciones de este Plan General, ni siquiera las que afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y la evaluación ambiental de las mismas se entenderá efectuada a todos los efectos en el marco del presente Plan.

### SECCIÓN 3ª RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA

#### ARTICULO 19. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

##### 1.- Criterios generales.

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

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

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

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

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

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

F.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales tienen, con carácter general y a todos los efectos, la naturaleza propia de las previsiones reguladoras de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

##### 2.- Edificabilidad urbanística.

A.- Con carácter general, se considerará como **edificabilidad urbanística** la asignada, tanto sobre como bajo rasante, a las parcelas de uso Residencial, uso de Actividades Económicas, Sistema General Equipamiento Comunitario de titularidad privada e Infraestructuras de Servicio privadas, delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

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

B.- Por el contrario, se considerarán **carentes de edificabilidad urbanística** y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las construcciones previstas en las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales públicos calificados como Sistema General de Red Viaria, Sistema General de Red Ferroviaria, Sistema General de Espacios Libres, Sistema General de Equipamiento Comunitario de titularidad pública y/o patrimonial y Sistema General de Infraestructuras de Servicio públicas-.

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

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

### 3.- La edificabilidad bajo rasante.

A.- Criterios generales:

- De aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter general, la asociada a los siguientes criterios:

- Edificabilidad autorizada en parcelas "R-1 Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta " y "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada": equivalente a dos (2) plantas bajo rasante y al 100% de la ocupación autorizada sobre rasante en la parcela.
- Edificabilidad autorizada en parcelas "R-3 Residencial Familiar en Parcela Aislada": equivalente a una (1) planta bajo rasante y al 100% de la ocupación autorizada sobre rasante en la parcela.
- Edificabilidad autorizada en parcelas "AE Actividades Económicas": equivalente a dos (2) plantas bajo rasante y al 100% de la ocupación autorizada sobre rasante en la parcela.
- Edificabilidad autorizada en parcelas "E.C. Equipamiento Comunitario" de titularidad privada: equivalente a dos (2) plantas bajo rasante y al 80% de la autorizada sobre rasante en la parcela.
- Edificabilidad autorizada en espacios adscritos a otras tipologías de calificación (parcelas "E.C. Equipamiento Comunitario" de titularidad pública; espacios libres; otro tipo de parcelas y espacios de titularidad pública o privada carentes de edificabilidad sobre rasante etc.): equivalente a dos (2) plantas bajo rasante.

- De aplicación en el suelo no urbanizable:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será la derivada del cumplimiento de las determinaciones del PRUG de la Reserva de Urdaibai.

**B.- Destino de la edificabilidad bajo rasante:**

La edificabilidad bajo rasante resultante de los parámetros expuestos en el anterior apartado A se destinará:

a) En los suelos urbano y urbanizable:

- Preferentemente, usos de garaje y usos auxiliares del uso característico (cuartos de instalaciones, trasteros...).

Se autoriza la implantación de usos de acceso a la edificación (portales y elementos de comunicación) vinculados a los usos característicos de las plantas sobre rasante en las plantas de semisótano que dan acceso al sistema viario de acceso a la edificación, en el contexto de las específicas condiciones orográficas del entorno y de la ordenación pormenorizada regulada para la misma.

- Complementariamente, y debidamente justificado, a usos terciarios o de equipamiento.

En cualquier caso, con independencia de su destino a usos principales o auxiliares, la edificabilidad total autorizada bajo rasante es la resultante de los criterios generales expuestos en el anterior apartado A.

b) En el suelo no urbanizable, a usos auxiliares de los principales a los que, en cada caso, se asocie la edificabilidad bajo rasante (con las limitaciones establecidas en el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai)

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

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

- De forma directa y expresa en superficie de techo edificable -m<sup>2</sup>(t)-, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado "B".

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

- Mediante su regulación indirecta a través de:

- La regulación de la forma de la edificación.
- La consolidación de la edificación existente.
- Las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General.

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

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza, o alternativamente, en relación a la superficie del correspondiente ámbito. En este último supuesto se procederá a la

determinación del índice de edificabilidad asignado a dicho ámbito, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito  $-m^2(t)/m^2-$ .

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

A.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general de las zonas globales delimitadas en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.

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

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

#### **ARTICULO 20. CRITERIOS GENERALES DE CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA.**

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

- Los espacios cubiertos y cerrados, mediante cualquier tipo de material, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1,80 m. de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro  $< 1.50$  m.
- Los huecos de ascensores.
- La superficie ocupada por las escaleras incluyendo sus planos inclinados o curvos que las configuren.
- Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc.), así como los porches y tejavanadas (cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público), computarán en el 50% de su superficie.
- Los retranqueos respecto de la línea de fachada establecida que tengan, además del suelo y techo, tres de sus cuatro lados cerrados y el frente abierto, computarán al 50%.

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

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1'80m de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de  $\varnothing > 1'50$ m.
- Los porches de uso público, sean de titularidad pública o privada (sujetos en este caso a servidumbre de uso público).
- Los altillos autorizados.
- Los aleros, cornisas u otros elementos de edificación asimilables a los anteriores en atención a la función desempeñada por los mismos.

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

3.- Los criterios expuestos en los apartados anteriores podrán ser complementados por las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, y a las que se hace referencia en el anterior artículo 5 de este documento.

### **TITULO III. LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

#### **CAPÍTULO 1º. SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL Y FORMAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **SECCIÓN 1ª RÉGIMEN GENERAL DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

##### **ARTICULO 21. FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

Las presentes Normas Subsidiarias establecen el régimen de calificación pormenorizada para aquellas zonas de uso global y sistemas generales que se incluyen en los ámbitos de gestión bien sean por ejecución directa de sus previsiones, sin planeamiento de desarrollo, o bien para las zonas con obligación de tramitación previa de planeamiento de desarrollo.

El régimen de calificación pormenorizada se define con carácter normativo en las "Ordenanzas Generales de Uso y Edificación" y en las Normas Urbanísticas Particulares para cada ámbito (área o sector), así como en los planos de calificación pormenorizada.

##### **ARTICULO 22. LOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y SU SISTEMATIZACIÓN.**

Se denomina subzona pormenorizada a cada una de las parcelas y/o espacios resultantes de la ordenación urbanística pormenorizada.

El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, con las concreciones o limitaciones establecidas en la Normas Urbanísticas Particulares, y se sistematiza mediante la diferenciación de los siguientes tipos básicos de subzonas de uso pormenorizado:

- R-1. Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta.
- R-2 Parcelas de Uso Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada.
- R-3 Parcelas de Uso Residencial Familiar en Parcela Aislada.
  
- AE. Parcelas de Actividades Económicas.
  
- S.G.R.V. Sistema General de Red Viaria.
- S.G.R.F. Sistema General de Red Ferroviaria.
- S.G.E.L. Sistema General de Espacios libres.
- S.G.C.F. Sistema General de Cauce Fluvial.
- S.G.E.C. Sistema General de Equipamiento Comunitario.
  
- S.L.V.P.A. Sistema Local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamiento.
- S.L.E.L. Sistema Local de Espacios Libres.
- S.L.E. Sistema Local de Equipamiento.

##### **ARTICULO 23. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS "R-1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EDIFICACIÓN ABIERTA"**

###### **1.- Definición.**

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas con forma de bloque o torre, destinadas preferentemente a viviendas, agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación.

###### **2.- Régimen general de edificación.**

### 2.1.- Parcelación.

La parcelación se adecuará a los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada correspondiente.

Con los reajustes establecidos, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a las edificaciones asimismo existentes y consolidadas.

En los casos de edificios sin sótanos destinados a garajes, podrá constituir una parcela independiente a efectos urbanísticos, cada uno de los núcleos de acceso vertical independiente en que los mismos se dividan.

En los casos de los edificios previstos con sótanos destinados obligatoriamente a garajes comunes a varios núcleos de acceso, la totalidad del ámbito afectado constituirá una parcela a efectos urbanísticos, si bien los Estudios de Detalle que se tramiten podrán establecer su eventual subdivisión en unidades de edificación independientes, debiéndose asegurar en tal caso la funcionalidad general del conjunto en las fases intermedias de ejecución. Eventualmente podrá autorizarse la subdivisión de la parcela en el caso de que resulte viable disponer accesos independientes a los garajes que cumplimenten las condiciones generales exigidas.

### 2.2.- Edificabilidad urbanística.

Las edificaciones preexistentes y consolidadas se convalidan con su edificabilidad, sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 19 de este mismo documento.

### 2.3.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

#### A.- Alineaciones, alturas y número de plantas.

Las alineaciones, alturas y número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela serán, en cada caso, las establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que pueda promoverse en su desarrollo.

Con carácter general se consolidan las alineaciones, alturas y número de plantas sobre rasante de las edificaciones existentes, complementadas, en su caso, con las autorizadas bajo rasante por este Plan General, sin perjuicio de lo establecido en las Normas Urbanísticas Particulares correspondientes o en el planeamiento que pueda promoverse en su desarrollo.

#### B.- Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,20 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, el alero podrá sobresalir 50 cm. respecto de éstos.

#### C.- Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-.

Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 25 cm. en las calles de anchura inferior a 6 m.; 60 cm. en las calles de anchura entre 6 y 9 m.; 90 cm. en las calles de anchura

entre 9 y 13 m.; y, 120 cm. en las calles de anchura superior a 13 m. En cualquier caso, los vuelos no podrán invadir la zona de rodadura.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 60% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas y fachadas.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,25 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca privada colindante será de 2,00 m.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios urbanísticos vigentes en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres a partir de la primera planta no superando su fondo el doble de su frente.

#### D.- Cubiertas.

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; etc.

Además, se autorizarán linternas de iluminación o txori-tokis en las siguientes condiciones:

- La anchura de los txori-tokis será, como máximo, la de las ventanas inferiores de la fachada en que se sitúan, colocándose a eje con las mismas.
- En ningún caso tendrán una anchura superior a 1,75 m medidos exteriormente.
- La altura máxima de la cumbrera de los txori-tokis sobre el último forjado de planta será de  $\frac{1}{4}$  de la altura del espacio bajo cubierta comprendida entre el último forjado y el gailur o cumbrera, medidos por el interior del edificio. Deberán quedar inscritos dentro de los planos a 45° trazados partiendo de los aleros.
- La construcción de txori-tokis no alterará la continuidad del alero, no pudiendo rasgarse terrazas.
- El número máximo de txori-tokis que puedan construirse en un faldón será tal que la suma total de sus longitudes no será superior al 40% de la longitud del alero correspondiente a dicho faldón.

#### E.- Patios.

La regulación de los patios interiores se corresponde con las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de diseño de VPO.

#### F.- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Sobre rasante únicamente se autoriza la habilitación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable

como edificabilidad urbanística, tales como frontones, piscinas, depósitos de gases licuados o instalaciones similares.

3.- Régimen general de uso.

A.- Usos característicos: usos residenciales.

En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de instalaciones deportivas o recreativas de uso privativo de la vivienda -piscina, frontón, etc.

B.- Usos compatibles:

- Industriales:
  - 1ª Categoría: en cualquiera de las plantas sobre rasante.
  - 2ª Categoría: únicamente en planta baja.
- Usos terciarios
  - Uso hostelero:
    - Únicamente en planta baja, entreplanta, y planta primera vinculada a la planta baja.
  - Uso hotelero:
    - Se estará a la cumplimentación de la normativa existente referente a la categorización de los usos hoteleros y sus correspondientes condiciones de accesibilidad, y a lo establecido en el artículo 43 de esta normativa.
  - Uso comercial (categorías 2ª y 3ª):
    - En planta baja y entreplanta y con acceso independiente.
    - En la 1ª Planta Bajo rasante, vinculado a la planta baja.
  - Uso de oficinas:
    - En planta baja y entreplanta, en las mismas condiciones que el uso de comercio.
    - En planta primera, con acceso común al de las viviendas y limitación de la superficie utilizada a la de la propia parcela.
    - En plantas altas en su modalidad de "despachos profesionales" como uso asimilado al de "vivienda" y limitación de superficie a la de la propia vivienda.
  - Uso recreativo:
    - En su modalidad de "sociedades recreativas y gastronómicas" en las mismas condiciones que el uso de comercio con la inclusión de las planta semisótano y sótano.
  - Uso socio-cultural:
    - En las mismas condiciones que el uso de oficinas, con la excepción de las plantas altas.
    - En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, éstos deberán instalarse en planta baja o entreplanta y cumplimentar los requisitos de protección establecidos con carácter general.
- Garaje.
- Aparcamiento.
- Equipamiento comunitario:
  - En las modalidades compatibles con los usos residenciales.
- Uso de infraestructuras de servicios.

C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.



D.- Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

#### 4.- Régimen jurídico.

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

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

### **ARTICULO 24. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS "R-2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA"**

#### 1.- Definición.

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología de bloque generalmente exento, de densidad media, con más de dos unidades de vivienda en cada edificación, accesos y elementos de comunicación vertical comunes y con zonas verdes privadas en su entorno.

#### 2.- Régimen general de edificación.

##### 2.1.- Parcelación.

La parcelación se adecuará a los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada correspondiente.

Con los reajustes establecidos, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a las edificaciones asimismo existentes y consolidadas.

En los casos de los edificios previstos con sótanos destinados obligatoriamente a garajes comunes a varios núcleos de acceso, la totalidad del ámbito afectado constituirá una parcela a efectos urbanísticos, si bien los Estudios de Detalle que se tramiten podrán establecer su eventual subdivisión en unidades de edificación independientes, debiéndose asegurar en tal caso la funcionalidad general del conjunto en las fases intermedias de ejecución. Eventualmente podrá autorizarse la subdivisión de la parcela en el caso de que resulte viable disponer accesos independientes a los garajes que cumplimenten las condiciones generales exigidas.

##### 2.2.- Edificabilidad urbanística.

Las edificaciones preexistentes y consolidadas se convalidan con su edificabilidad, sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 19 de este mismo documento.

##### 2.3.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

A.- Alineaciones, alturas y número de plantas.

Las alineaciones, alturas y número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela serán, en cada caso, las establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que pueda promoverse en su desarrollo.

Con carácter general se consolidan las alineaciones, alturas y número de plantas sobre rasante de las edificaciones existentes, complementadas, en su caso, con las autorizadas bajo rasante por este Plan General, sin perjuicio de lo establecido en las Normas Urbanísticas Particulares correspondientes o en el planeamiento que pueda promoverse en su desarrollo.

B.- Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,20 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, el alero podrá sobresalir 50 cm. respecto de éstos.

C.- Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-.

En el caso de que la fachada se apoye directamente sobre el espacio público, su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 25 cm. en las calles de anchura inferior a 6 m.; 60 cm. en las calles de anchura entre 6 y 9 m.; 90 cm. en las calles de anchura entre 9 y 13 m.; y, 120 cm. en las calles de anchura superior a 13 m.

En el caso de que la fachada dé frente a su parcela privada, su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 120 cm.

En cualquier caso, los vuelos no podrán invadir la zona de rodadura.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 60% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas y fachadas.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,25 m. sobre la rasante del espacio público al que den frente.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca privada colindante será de 2,00 m.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios urbanísticos vigentes en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres a partir de la primera planta.

D.- Cubiertas.

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y

de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; etc.

Además, se autorizarán linternas de iluminación o txori-tokis en las siguientes condiciones:

- La anchura de los txori-tokis será, como máximo, la de las ventanas inferiores de la fachada en que se sitúan, colocándose a eje con las mismas.
- En ningún caso tendrán una anchura superior a 1,75 m medidos exteriormente.
- La altura máxima de la cumbrera de los txori-tokis sobre el último forjado de planta será de  $\frac{3}{4}$  de la altura del espacio bajo cubierta comprendida entre el último forjado y el gailur o cumbrera, medidos por el interior del edificio. Deberán quedar inscritos dentro de los planos a 45° trazados partiendo de los aleros.
- La construcción de txori-tokis no alterará la continuidad del alero, no pudiendo rasgarse terrazas.
- El número máximo de txori-tokis que puedan construirse en un faldón será tal que la suma total de sus longitudes no será superior al 40% de la longitud del alero correspondiente a dicho faldón.

E.- Patios.

No se contempla que las edificaciones de esta tipología den lugar a la aparición de patios interiores. En caso de que fuesen necesarios, su regulación se correspondería con las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de diseño de VPO.

F.- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Sobre rasante se autorizan:

- Instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística, tales como frontones, piscinas, depósitos de gases licuados o instalaciones similares.
- Txabolos destinadas a la guarda de aperos de labranza vinculadas al uso de explotación agraria no profesionalizado, con la limitación de una única txabola por parcela.

### 3.- Régimen general de uso.

A.- Usos característicos: usos residenciales.

En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de instalaciones deportivas o recreativas de uso privativo de la vivienda -piscina, frontón, etc.

B.- Usos compatibles:

- Industriales:
  - 1ª Categoría: en cualquiera de las plantas sobre rasante.
- Usos terciarios:
  - Uso hostelero:
    - Únicamente en planta baja, entreplanta, y planta primera vinculada a la planta baja.
  - Uso hotelero:
    - Se estará a la cumplimentación de la normativa existente referente a la categorización de los usos hoteleros y sus correspondientes condiciones de accesibilidad, y a lo establecido en el artículo 43 de esta normativa.
  - Uso comercial (categorías 2ª, 3ª):
    - En planta baja y con acceso independiente.

- En la 1ª Planta Bajo rasante, vinculado a la planta baja.
- Uso de oficinas:
  - En planta baja, en las mismas condiciones que el uso de comercio.
  - En plantas altas en su modalidad de "despachos profesionales" como uso asimilado al de "vivienda" y limitación de superficie a la de la propia vivienda.
- Uso recreativo:
  - En su modalidad de "sociedades recreativas y gastronómicas" en las mismas condiciones que el uso de comercio con la inclusión de las planta semisótano y sótano.
- Uso socio-cultural:
  - En planta baja y con acceso independiente.
- Usos de explotación agraria no profesionalizados.
- Garaje.
- Aparcamiento.
- Equipamiento comunitario:
  - En las modalidades compatibles con los usos residenciales.
- Uso de infraestructuras de servicios.

C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D.- Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

4.- Régimen jurídico.

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

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

**ARTICULO 25. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS "R-3 RESIDENCIAL FAMILIAR EN PARCELA AISLADA"**

1.- Definición.

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones que responden a una tipología de viviendas unifamiliares, bifamiliares o adosadas, de densidad baja, con zonas verdes privadas en su entorno.

2.- Régimen general de edificación.

2.1.- Parcelación.

La parcelación se adecuará a los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada correspondiente.

Con los reajustes establecidos, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a las edificaciones asimismo existentes y consolidadas.

## 2.2.- Edificabilidad urbanística.

Las edificaciones preexistentes y consolidadas se convalidan con su edificabilidad, sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 19 de este mismo documento.

## 2.3.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

### A.- Alineaciones, alturas y número de plantas.

Las alineaciones, alturas y número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela serán, en cada caso, las establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que pueda promoverse en su desarrollo.

El perfil general de la edificación es PS+PB+I+BC y las distancias a linderos no podrán ser menores de 5 m.

Con carácter general se consolidan las alineaciones, alturas y número de plantas sobre rasante de las edificaciones existentes, complementadas, en su caso, con las autorizadas bajo rasante por este Plan General, sin perjuicio de lo establecido en las Normas Urbanísticas Particulares correspondientes o en el planeamiento que pueda promoverse en su desarrollo.

En caso de sustitución, podrán modificarse el perfil y altura de la edificación hasta alcanzar el perfil general y deberá respetarse el retiro mínimo a linderos.

### B.- Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,20 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, el alero podrá sobresalir 50 cm. respecto de éstos.

### C.- Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-.

La disposición de los vuelos y retranqueos será libre, debiendo respetar las condiciones de retiro correspondientes.

### D.- Cubiertas.

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y

de altura inferior a 0,40 m.; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; etc.

Además, se autorizarán linternas de iluminación o txori-tokis en las siguientes condiciones:

- La anchura de los txori-tokis será, como máximo, la de las ventanas inferiores de la fachada en que se sitúan, colocándose a eje con las mismas.
- En ningún caso tendrán una anchura superior a 1,75 m medidos exteriormente.
- La altura máxima de la cumbrera de los txori-tokis sobre el último forjado de planta será de  $\frac{1}{4}$  de la altura del espacio bajo cubierta comprendida entre el último forjado y el gailur o cumbrera, medidos por el interior del edificio. Deberán quedar inscritos dentro de los planos a 45° trazados partiendo de los aleros.
- La construcción de txori-tokis no alterará la continuidad del alero, no pudiendo rasgarse terrazas.
- El número máximo de txori-tokis que puedan construirse en un faldón será tal que la suma total de sus longitudes no será superior al 40% de la longitud del alero correspondiente a dicho faldón.

E.- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Sobre rasante se autorizan:

- instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística, tales como frontones, piscinas, depósitos de gases licuados o instalaciones similares.
- Txabolas destinadas a la guarda de aperos de labranza vinculadas al uso de explotación agraria no profesionalizado, con la limitación de una única txabola por parcela.

### 3.- Régimen general de uso.

A.- Usos característicos: usos residenciales.

En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de instalaciones deportivas o recreativas de uso privativo de la vivienda -piscina, frontón, etc.

B.- Usos compatibles:

- Industriales:
  - 1ª Categoría: en cualquiera de las plantas sobre rasante.
- Usos terciarios:
  - Uso hostelero:
  - Uso hotelero:
    - Se estará a la cumplimentación de la normativa existente referente a la categorización de los usos hoteleros y sus correspondientes condiciones de accesibilidad.
  - Uso comercial (categorías 1ª, 2ª).
  - Uso de oficinas.
  - Uso recreativo:
    - En su modalidad de "sociedades recreativas y gastronómicas" en las mismas condiciones que el uso de comercio con la inclusión de las planta semisótano y sótano.
  - Uso socio-cultural.

Los usos terciarios autorizados en esta tipología de parcela se autorizan exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela.

- Usos de explotación agraria no profesionalizados.
- Garaje.
- Aparcamiento.
- Equipamiento comunitario:
  - En las modalidades compatibles con los usos residenciales.
- Uso de infraestructuras de servicios.

C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4.- Régimen jurídico.

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

#### **ARTICULO 26. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS "A.E. ACTIVIDADES ECONÓMICAS"**

1.- Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

2.- Régimen general de edificación.

- El régimen de edificación específico (parcelación, edificabilidad, alineaciones, alturas y números de plantas, etc.) será el establecido bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que pueda promoverse en su desarrollo.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística y perfil se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 19 de este mismo documento.

- En aquellas partes de las parcelas de actividades económicas que se califican expresamente en el planeamiento pormenorizado como no edificable de uso privado se autorizará la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos o tejavanas ligera, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados; los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

- La superficie de las parcelas edificables definidas en el parcelas de uso industrial por los "Planos de Ordenación Pormenorizada", tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación - no así las "alineaciones de parcela" que poseerán así mismo carácter normativo al nivel señalado - modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

- Las alineaciones de edificación definidas en los planos de "Ordenación Pormenorizada" correspondientes al Sector de Uso de Actividades Económicas, carecen de valor normativo, y deben entenderse, exclusivamente, como una ilustración de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

- Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas de actividades económicas, serán los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de "Ordenación Pormenorizada", en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Las superficies de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las superficies no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario en los planos de "Ordenación Pormenorizada".

- La altura de edificación máxima autorizada será 10,00 m. Con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m. por encima de ella los elementos de cubierta, si bien, el espacio interior situado por encima de ese nivel, no será en ningún caso utilizable.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado, si el sistema productivo así lo exigiera.

- No se autorizan vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas.

- Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades debidamente justificadas que puedan establecer las Ordenanzas urbanísticas municipales, así como las relacionadas con la implantación de altillos autorizados, la altura libre de cada planta no será inferior a 3,00 m.

- Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

- Con carácter general, y sin perjuicio de la existencia en las mismas de una o más edificaciones, cada una de las parcelas deberá disponer de un acceso rodado directo desde las vías y/o espacios públicos perimetrales.

### 3.- Régimen general de uso.

#### A.- Usos característicos:

- Industriales

#### B.- Usos compatibles:

- Usos terciarios:

- Uso hostelero:

- Únicamente en planta baja y plantas altas vinculadas a la planta baja.

- Uso hotelero:

- Se estará a la cumplimentación de la normativa existente referente a la categorización de los usos hoteleros y sus correspondientes condiciones de accesibilidad.

- Uso comercial (en todas sus categorías)

- Únicamente en planta baja y plantas altas vinculadas a la planta baja.

- Uso de oficinas

- Uso recreativo



- Uso socio-cultural
- Garaje.
- Aparcamiento.
- Equipamiento comunitario
- Uso de infraestructuras de servicios.

C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4.- Régimen jurídico.

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

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

#### **ARTICULO 27. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS DE LA RED VIARIA (S.G.R.V. y S.L.V.P.A.)**

1.- Definición.

Subzonas conformadas por las infraestructuras locales y también generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice, y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se survan de un eje o elemento viario lineal.

2.- Régimen general de edificación.

Subzonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la autorización e implantación de:

- Edificaciones, instalaciones y elementos funcionales destinados a usos auxiliares de la red viaria (carreteras, calles, redes peatonales, bidegorris, etc.), así como gasolineras y estaciones de servicio en los supuestos en los que su implantación se estime conveniente y se adecue a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como en el planeamiento urbanístico asimismo vigente, incluido este Plan General. La implantación de gasolineras y estaciones de servicio deberá estar en todo caso expresamente contemplada en el marco de la ordenación urbanística pormenorizada.

- Edificaciones destinadas a uso de aparcamiento, sobre y bajo rasante. Su habilitación y ejecución deberá estar expresamente prevista en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, previa justificación de su idoneidad, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural.

- Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad pública e instalaciones vinculadas a las mismas, exclusivamente bajo la rasante de esta subzona.

- Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, exclusivamente bajo la rasante de la misma y en los supuestos expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

- Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a los mismos.

### 3.- Régimen general de uso.

#### A.- Usos característicos:

- Circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

#### B.- Usos compatibles:

- Áreas de servicio de los usos característicos.

- Usos auxiliares de la red viaria, incluidas gasolineras y estaciones de servicio en el caso de las carreteras propiamente dichas, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

- Aparcamiento y Garaje (sobre y bajo rasante), en construcciones ordenadas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

- Infraestructuras de servicios de titularidad pública.

- Espacios libres.

#### C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

### 4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta subzona tiene la condición propia de una subzona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de esta subzona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

## **ARTICULO 28. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS "S.G.R.F. SISTEMA GENERAL DE RED FERROVIARIA"**

### 1.- Definición.

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

## 2.- Régimen general de edificación.

Se autorizan las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos ferroviarios, así como a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autorizan asimismo las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos compatibles o admisibles en esta parcela.

## 3.- Régimen general de uso.

### A.- Usos característicos:

- Uso Ferroviario.

### B.- Usos compatibles:

- Usos auxiliares del ferroviario, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.
- Otros usos de comunicaciones, incluido el de aparcamiento sobre y bajo rasante, siempre que sean compatibles con los ferroviarios.
- Usos terciarios compatibles con los característicos.
- Usos de equipamiento compatibles con los característicos.

### C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D.- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

## 4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta subzona tiene la condición propia de una subzona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de esta subzona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

## **ARTICULO 29. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS DE ESPACIOS LIBRES "S.G.E.L. y S.L.E.L"**

### 1.- Definición.

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados – áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales-.

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características (dimensionamiento, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios.

## 2.- Régimen general de edificación.

Con carácter general y con determinadas salvedades, se excluye la edificación. Dichas salvedades están relacionadas con la autorización de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

Excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y conveniencia, así como de su compatibilización con los usos característicos de esta zona, se autoriza la construcción, exclusivamente bajo rasante, de edificaciones e instalaciones destinadas a otros usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

## 3.- Régimen general de uso.

### A.- Uso característico:

- Uso de Espacios Libres.

### B.- Usos compatibles:

#### Sobre rasante:

- Usos comerciales de 1ª categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos, en las condiciones siguientes:
- La superficie útil destinada a los mismos no podrá ser superior a 25 m<sup>2</sup>(u) en los supuestos de implantación de los mismos en construcciones provisionales nuevas o preexistentes. Dicha superficie podrá ser superior a la citada en los supuestos de implantación de los mismos en edificaciones fijas preexistentes que reúnan las condiciones adecuadas para su implantación.
- Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
- Usos de aparcamiento en superficie (exclusivamente aparcamientos al servicio del espacio libre).

#### Bajo rasante:

- Infraestructuras de servicios urbanos.
- Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
- Usos de garaje.
- Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

### C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta subzona tiene la condición propia de una subzona de titularidad y uso predominantemente público.

**ARTICULO 30. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS DE "S.G.C.F. SISTEMA GENERAL DE CAUCE FLUVIAL"**

1.- Definición.

Subzona conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos delimitados en este mismo Plan General.

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

2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como en el planeamiento de desarrollo.

3.- Régimen general de uso.

A.- Usos característicos:

- Uso de Cauce Fluvial.

B.- Usos compatibles:

- Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- Usos de espacios libres, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- Usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta subzona tiene la condición propia de una subzona de titularidad y uso público.

**ARTICULO 31. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS PARCELAS DE "S.G.E.C SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO"**

1.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

2.- Régimen general de edificación.

Las edificaciones preexistentes y consolidadas se convalidan con su edificabilidad, sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 19 de este mismo documento.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en este Plan General o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades característicos y/o admisibles en este tipo de parcelas.

Las edificaciones responderán a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en función de las condiciones de uso específicas asignadas bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, bien en el correspondiente estudio de detalle.

3.- Régimen general de uso.

A.- Usos característicos:

- Usos de Equipamiento Comunitario.

B.- Usos compatibles:

- Espacios Libres.
- Usos terciarios compatibles con los usos característicos.
- Aparcamiento y garaje.
- Usos de infraestructuras de servicios.

C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

**ARTICULO 32. REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LAS SUBZONAS "S.G.I. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS"**

1.- Definición.

Subzona pormenorizada destinada a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter local y general. Su identificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que su implantación incida de forma expresa sobre la rasante de los terrenos, sin perjuicio de que esa incidencia se extienda, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo (vuelo), sin incidir en éste.

2.- Régimen general de edificación.

La edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso, en función de las condiciones de uso específicas asignadas, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en las Ordenanzas a promover en su desarrollo.

3.- Régimen general de uso.

A.- Usos característicos:

- Usos de Infraestructuras de Servicios.

B.- Usos compatibles:

- Usos auxiliares de los característicos.

C.- Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

## **SECCIÓN 2ª OTRAS CONDICIONES MATERIALES DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

### **ARTICULO 33. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES**

La ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales, y, en ese contexto, el cumplimiento de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación vigente responderá, entre otros, a los siguientes criterios:

A.- Los citados estándares se consideran de aplicación en, por un lado, el suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad y, por otro, el suelo urbanizable sectorizado.

B.- Tratándose de suelos urbanos no consolidados, la ordenación de los referidos estándares se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística Vigente (Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y Decreto 1 23/2012, de Estándares Urbanísticos).

C.- Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, la ordenación de los referidos estándares se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística Vigente (Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y Decreto 1 23/2012, de Estándares Urbanísticos).

D.- La materialización y el cumplimiento del estándar previsto en materia de vegetación se adecuará a esos mismos criterios, además de a los dos que se indican a continuación:

Por un lado, la previsión de implantación de la citada vegetación podrá incidir tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos.

Por otro, tratándose de terrenos públicos, la vegetación podrá implantarse en terrenos integrados tanto en la red de sistemas locales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.) como generales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.).

### **SECCIÓN 3ª      CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **ARTICULO 34.      CRITERIOS GENERALES REGULADORES DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

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

A.- El régimen general de edificación, uso y dominio de las diversas subzonas pormenorizadas expuesto en este Título Tercero de este documento.

B.- Las determinaciones del apartado 2. Calificación Pormenorizada del epígrafe "IV.- Ordenación Pormenorizada" de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento "Documento 4. Normas Urbanísticas Particulares".

C.- El plano II.6 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

D.- Las restantes previsiones de ordenación a las que en dichas Normas Urbanísticas Particulares se asigne el rango propio de la ordenación pormenorizada.

E.- Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General.

2.- El conjunto de las previsiones reguladoras del régimen general de calificación pormenorizada expuestas en este Título Tercero tienen el rango y la naturaleza normativos resultantes de la consideración conjunta de los siguientes criterios:

A.- Con carácter general, la regulación unitaria y coordinada de los referidos régimen y previsiones tiene el rango y la naturaleza propios de la ordenación estructural.

B.- A su vez, las previsiones específicas reguladoras del citado régimen general, incluidas las expuestas en este Título, tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada. Precisamente por ello, el reajuste de esas previsiones podrá acometerse mediante la formulación de un expediente adecuado para modificar dicha ordenación.

C.- En atención al carácter estructural de la regulación unitaria y global de ese régimen, todo reajuste o complementación de las previsiones que lo conforman deberá ser debidamente evaluado y justificado en el contexto global de dicho régimen, con el consiguiente análisis de la repercusión de los citados reajustes en el mismo.

D.- Los planes especiales y parciales a promover en desarrollo de este Plan General en los correspondientes Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos a los efectos de la determinación



de su específica ordenación pormenorizada, deberán adecuar sus previsiones al citado régimen general de calificación pormenorizada de las correspondientes subzonas.

E.- En el contexto de la adecuada consideración global del citado régimen general, mediante la formulación del correspondiente expediente de planeamiento pormenorizado podrán definirse nuevas variantes de subzonas pormenorizadas, o reajustarse el régimen de las reguladas en este Plan General, en función de la asignación a las mismas de un régimen particular de edificación y uso.

#### **ARTICULO 35. RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANO.**

##### 1.- Ámbitos de ejecución directa.

Los ámbitos y/o subámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del mismo, y en todos ellos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas en el mismo.

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación (para la totalidad o parte del ámbito o subámbito) de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización, siempre que, de conformidad con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes (incluido este mismo Plan General y el planeamiento consolidado por el mismo), deba procederse a la formulación y aprobación de todos o algunos de esos documentos.

##### 2.- Ámbitos de ordenación pormenorizada consolidada.

En los ámbitos en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en el mismo.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General consolide dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que la misma no es sino un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención del mismo de modificar dicha ordenación.

En todo caso, esa consolidación se entenderá complementada y/o compatibilizada con la correspondiente adecuación de la misma a, entre otros extremos, el régimen de sistematización de las subzonas pormenorizadas establecido en este Plan General.

##### 3.- Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida.

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), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

##### 4.- Formulación de planes especiales

A.- En los ámbitos clasificados como suelo urbano, así como en aquellos otros que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularan y/o podrán formularse los planes especiales que, con el fin de definir, modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Sin perjuicio de los márgenes de reconsideración de la misma establecidos en el anterior artículo 18 de este documento, esos planes especiales deberán ajustarse a la ordenación estructural establecida en este Plan General.

B.- El ámbito de los planes especiales podrá corresponderse o no con el de los Ámbitos Urbanísticos afectados en cada caso. En el supuesto de que no se corresponda, deberá razonarse suficientemente dicha opción, justificarse debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas en este Plan General, y precisarse su incidencia en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos afectados.

Deberán cumplir, en todo caso, los requisitos dotacionales que en cada supuesto se establezcan en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

C.- Se integrarán en el ámbito de dichos planes especiales la totalidad de los terrenos que resulten afectados y/o necesarios para la ordenación, a los efectos del cumplimiento de los correspondientes estándares legales, del conjunto de las dotaciones de la red de sistemas locales asociadas a los desarrollo urbanos planteados, incluidos los relacionados con los aparcamientos y la vegetación.

La delimitación, con ese fin, del citado ámbito se adecuará a los criterios expuestos en el anterior artículo 33 de este documento. En consonancia con ello, el ámbito de los planes especiales planteados con ese fin en este Plan General se entenderá conformado por, además del expresamente delimitado en el mismo, todos los restantes terrenos que resulten necesarios para la ordenación de las citadas dotaciones locales.

Delimitado de acuerdo con esos parámetros, el ámbito objeto de dichos planes especiales podrá ser continuo o discontinuo.

D.- Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de los ámbitos afectados, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público (espacios libres, sistema viario, o parcelas de equipamiento comunitario), no incrementen la edificabilidad urbanística asignada al ámbito afectado, y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los planes especiales que se planteen con esos fines podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico estructural establecidas.

#### **ARTICULO 36. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

La determinación de la ordenación pormenorizada de los Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento pormenorizado – plan parcial-.

Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste de la misma establecidos en el anterior artículo 18 de este documento, dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.

### **ARTICULO 37. FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.**

Además de los Estudios de Detalle de formulación obligatoria u opcional expresamente propuestos en el presente Plan, se podrán formular Estudios de Detalle en los ámbitos en los que no se exige la tramitación de planeamiento de ordenación pormenorizada o en los que este último se haya tramitado y aprobado, con los objetivos y limitaciones legalmente establecidos.

Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

- Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

- Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquéllas se adecuen a los requisitos señalados en los párrafos anteriores.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios -generales y locales- podrán ser reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas, rasantes y alineaciones tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento de ordenación pormenorizada bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

También será preceptiva su formulación cuando se pretenda reajustar las rasantes y ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique significativamente las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva disposición de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

### **ARTICULO 38. CONTENIDO MATERIAL Y DOCUMENTAL DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO.**

- 1.- Planes especiales y parciales.

A.- Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de este Plan General, además de ajustarse a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito afectado por los mismos con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los necesarios elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese conveniente, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones necesarias para la aplicación de los mecanismos de ejecución urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

B.- Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán definir y exponer, entre otros extremos:

- Las cotas y rasantes de la nueva urbanización resultante de la ordenación proyectada, referidas a los terrenos públicos y privados, así como las de implantación de las nuevas edificaciones previstas, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación mediante los proyectos de urbanización a formular. Dichas cotas y rasantes serán definidas mediante, entre otros extremos, las adecuadas coordenadas digitalizadas.

- Las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas, (alineaciones, etc.).

- Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas. En todo caso, en los supuestos en los que se estime adecuado, la determinación de esos criterios podrá ser remitida al correspondiente programa de actuación urbanizadora, siempre que la formulación de éste resulte necesaria.

- Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente, de la problemática existente, en su caso, en materia de realojo y/o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o precisión en la fase de ejecución de dicha ordenación.

- Las medidas de preservación, corrección, eliminación, y, en su caso, compensación, de los espacios y/o elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y afectados por el desarrollo urbanístico planteado en cada caso.

Para ello, dichos planes incluirán, por un lado, la correspondiente y precisa información referida a la situación actual de dichos elementos y/o espacios, por otro, la también precisa identificación de las medidas de preservación / corrección / eliminación de los mismos, y, por último y en su caso, la determinación de las concretas medidas de compensación, incluida la identificación y delimitación de los terrenos en los que deban materializarse éstas.

- Las medidas de desarrollo y cumplimiento de las exigencias de carácter ambiental planteadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de este Plan General, en la medida y con el alcance con el que su determinación corresponda al referido planeamiento pormenorizado.

Dichas medidas se extenderán tanto a la justificación de la adecuación de la ordenación planteada en ese planeamiento a las previsiones contenidas en esa evaluación ambiental, como al desarrollo y complementación de ésta en aquellas cuestiones en las que así se prevé en la misma.

- Los compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

## 2.- Estudios de detalle.

A.- Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezca en cada caso este Plan o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas adscribirán la edificabilidad urbanística prevista en dicho planeamiento a las distintas parcelas edificables resultantes, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente Plan.

B.- Las cotas y rasantes tanto de urbanización como de edificación que, en su caso, deban ser determinadas en los estudios de detalle, serán definidas mediante la incorporación a los mismos de las correspondientes y adecuadas coordenadas digitalizadas.

## **CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS EDIFICACIONES AUTORIZADAS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES**

### **SECCIÓN 1ª CRITERIOS GENERALES**

#### **ARTICULO 39. TÉRMINOS Y CONCEPTOS DIVERSOS Y DEFINICIÓN DE LOS MISMOS.**

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

- Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

- Alineación de edificación:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

- Retiro:

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación sobre rasante. A esos efectos y con carácter general, se tomará como referencia la fachada propiamente dicha de la edificación y no así los vuelos y aleros de la misma, salvo en los supuestos en los que en este mismo Plan General y/o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo se prevea el cómputo a ese respecto de dichos elementos. Tendrá como referencia la edificación existente y/o prevista sobre rasante.

Por su parte, en lo referente a la edificación bajo rasante se estará a lo establecido con carácter general y/o específico bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

- Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

- Retranqueo:

Es la distancia entre, por un lado, la superficie de fachada propiamente dicha y, por otro, cualquier punto de la fachada remetido de dicha superficie.

- Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

- Altura de edificación:

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo 57 de este documento.

- Altura de fachada de una planta.

Es la parte de la altura de edificación comprendida entre, por un lado, el piso o suelo (forjado en estructura) de una determinada planta de referencia, y, por otro, el piso o suelo de la planta inmediatamente superior.

- Altura libre de un espacio cubierto:

Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

- Número de plantas de la edificación o perfil edificatorio:

Número de plantas de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.

- Pendiente de cubierta:

Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

- Perfil de cubierta:

Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, delimitada por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

- Planta sótano:

Planta que, salvo, en su caso, en la parte de acceso a la misma, está situada total o en su mayor parte bajo la rasante del terreno no edificado, público o privado, perimetral a la edificación. A ese respecto, se tomará como referencia bien la rasante actual del terreno (siempre que la misma no sea alterada y no resulte afectada por la actuación), bien la nueva rasante del terreno resultante de la actuación y/o urbanización proyectada en el perímetro (siempre que la misma sea alterada).

Sin perjuicio de la indicada salvedad referida al acceso, se considerará que la citada planta está situada totalmente bajo la referida rasante, cuando la misma esté totalmente enterrada; por su parte, se considerará que dicha planta está en su mayor parte bajo la referida rasante o semienterrada, cuando la altura en fachada de la misma sea inferior a 1,20 m medidos desde dicha rasante en más del 40% de su perímetro.

Complementariamente, se entenderá que se encuentran en esta situación incluso las plantas de edificación que, como resultado de las soluciones arquitectónicas proyectadas y/o ejecutadas, cuenten con elementos edificatorios exteriores (huecos, fachada, etc.), cuando estos se encuentren bien en su totalidad bien parcialmente (siempre por debajo de la citada altura) bajo la referida rasante del terreno perimetral.

- Planta semisótano:

Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja ni como entresuelo. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más de sus fachadas (incluida la posterior, pero no así las que formen medianera con las edificaciones colindantes) aflore sobre la rasante del terreno con una altura superior a 1,21 m, e inferior a la establecida para su consideración como planta baja.

- Planta baja.

Planta de edificación cuyo suelo está situado en su totalidad (incluida la fachada posterior) sobre la rasante del terreno o a menos de 1,20 m por debajo de ésta en todas sus fachadas, sin considerar a estos efectos las que formen medianera con las edificaciones colindantes. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.

A ese respecto, se considerará como tal rasante bien la actual del terreno (siempre que la misma no sea alterada y no resulte afectada por la actuación), bien la nueva resultante de la actuación y/o urbanización proyectada en el perímetro (siempre que la misma sea alterada)

- Entresuelo.

Planta de edificación situada sobre un semisótano.

- Planta alta:

Planta de edificación situada por encima de la planta baja o de un entresuelo, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.

- Ático:

Planta alta que, con la sola excepción de los espacios o planta ubicada bajocubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de la fachada o fachadas del resto de la edificación.

- Espacios bajocubierta:

Espacios situados directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso, con una altura de fachada inferior a 1,20 m en cualquiera de sus fachadas. Dichos espacios pueden tener o no la condición de planta bajocubierta.

- Planta bajocubierta:

Espacio bajocubierta que, además de las establecidas en el párrafo anterior para su consideración como tal espacio, reúne las condiciones expuestas en el siguiente artículo "40.2" para su consideración como planta de edificación diferenciada e independiente.

- Fachada:

Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre exterior de la edificación.

- Vuelos:

Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la correspondiente fachada.

- Aleros:

Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

- Patios:

Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Cabe diferenciar, entre otras, las modalidades siguientes:

- Patio interior.

Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de uno o más edificios con el fin de: dotar de luces, vistas y ventilación, a las piezas y dependencias de los mismos; servir como espacios para tender la ropa; disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio; otros fines similares.

- Patio exterior.

Patio abierto o que se prevé abrir en fachada, a modo de retranqueo respecto de la superficie de la misma, en toda o parte de su altura.

Cualquiera que sea su modalidad, los patios que den servicio simultáneo a edificios pertenecientes a dos o más parcelas tienen la condición propia de patios mancomunados. Por su parte, los que dan servicio a una sola parcela tienen la condición de patios de parcela.

- Attillo o entreplanta:

Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas de la edificación.

#### **ARTICULO 40. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN**

1.- Con carácter general, y sin perjuicio de su tratamiento a los efectos de la determinación de la edificabilidad y de su destino a unos y otros usos, se consideran como plantas sobre rasante el entresuelo, las plantas baja y altas, así como los áticos.

2.- La planta bajocubierta será considerada como planta de edificación diferenciada cuando responda a soluciones amansardadas -pendiente superior al 40%-, disponga de huecos -buhardillas- que sobresalgan de la envolvente de la cubierta autorizada, o cuando éstos se sitúen en posición vertical -apertura de terrazas, áticos retranqueados o cualquier otra solución similar-.



Siempre que en el planeamiento proponga expresamente la ordenación de dicha planta, la misma deberá ser prevista y autorizada de forma expresa y diferenciada en la regulación del perfil de edificación.

3.- A los efectos de la definición del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso bien en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General en el que esté situada la misma, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

4.- Dicho planeamiento identificará y determinará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- Tratándose de los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, el citado número de plantas será identificado de forma expresa y precisa mediante parámetros numéricos y gráficos referidos a la edificación sobre y bajo rasante.
- Tratándose de desarrollos urbanísticos existentes y consolidados, dicha previsión será determinada bien mediante los citados parámetros numéricos y gráficos, bien de forma indirecta mediante la consolidación de las edificaciones existentes con su número de plantas.
- En el supuesto de que se autorice adicionalmente la ejecución de una planta de ático retranqueado en fachada, la misma será identificada de forma expresa y diferenciada.
- Por su parte, la planta bajocubierta será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación en los casos en los que se cumplan las condiciones mencionadas en el anterior apartado 2.

#### **ARTICULO 41. CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN**

1.- Con carácter general, la altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior –si la construcción carece de aleros- el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se disponga de forma específica otro criterio.

2.- Complementariamente, en el caso de edificaciones conformadas por partes y/o módulos escalonados, el punto intermedio 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.

3.- En el caso de que se recoja una disposición de falso alero, de manera que el edificio se recoja con otro plano de fachada vertical por encima de ese alero, como es el caso de las cubiertas a dos aguas, se computará como referencia superior, el gallur de ese plano de fachada vertical "en prolongación", y no el de la falsa cornisa o falso alero.

4.- Con carácter general, los petos de proyección proyectados y/o existentes en edificaciones con cubierta plana no serán computados ni considerados a los efectos de la determinación de la altura total y/o máxima de la edificación.

A ese respecto se considerará como tal peto el elemento proyectado con el indicado fin de protección por encima de la citada cubierta plana. La altura máxima de dicho peto será de 1,10 m.

5.- Las previsiones reguladoras tanto de la altura general de las edificaciones como de cada una de sus distintas plantas establecidas en el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan

General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo) se entenderán reajustadas, con carácter general, en la medida necesaria para cumplir las exigencias derivadas de la normativa técnica vigente en materia de edificación (Código Técnico de Edificación, etc.), pudiendo ser aquellas directamente superadas siempre que el cumplimiento de éstas lo exija y/o justifique, sin que para ello resulte necesaria su modificación formal mediante expediente urbanístico alguno.

#### **ARTICULO 42. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL.**

1.- Construcciones bajo rasante.

A.- Con carácter general, se autoriza la construcción, en las condiciones expuestas en los artículos 19, 42, 43, etc. de este documento, del número de plantas bajo rasante que se expone a continuación:

- Parcelas de tipología "R-1 Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta" y "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada": dos plantas.
- Parcelas de tipología "R-3 Residencial Familiar en Parcela Aislada": una planta.
- Parcelas de tipología "AE Actividades Económicas": dos plantas.
- Parcelas de tipología "E.C. Equipamiento Comunitario": dos plantas.

B.- La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos principales será la necesaria y establecida en cada para la implantación de los correspondientes usos.

C.- La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros...) será de 2,50 metros, con las salvedades que, debidamente justificadas, puedan establecer a ese respecto las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

2.- Altura libre mínima de las plantas altas.

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

En todo caso, las Ordenanzas municipales de edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento podrán prever, con carácter excepcional y en las partes de la vivienda que, en atención a su destino específico, se estimen adecuadas, alturas libres inferiores a la citada.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes y consolidadas que 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 dichas plantas de la altura mínima señalada. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta, salvo que éstas tengan la condición de planta de edificación regular, y formen parte del perfil de edificación autorizado. Tampoco será de aplicación en los supuestos de catalogación de las edificaciones, siempre que no sean compatibles con las condiciones establecidas a los efectos de la preservación de las mismas.

3.- Tratamiento de la cubierta.

Con carácter general, la pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones destinadas a usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento será del 40%.

En las construcciones que agoten el número de plantas y la altura de edificación autorizados, por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir: chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...; placas solares; cuartos de instalaciones de ascensores; claraboyas, lucernarios...; en los supuestos y condiciones autorizados bien en el

planeamiento urbanístico, bien en las Ordenanzas municipales; cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes deban colocarse de esa manera.

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 y, en su caso, de la envolvente de la cubierta de la misma, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto de la misma.

Las previsiones anteriores serán objeto del correspondiente reajuste o complementación en el contexto de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

#### 4.- Rasantes de la edificación y de la urbanización.

A.- En los suelos urbanos ejecutados y consolidados se considerarán asimismo consolidadas las rasantes de la edificación y de la urbanización existente.

Esas rasantes servirán de referencia para la regulación de la implantación de la urbanización y de las edificaciones en las intervenciones de sustitución de las mismas.

B.- Tanto en el suelo urbano objeto de nuevos desarrollos urbanísticos, incluidos los resultantes de los procesos de reforma urbana, como en el suelo urbanizable, las rasantes de la urbanización y de la edificación deberán ser fijadas en el planeamiento urbanístico que defina su ordenación pormenorizada, incluido este mismo Plan, mediante la utilización de las adecuadas coordenadas digitalizadas. Dicho planeamiento podrá prever su más precisa determinación en los correspondientes proyectos de urbanización, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el mismo.

Esas rasantes se extenderán tanto a los terrenos públicos y privados resultantes de la nueva ordenación, como a las edificaciones proyectadas en los mismos.

#### 5.- Condiciones generales de iluminación y ventilación de los locales.

Con carácter general, sin perjuicio de su reajuste en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General, dichas condiciones generales son, entre otras, las siguientes:

- Las habitaciones y espacios destinados a estancia en cualquiera de sus modalidades, dispondrán de huecos a fachada exterior (considerando como tal la que da frente a espacio público exterior).
- En los locales destinados a otros usos principales (industriales, terciarios, equipamentales...) autorizados con carácter autónomo y emplazados sobre rasante, se habilitará, como mínimo, una estancia o habitación de más de 16,00 m<sup>2</sup>(útiles) que dispondrá de huecos a fachada exterior (considerando como tal la que da frente a espacio público exterior).
- Podrán excluirse del cumplimiento de las condiciones anteriores los locales situados tanto en zonas globales de tipología "R-Residencial", como en edificaciones preexistentes ubicadas en otro tipo de zonas y que este Plan General consolida, en los que dicho cumplimiento no resulte materialmente posible.

En ese contexto, se consolidan los usos y actividades preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes: haber sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales; cumplir los

requisitos establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las ordenanzas municipales reguladoras de la implantación de actividades; no resultar afectadas por previsiones de declaración de disconformidad o de fuera de ordenación adoptadas por el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo).

## **SECCIÓN 2ª      CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES**

### **ARTICULO 43      RÉGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES**

#### 1.- Criterios generales.

En atención a su propia naturaleza y carácter, las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.

La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos tanto en los apartados siguientes de este mismo artículo, como en los restantes de este documento reguladores de los mismos. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

Tratándose de parcelas residenciales destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

La implantación de los usos no residenciales en edificaciones íntegra y/o preferentemente residenciales deberá adecuarse a los criterios establecidos tanto en este Plan General como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de la implantación de actividades.

#### 2.- Condiciones generales de implantación de los usos autorizados.

2.1.- Parcelas "R-1 Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta" y "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada".

A.- Vivienda y usos asimilados a la misma.

Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante, incluido entresuelo.

Excepcionalmente, también se autoriza su habilitación en plantas de semisótano. Dicha excepcionalidad se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otros y además de los generales propios de dicha planta, de todos los requisitos siguientes:

- Disponer, como mínimo en una de las fachadas de la edificación, en la parte específica correspondiente a la indicada planta, de una altura libre mínima de 2,50 m. situada en su totalidad sobre la rasante del terreno no edificado, público o privado, perimetral a la edificación, debiendo encontrarse dentro de esa altura la totalidad del espacio o local que dé frente a esa fachada.
- Cumplir la totalidad de las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos este Plan General, el planeamiento promovido en su desarrollo y las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento para la implantación de dicho uso.

- Estar prevista de forma expresa la implantación del referido uso en la citada planta en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, incluidos estudios de detalle, debiendo justificarse en el mismo el cumplimiento de las condiciones anteriores.
- Cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3 del siguiente artículo 44 de este documento, para la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones residenciales (condiciones materiales; régimen jurídico; obligaciones de cesión; etc.).

B.- Usos auxiliares de la vivienda.

Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, que, siempre que resulte posible y las disposiciones legales vigentes en la materia lo permitan, se situarán en planta baja o bajo rasante.

C.- Usos de Garaje.

a) Criterios generales de autorización de garaje para vehículos motorizados (automóviles, motos, etc.):

- Se autoriza su implantación, con carácter general, en las plantas bajo rasante.
- Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que, justificadamente, pudieran establecerse bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, bien en las citadas Ordenanzas, bien en planes de movilidad, se autoriza la habilitación de, como máximo, un acceso por parcela. Algunas de esas salvedades son concretamente las siguientes:

- Se consolidan las realidades preexistentes que no se adecuen a la citada condición, siempre que las mismas hayan sido habilitadas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

- Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de dos accesos por parcela con el fin de dar acceso a aparcamientos emplazados y/o que pudieran emplazarse en la planta baja y en las plantas bajo rasante de edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que resulte inviable la habilitación de un único acceso. En todo caso, en el supuesto de sustitución de esas edificaciones será de aplicación el criterio general de habilitación de un único acceso por parcela.

En todo caso, la apertura del o de los correspondientes accesos, así como la formalización de los consiguientes vados, estará condicionada, entre otros extremos, a la disposición del mínimo de plazas de garaje que, en su caso, se determine en las referidas Ordenanzas.

- Con carácter general, con la salvedad que se indica en el siguiente punto, no se autoriza el uso de aparcamiento en las plantas bajas.
- Se consolidan los aparcamientos preexistentes en ese tipo de parcelas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento y en las disposiciones legales vigentes en su momento en la materia, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

b) Aparcamiento para bicicletas.

Se autoriza su implantación en, preferentemente, la planta baja, y, asimismo, plantas bajo rasante, en las condiciones establecidas bien en el planeamiento pormenorizado bien en las Ordenanzas municipales de edificación mencionadas en el artículo 5 de este documento.

D.- Usos terciarios de carácter hotelero.

a) Autorización del uso hotelero ocupando una parcela completa o un módulo de edificación asimismo completo.

En este caso, sin perjuicio de los correspondientes usos auxiliares del mismos, el uso hotelero deberá ocupar bien la totalidad de la edificación existente y/o proyectada en la parcela, bien un módulo completo de la misma (en el supuesto de existir o proyectarse varios módulos dentro de la parcela).

A esos efectos, se considerará que tienen esa condición de módulo los bloques de edificación que reúnan, entre otros, los dos requisitos que se exponen a continuación. Por un lado, tratarse de un bloque de edificación diferenciado o autónomo existente sobre la rasante de una misma parcela. Por otro, contar con acceso independiente desde la vía pública que de servicio al conjunto del módulo.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, éstos deberán situarse obligatoriamente en semisótano, planta baja, entresuelo y primera planta.

b) Autorización del uso hotelero ocupando parcialmente una edificación residencial y/o un módulo de edificación asimismo residencial.

- Se autorizará exclusivamente en parcelas "R-1 Residencial Edificación Abierta", no admitiéndose esta opción en parcelas "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada".

- En planta baja: Únicamente se autoriza la implantación de los usos auxiliares a la actividad hotelera (hostelería, recepción, instalaciones...)

- Criterios de implantación en la primera planta alta o asimilable:

- Supuesto de vinculación al uso hotelero de una superficie útil igual o inferior a 250,00 m<sup>2</sup>(u): se autorizará su implantación bien con acceso común al de las viviendas, bien con acceso independiente al anterior.

- Supuesto de vinculación al uso hotelero de una superficie útil superior a 250,00 m<sup>2</sup>(u): se autorizará su implantación siempre que disponga de acceso independiente al de las viviendas de la edificación.

- Criterios de implantación en plantas altas ubicadas por encima de las anteriores:

- Se autoriza la implantación de usos hoteleros en esas plantas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deban estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al de vivienda.

- Supuesto de vinculación a los citados usos de una superficie útil igual o inferior a 250,00 m<sup>2</sup>(u): se autorizará su implantación bien con acceso común al de las viviendas, bien con acceso independiente al anterior.

- Supuesto de vinculación a los citados usos de una superficie útil superior a 250,00 m<sup>2</sup>(u): se autorizará su implantación siempre que disponga de acceso independiente al de las viviendas de la edificación.

E.- Otros usos terciarios autorizados:

a) Usos comerciales de 2ª y 3ª categorías, así como los usos asimilados a los mismos, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- La autorización e implantación de los usos comerciales de 3ª categoría requerirá en todo caso la disposición en el interior de la parcela o local afectados de los espacios necesarios de carga y descarga y aparcamiento, de conformidad con los criterios que a ese respecto y en atención a los condicionantes generales del entorno establezca el Ayuntamiento en el contexto de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.
- Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entresuelo, y primera planta bajo rasante (semisótano o sótano), en las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo, y, con acceso propio desde la vía pública independiente al de las viviendas.
- La superficie promedio de los locales comerciales deberá ser, en cada parcela, superior a 40,00 m<sup>2</sup>(u). La superficie útil mínima autorizada para los mismos es de 25,00 m<sup>2</sup>(u).

Con ese fin se considerará, exclusivamente, la superficie emplazada sobre rasante, salvo en los supuestos en los que bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo se establezcan expresamente otro tipo de previsiones.

b) Usos de oficina, sanitarios, asistenciales, deportivos, docentes, socioculturales y recreativos.

Sin perjuicio de las complementaciones y salvedades que se exponen a continuación, se implantarán en las mismas condiciones que los usos terciarios de carácter hotelero. Las citadas salvedades son, en concreto, las siguientes:

- Dichos usos podrán implantarse, asimismo y además de en las restantes plantas a las que se alude en el anterior apartado D, en las condiciones expuestas en él, en planta baja, entresuelo, y primera planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- Los usos deportivos, docentes, socioculturales y recreativos deberán implantarse en locales y establecimientos que cuenten con acceso independiente al de las viviendas de la edificación, cualquiera que sea el tamaño de los mismos; en ningún caso, ese acceso podrá ser común al de las viviendas.

Dicho acceso podrá ser, bien exclusivo de ese tipo de usos, bien compartido con otros usos no residenciales, siempre que aquéllos y éstos sean compatibles.

- Los usos sanitarios y asistenciales vinculados a animales (consultorios veterinarios o similares que en el local atiendan exclusivamente a los que tengan la condición de animales de compañía y tamaño reducido –perros, gatos...-) únicamente podrán implantarse en planta baja, entresuelo y semisótano; podrá asimismo implantarse en la primera planta de sótano a modo de complementación de actividades de esa naturaleza implantadas en plantas superiores. No se autoriza la implantación de actividades de esa naturaleza asociadas a otro tipo de animales. Además, los locales y establecimientos destinados a esos usos deberán contar con acceso directo e independiente desde el espacio público (diverso al de las viviendas), sin perjuicio de que el mismo pueda ser compartido con otros usos compatibles con los mismos.
- La implantación de usos recreativos y deportivos por encima de la primera planta o similar de edificaciones residenciales únicamente se autoriza a modo de ampliación, complementación, etc. de otros de esa misma naturaleza ubicados en las plantas inferiores.

- La superficie promedio de los locales destinados a estos usos deberá ser, en cada parcela, superior a 40,00 m<sup>2</sup>(u). La superficie útil mínima autorizada para los mismos es de 25,00 m<sup>2</sup>(u).

Se consolidan los locales preexistentes que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que hayan sido habilitados previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y sean susceptibles de ser destinados a los citados usos.

F.- Usos industriales.

Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado "H", se autoriza su implantación, exclusivamente en la planta baja o semisótano, con acceso independiente, en sus categorías 1ª y 2ª.

G.- Uso de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el uso de vivienda.

Se autorizará su implantación en las mismas condiciones que los usos terciarios de carácter hostelero, complementadas en su caso con las establecidas en el anterior apartado E para otros usos terciarios de naturaleza similar al correspondiente uso de equipamiento.

H.- Usos de infraestructuras de servicios.

Tratándose de las infraestructuras previstas con el fin de dar los correspondientes y necesarios servicios a la edificación, su implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, incluidos este Plan y el planeamiento promovido en su desarrollo.

Por su parte, tratándose de las infraestructuras proyectadas con las características propias de una actividad económica (incluso a la manera de usos industriales de servicio público), podrán implantarse bien en la cubierta de la edificación, bien en el terreno de la parcela, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, incluidos este Plan y el planeamiento promovido en su desarrollo.

2.2.- Parcelas "R-3 Residencial Familiar en Parcela Aislada".

A.- Vivienda y usos asimilados a la misma.

Se implantará en las mismas condiciones generales que en las "R-1 Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta" y "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada".

No se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B.- Usos auxiliares de la vivienda.

Se implantará en las mismas condiciones generales que en las "R-1 Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta" y "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada".

Podrán autorizarse en construcciones auxiliares independientes en los supuestos previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.



C.- Usos de garaje.

- Se autoriza la implantación del uso de aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles, motos, etc.):

- Con carácter general, en las plantas bajo rasante.
- Asimismo, en la planta baja, en las condiciones autorizadas en las parcelas "R-3 Residencial Familiar en Parcela Aislada".

- La autorización de aparcamientos para bicicletas se adecuará a las previsiones expuestas en el anterior apartado "2.1.C.b" de este mismo artículo.

- No se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela. Se consolidan las realidades preexistentes que no se adecuen a esa condición.

D.- Otros usos autorizados.

Los usos autorizados en esta tipología de parcela se autorizan exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, y en las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de los criterios de implantación de esos usos.

Excepcionalmente, el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General, así como esa misma Ordenanza podrán reajustar ese criterio de implantación de dichos usos y autorizar la ocupación parcial de la edificación por los mismos, previa justificación de que no conllevarán perjuicios en el resto de la misma, así como previa determinación de las medidas que con ese fin se estimen necesarias.

2.3.-Salvo en los supuestos en los que bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por el mismo, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en otras disposiciones legales vigentes, se establezcan previsiones de otra naturaleza, se consolidan los usos y actividades preexistentes, aun cuando no cumplan las condiciones expuestas en los apartados anteriores, siempre que los mismos hubiesen sido implantados en su momento de conformidad con los criterios urbanísticos, etc. entonces vigentes, previa obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la o las licencias municipales.

#### **ARTICULO 44. RÉGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LAS DISTINTAS PLANTAS DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES (R).**

1.- Condiciones de uso de los locales de sótano.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se destinarán exclusivamente a usos de garaje, anejos y auxiliares -trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- bien de los usos residenciales, bien de otros autorizados en este tipo de parcelas, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se prevea su implantación en plantas de sótano, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplir la dotación establecida a ese respecto, podrán implantarse otros usos de conformidad con los criterios que se exponen a continuación:

A.- Se autoriza la implantación de usos principales (terciarios y de equipamiento, así como de otros auxiliares de los mismos), en las siguientes condiciones:

a) A modo de ampliación o complementación de otros usos de esa misma naturaleza autorizados en las plantas superiores de la misma edificación.

Su autorización ha de entenderse asociada a, exclusivamente la primera planta de sótano. Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento pormenorizado consolidado por él o promovido en su desarrollo) autorice su implantación en otras plantas de sótano.

b) Como usos autónomos y diferenciados, en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico vigente (bien este Plan General, bien el planeamiento consolidado por el mismo, bien el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo). En ese contexto, el indicado planeamiento ha de identificar con precisión la parte o partes de la referida planta destinadas a dicho uso.

Con carácter general, se autoriza su implantación en la primera planta de sótano. Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento pormenorizado consolidado por él o promovido en su desarrollo) autorice su implantación en otras plantas de sótano.

Deberán disponer, en todo caso, de conexión directa con el exterior, sin que, con ese fin, puedan utilizarse los accesos comunes de la edificación.

En este caso, los usos terciarios y de equipamiento autorizados son los expuestos en el anterior artículo 43, en los términos y con el alcance expuestos en él.

c) La autorización de esos usos se entenderá en todo caso condicionada al cumplimiento de los requisitos tanto generales como específicos (habitabilidad, accesibilidad, etc.) establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, en particular, los reguladores de su implantación (ordenanzas municipales...).

d) El dimensionamiento de los locales y espacios destinados a ese tipo de usos se entenderá condicionado, en todo caso, por, además de las establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico, las previsiones contenidas en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, incendios, etc.

B.- Con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, esos usos únicamente podrán ser implantados en la primera planta de sótano. Excepcionalmente, en los supuestos en los que, previa justificación de su idoneidad y conveniencia, el mencionado planeamiento urbanístico así lo prevea, podrán autorizarse esos usos en otras plantas de sótano.

C.- Con carácter general, las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas, se implantarán en plantas sobre rasante. Complementariamente, ese tipo de actividades podrán implantarse en la citada planta de sótano en el supuesto de, exclusivamente, justificarse el cumplimiento del conjunto de medidas establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, incendios, etc., en condiciones que garanticen la inexistencia de riesgo alguno para las personas.

D.- Se consolidan las actividades preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que, aun no cumpliendo todas o algunas de las condiciones anteriores, se adecuen a los siguientes criterios: haber sido implantadas en su momento de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico entonces vigente, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales; ser acordes con las previsiones establecidas en las específicas disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las ordenanzas municipales reguladoras de la implantación de actividades; no resultar afectadas por previsiones de declaración bien como disconformes bien como fuera de ordenación, establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

## 2.- Condiciones de uso de los locales de semisótano.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se destinarán exclusivamente a usos de garaje, anejos y auxiliares -trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- bien de los usos residenciales, bien de otros autorizados en este tipo de parcelas, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se prevea su implantación en plantas de sótano, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplir la dotación establecida a ese respecto, podrán autorizarse e implantarse los restantes usos mencionados en el anterior apartado 1, en las condiciones expuestas en él.

Además, con carácter excepcional, se autoriza la implantación del uso de vivienda en las condiciones expuestas en el apartado "2.1.A" del anterior artículo 43 de este documento.

### 3.- Condiciones de uso de los locales de planta baja.

Los locales situados en planta baja de edificaciones de tipología "R-1 Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta" se destinarán predominantemente a usos terciarios y de equipamiento, así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos propios de las parcelas residenciales, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

En todo caso, se consolidan las viviendas existentes en las referidas plantas que estén ubicadas en edificaciones consolidadas por el planeamiento urbanístico, siempre que esta consolidación incida, entre otros extremos, en aquellas viviendas.

Por otro lado, las plantas bajas de edificaciones de tipología "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada" y "R-3 Residencial Familiar en Parcela Aislada" se destinarán predominantemente a usos de vivienda, así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos propios de las parcelas residenciales.

Con carácter general se prohíbe el uso de aparcamiento de vehículos motorizados en la planta baja de edificaciones de tipología "R-1 Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta" y "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada" y se autoriza el mismo en la planta baja de edificaciones de tipologías "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada"

Se autoriza el uso de aparcamiento de vehículos no motorizados (bicicletas, sillas de ruedas, incluidas motorizadas, etc.) en la planta baja de las edificaciones de todas esas tipologías edificatorias residenciales.

A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan -depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc.- se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieren, siempre que resulte posible de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso.

### 4.- Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos asimilados a la vivienda.

Podrán asimismo implantarse los restantes usos autorizados en las condiciones establecidas, en cada caso, en el anterior artículo 43.

#### 5.- Condiciones de uso de los espacios y plantas ubicados bajocubierta.

A.- Espacios bajocubierta carentes de la condición de planta de edificación diferenciada e independiente:

Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares (trasteros, etc.) de los característicos o admisibles.

Asimismo, cuando reúnan las correspondientes condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en este Plan General, en el planeamiento promovido en su desarrollo y, en su caso, en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, se podrá autorizar el uso de vivienda a modo de espacio residencial anejo o asociado a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, vinculado física y jurídicamente a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

B.- Planta de edificación bajocubierta diferenciada e independiente.

Se autoriza el uso de vivienda, con carácter diferenciado y autónomo, configurado jurídicamente de manera asimismo autónoma, en las plantas bajocubierta existentes y/o proyectadas en edificaciones preexistentes y consolidadas con sus actuales características formales, incluida la planta bajocubierta, como en nuevas edificaciones, siempre que, complementariamente:

- Por cumplir, entre otras, las condiciones establecidas en el anterior artículo 40.2 de este documento, dicha planta esté integrada como tal en el perfil edificatorio autorizado.
- Se cumplan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc., establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Se autoriza asimismo la implantación de usos asimilados a la vivienda.

Podrán asimismo implantarse los restantes usos autorizados en las condiciones establecidas, en cada caso, en el anterior artículo 43.

#### 6.- Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

A.- Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante integrados en parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la superficie y restantes condiciones materiales de los terrenos adscritos a la parcela lo permitan, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además a: acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo; usos deportivos privados; implantación de depósitos de gases licuados.

B.- Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

#### **ARTICULO 45. TAMAÑO MÍNIMO Y PROMEDIO DE VIVIENDA.**

El tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área urbana de Busturia, conformado por la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, será de 40 m<sup>2</sup> útiles.

El tamaño promedio mínimo de la vivienda, fijado y aplicado a la edificación objeto de la correspondiente solicitud de licencia municipal, se adecuará a los siguientes criterios:

- Parcelas "R-1 Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta" y "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada": 90 m<sup>2</sup>(t)/viv.
- Parcelas "R-3 Residencial Familiar en Parcela Aislada": 120 m<sup>2</sup>(t)/viv.

Con carácter general, la consolidación y/o autorización de un número de viviendas superior al resultante de las previsiones generales expuestas ha de entenderse condicionada a su emplazamiento en edificaciones y en plantas o partes de las mismas preexistentes y consolidadas, así como a su construcción y/o habilitación, en su momento, con la debida cobertura jurídico-urbanística (licencia municipal, etc.), o a su legalización posterior.

Siempre que se cumplan esas condiciones, esas viviendas han de entenderse consolidadas y autorizadas, incluso en el marco del derribo y sustitución de la edificación.

### **SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIALES.**

#### **ARTICULO 46. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

##### 1.- Condiciones generales

Se deberán cumplir en cada caso las condiciones de uso establecidas en, por un lado, este Título, por otro, las correspondientes Normas Particulares, y, por último y en caso de que se formule, en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

##### 2.- Uso de los espacios bajo rasante.

Los espacios bajo rasante de las parcelas no residenciales destinarán con carácter general a usos auxiliares del uso principal asignado a la respectiva parcela.

Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se podrán autorizar en dichas plantas usos principales vinculados y/o complementarios de los desarrollados en las plantas sobre rasante de la edificación afectada en cada caso.

En ese contexto, serán de aplicación, entre otros, los criterios establecidos en el anterior artículo 43 en materia de acceso a las plantas de edificación, locales y espacios destinados a uso de aparcamiento, tanto estén ubicadas sobre como bajo rasante.

##### 3.- Espacios de carga y descarga o recepción de vehículos.

Todo edificio de actividades económicas deberá disponer en su interior o en sus espacios libres privados y cerrados de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan

acceso todos los locales destinados a almacén e industria, con capacidad suficiente para una plaza (de camión) y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.

Si la actividad está situada en un piso alto de un edificio industrial y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con dicho espacio en planta baja o en el espacio libre privado y cerrado lindante con ésta, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

Si la superficie de la actividad excede de 1.000 m<sup>2</sup>, la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos plazas (de camión).

#### 4.- Tamaño mínimo y promedio de los locales destinados a actividades económicas.

El tamaño mínimo y promedio de los locales destinados a actividades económicas tanto industriales como terciarias ordenados en edificaciones no residenciales será el siguiente:

##### A.- Criterio general:

Dichos tamaños serán los establecidos con carácter general y/o específico, bien en las Normas Urbanísticas de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

##### B.- Criterio complementario:

Los citados tamaños no serán, en ningún caso, inferiores a los resultantes de aplicación de las condiciones siguientes:

Tamaño mínimo: 25 m<sup>2</sup> útiles.

Tamaño promedio (a los efectos de la segregación o división de un local de tamaño superior): 40 m<sup>2</sup> útiles.

## **SECCIÓN 4ª      CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE APARCAMIENTOS**

### **ARTICULO 47.      CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.**

#### 1.- Dotación de aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles).

Con carácter general, se estará a lo establecido tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, especialmente el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, como en este Plan General, en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, y en los correspondientes planes de movilidad. Se tendrán en cuenta, a ese respecto, las previsiones establecidas, entre otros, en los artículos 43, 44, etc. de este documento.

#### 2.- Dotación de aparcamiento para bicicletas.

A.- Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones peexistentes, se deberán ordenar, en el interior de las correspondientes edificaciones y/o parcelas, espacios para el aparcamiento de bicicletas, de conformidad con los siguientes criterios:

- Edificaciones residenciales: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>(t) o fracción.

- Edificaciones destinadas a actividades económicas: 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- Alojamientos dotacionales: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- Equipamientos: 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- Terminales o estaciones de transporte público: se estará a lo establecido bien en el o los correspondientes planes de movilidad, bien en los proyectos específicos referidos a dichas instalaciones.

B.- Tratándose de edificaciones residenciales, las citadas plazas se ubicarán, preferentemente, en planta baja. También podrán colocarse en plantas bajo rasante, en los supuestos y condiciones que se determinen en el planeamiento de desarrollo y/o en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento. De igual manera, podrán colocarse sobre rasante, en el exterior de la edificación, siempre que ésta cuente con terrenos no edificados vinculados a la misma.

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

### **CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ARTICULO 48. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO**

1.- Criterios generales.

Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará, entre otras, a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

El instrumento normativo que regula el régimen general del suelo no urbanizable en el término municipal de Busturia es el Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, el cual tiene como objeto proteger y recuperar el conjunto de ecosistemas de la citada reserva y en especial, la de las aguas superficiales y subterráneas, masas de vegetación autóctona y favorecer el uso racional del suelo no urbanizable de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

Con independencia y sin perjuicio de otras licencias y autorizaciones legalmente exigibles, los actos de uso del suelo y los actos de construcción que pretendan ser realizados en las Areas de Especial Protección de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai habrán de ser autorizados por el órgano ambiental del Gobierno Vasco.

En el resto de las zonas clasificadas como suelo no urbanizable será preceptivo el informe de la Comisión Permanente del Patronato para los actos de uso del suelo y construcción que se relacionan en el artículo 130 del PRUG de la Biosfera de Urdaibai.

2.- Condiciones de emplazamiento.

A.- Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este documento.

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

B.- En caso de derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita), o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otras que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

C.- En el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo de Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de, en su caso, informe favorable de la Administración competente en la materia.

D.- Con carácter general y salvo en los supuestos en los que el cumplimiento de las previsiones de naturaleza preceptiva establecidas en las disposiciones legales vigentes (incluidos los instrumentos de ordenación territorial) lo impida, las edificaciones preexistentes y consolidadas se entenderán convalidadas en sus actuales condiciones de emplazamiento, sin perjuicio de la modificación de su emplazamiento de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado B. En este contexto, la aplicación de estos últimos criterios se efectuará en condiciones que conlleven el cumplimiento, siempre que sea posible, de las previsiones generales (distancias, separaciones, retiros,...) establecidas en el PRUG, en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo, y sin que en ningún caso se acentúe su incumplimiento.

E.- En todo caso, la viabilidad de las opciones definidas con anterioridad deberá ser objeto de, en su caso, informe favorable de la Comisión Permanente del Patronato.

#### **ARTICULO 49. CARRETERAS Y CAMINOS RURALES**

1.- Tendrán esta consideración las carreteras (red de titularidad de la Diputación Foral de Bizkaia) y los caminos públicos existentes o proyectados en el suelo no urbanizable, reflejados bien en el plano "II-4 Zonificación y usos globales del suelo no urbanizable" del documento "2. Planos" de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, con independencia de su integración o no en la red de sistemas generales del municipio.

También tendrán esa consideración aquellas otras carreteras y caminos preexistentes y no grafiados en el citado plano que, justificadamente, reúnan, entre otras, las condiciones siguientes:

- Anchura mínima de calzada: 4,00 m.
- Pendiente: inferior al 15%.
- Disponer de pavimento (asfáltico, hormigón...) que cumpla los requisitos de capacidad portante.
- Disponer bien de vía de salida alternativa, bien de final en fondo de saco con un diámetro de 12,50 metros, bien de alguna otra solución alternativa que resulte idónea a ese respecto.

2.- El Ayuntamiento y la Diputación Foral de Bizkaia podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los



proyectos de obras ordinarias correspondientes -que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados-, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

3.- Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos mencionados en el anterior apartado 1.

4.- Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales autorizados (usos terciarios y de equipamiento, industrias agrarias...) que pretendan implantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos mencionados en el anterior apartado 1, y deberán situarse:

- A una distancia superior a 10 metros e inferior a 100 metros, en los supuestos en los que no resulte necesaria y/o no se prevea la formulación de planeamiento especial a los efectos de su autorización.
- A la distancia establecida en el citado planeamiento especial, siempre que se proceda a su formulación y aprobación.

5.- Se autoriza la apertura de nuevas carreteras y caminos, exclusivamente, bien con el fin de dar acceso a construcciones particulares preexistentes y no declaradas fuera de ordenación, bien en atención a razones de interés público previa y debidamente justificadas.

6.- La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

7.- Las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la normativa foral vigente, en los términos y con el alcance con el que, en su caso, sean de aplicación.

#### **ARTICULO 50. PISTAS PARA VEHÍCULOS**

Excepcionalmente, se autoriza la apertura de nuevas pistas en suelo no urbanizable cuando las mismas respondan a razones asociadas a la explotación del medio rural. Su autorización, incluso en lo referente a las características y condicionantes materiales de dichas pistas, se adecuará a los criterios establecidos el PRUG de la Reserva de Urdaibai.

Por su parte, se prohíbe la apertura de nuevas pistas que o bien no respondan a las mencionadas razones, o bien no estén contempladas en el contexto global de obras o edificaciones autorizadas.

### **CAPÍTULO 2º. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **ARTICULO 51. CRITERIOS GENERALES.**

1.- La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como el promovido en su desarrollo, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de los distintos elementos y realidades identificados en el artículo siguiente, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su corrección o eliminación.

Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de los mismos, se identifican como condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

2.- Esos condicionantes tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Busturia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en dicho planeamiento.

Precisamente por ello, el carácter y/o rango normativo u orientativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, bien en aquellas disposiciones legales, incluidos los citados instrumentos de ordenación territorial, bien en el citado planeamiento urbanístico municipal.

3.- Con determinadas salvedades, los ámbitos territoriales afectados por dichos condicionantes se han reflejado en el plano II.4 "Zonificación y Usos Globales del Suelo No Urbanizable" indicándose en la leyenda del citado plano que se trata de Condicionantes superpuestos a la ordenación.

Esas salvedades afectan, entre otros, a que las delimitaciones no se efectúan de manera precisa sino aproximativa y orientativa

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al del planeamiento urbanístico municipal, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación concreta y oficial de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en los citados planos de este Plan General será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, el referido planeamiento municipal plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo documento, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos reflejada en este mismo Plan podrá ser reajustada y/o complementada mediante planeamiento promovido en su desarrollo si de ello se precisara.

## **ARTÍCULO 52. RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El régimen general de tratamiento de los mismos se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

- ESPACIOS Y ESPECIES NATURALES PROTEGIDOS
  - ZEC. ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN
  - ZEPA. ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN DEL MISMO
- CAUCES FLUVIALES Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE LOS MISMOS
- ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS
- CORREDORES ECOLÓGICOS
- ÁREAS INUNDABLES
- ÁREAS ACÚSTICAS
- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS
- ÁREAS EROSIONABLES O CON RIESGO DE EROSIÓN

Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevas

variantes de condicionantes superpuestos, en atención a la asignación a los mismos de un régimen particular de tratamiento e intervención.

**ARTÍCULO 53. RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE “ESPACIOS Y ESPECIES NATURALES PROTEGIDOS ”**

1.- Régimen general de regulación del condicionante superpuesto “ZEC. Zonas de Especial Conservación”.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General y/o en su caso el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado de conformidad con los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de las Zonas de Especial Conservación (ZEC)

2.- Régimen general de regulación del condicionante superpuesto “ZEPA. Zonas de Especial Protección para las Aves”.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General y/o en su caso el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado de conformidad con los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

**ARTÍCULO 54. RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE “DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN DEL MISMO”**

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este Plan General y/o en su caso el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación del citado dominio y de, en términos generales, el litoral, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Se estará a ese respecto, a lo establecido tanto en la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y en la Ley 2/2013 de 29 de Mayo, y en las disposiciones promovidas en su desarrollo, como en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007.

En concreto, tratándose tanto de terrenos y cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre como de las márgenes de los mismos, el citado régimen es el resultante de las previsiones establecidas en los Títulos II y III de la citada Ley de Costas y del Reglamento promovido en su desarrollo.

**ARTÍCULO 55. RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE “CAUCES FLUVIALES Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE LOS MISMOS”**

1.- El régimen general de tratamiento de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

Además, las previsiones contenidas en dichas disposiciones se entenderán complementadas con las que, en cada caso, se estimen necesarias para la consecución de los siguientes objetivos:

- Velar para que los nuevos desarrollos urbanísticos cumplan con todas las normas existentes y futuras sobre vertidos a cauces. Para ello se ha de procurar que: la totalidad de las aguas residuales domésticas o asimilables se recojan en los sistemas de saneamiento y vayan a los puntos de tratamiento y depuración de las mismas; las aguas pluviales tengan su adecuada gestión incluyendo sistemas para evitar que deterioren la calidad del agua de los medios receptores; los vertidos industriales no asimilables a domésticos tengan su adecuado tratamiento.
- Otorgar el necesario nivel de protección a las captaciones de abastecimiento urbano.
- Favorecer las medidas de ahorro de agua para limitar el consumo de este bien público en edificaciones, urbanizaciones, espacios libres, etc.
- Promover un tratamiento respetuoso de la morfología fluvial en las nuevas propuestas urbanísticas, eliminando y/o limitando a lo verdaderamente imprescindibles actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos "preventivos" para ampliar o mejorar la superficie edificable en nuevos desarrollos, etc.

2.- Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, afectando a terrenos sujetos a este condicionante se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

La indicada salvedad afecta a los terrenos y elementos sujetos a este condicionante que tengan la naturaleza propia de los bienes de dominio público hidráulico, que no resultarán afectados por dicha propuesta de reserva.

#### **ARTÍCULO 56. RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS"**

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido en cada caso en la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integren, complementado y/o reajustado en los siguientes extremos:

A.-En la medida en que incidan en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se entenderán de aplicación los criterios establecidos en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998, con la sola excepción de aquéllos cuya aplicación, previa la debida justificación, se estime inapropiada y/o desproporcionada en atención a los objetivos planteados en cada caso.

En consonancia con lo establecido en ese Código, se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas (nuevos estercoleros; fosas de purines; fosas de enterramientos; bañeras de desparasitación; otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes), buscándose otros emplazamientos alternativos.

En los casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, podrán implantarse esos usos siempre que:

- Se realice previamente el estudio que justifique la inexistencia de otras alternativas y emplazamientos.
- Se cuente con, también previamente, la autorización o visto bueno de la o las entidades competentes en la materia.

- Se determinen y, en su caso, ejecuten, las correspondientes medidas de prevención y corrección.

B.- En los ámbitos urbanos, tanto existentes como propuestos se establecerán medidas para salvaguardar los acuíferos residuales, en la medida de lo posible, y para evitar que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora.

#### **ARTÍCULO 57. RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE “CORREDORES ECOLÓGICOS”**

Con carácter general, el régimen de edificación y uso de los citados corredores ecológicos es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los corredores, reajustado en la medida necesaria para, entre otros fines:

- Preservar la conectividad ecológica ligada a los corredores definidos, cualquiera que sea su escala. 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.

- 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.

- Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que, en lo posible, reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla.

- 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, ferroviarias, etc. tanto existentes como previstas han de ser objeto de la debida y particular atención a ese respecto.

Los corredores que se identifican gráficamente en este Plan de forma referencial y/o indicativa serán objeto de los estudios y/o proyectos específicos que se estimen necesarios para, en su caso, una más precisa delimitación de los ámbitos de interés a ese respecto, y una más concreta determinación de las medidas de intervención en los mismos.

#### **ARTÍCULO 58. RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE “ÁREAS INUNDABLES”**

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran, reajustado en, entre otros, los siguientes extremos:

A.-Adecuación del mismo y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas y Ley de Costas, y disposiciones promovidas en su desarrollo; PTS de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y sus modificaciones; Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007, etc.), así como el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

B.- 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, procurando de forma expresa y prioritaria la eliminación de obstáculos artificiales como puentes, coberturas, rellenos, etc. Las actuaciones más duras de encauzamiento, rectificación, ensanchamiento del cauce, etc. se reservarán para las zonas en las que no exista otra alternativa técnica razonable.

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.

C.-No se autorizarán actuaciones sobre los cauces (encauzamientos, rectificaciones o cambios de trazado...) de cuenca vertiente superior a 1 km<sup>2</sup> para favorecer la implantación de nuevos desarrollos urbanos, salvo en supuestos en los que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente en la materia, se acredite la existencia de razones y objetivos de interés público superior que los justifique.

D.-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.

#### **ARTÍCULO 59. RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "ÁREAS ACÚSTICAS"**

1.- Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General es el establecido para las zonas globales en las que se integran las mismas, complementado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido, a los efectos de dar respuesta a los objetivos planteados a ese respecto en dichas disposiciones.

2.- De conformidad con los criterios establecidos al respecto en las referidas disposiciones legales, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes mapas de ruido a promover tanto por las Administraciones competentes en materia de grandes infraestructuras de comunicación (viaria, ferroviaria, etc.) como por el propio Ayuntamiento de Busturia, en aras a la realización de un diagnóstico preciso de la problemática existente en la materia, así como a la posterior determinación de las correspondientes medidas de prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.

Dichos mapas delimitarán, entre otros extremos, las consiguientes zonas de servidumbres acústicas.

3.- 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.

#### **ARTÍCULO 60. RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE "SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS"**

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la subzona pormenorizada en la que se integran estos suelos y ámbitos, complementado en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, posibilitar su recuperación y saneamiento.

En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

**ARTÍCULO 61. RÉGIMEN GENERAL DE REGULACIÓN DEL CONDICIONANTE “ÁREAS EROSIONABLES O CON RIESGO DE EROSIÓN”**

1.- Se trata de Áreas proclives a sufrir procesos de dinámica de vertientes en las cuales se deberá tener en cuenta las siguientes medidas correctoras:

- Se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.
- Las actividades forestales 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 establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

2.- El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en cada caso para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación del valor de la zona en la que se sitúan

**ARTICULO 62. VINCULACIÓN NORMATIVA Y RÉGIMEN DE RECONSIDERACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.**

1.- Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para los mismos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquéllos.

2.- Los condicionantes superpuestos con origen en el propio planeamiento urbanístico tendrán, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido en el mismo para cada uno de ellos.

A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General tienen, con carácter general, el rango equivalente a la ordenación pormenorizada, y podrán ser complementados y reajustados mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, normalmente planeamiento especial.

Dichos condicionantes serán considerados como medidas de intervención que, en cada caso, han de ser objeto de la debida atención, valoración, preservación, restauración y/o eliminación. De ahí que, en cada caso, deban determinarse y materializarse las medidas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos planteados.

**TITULO V. RÉGIMEN JURÍDICO Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

**CAPÍTULO 1º. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**ARTICULO 63. RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

En el término municipal de Busturia se diferencian las clases de suelo siguientes:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los correspondientes planos de este Plan General (Plano "II-3ª Clasificación del Suelo" del Documento "2. Planos").

#### **ARTICULO 64. EL SUELO URBANO Y SUS CATEGORÍAS.**

##### 1.- Criterios generales.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo.

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

##### 2.- Suelo urbano consolidado.

Se integran en la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente.

La definitiva identificación gráfica de esos suelos será la reflejada, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística.

En ese último supuesto, dicha condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de reparcelación, bien del proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las grafiadas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquéllos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación pormenorizada de dicho planeamiento.

##### 3.- Suelo urbano no consolidado.

Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencian las dos subcategorías siguientes: suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada; suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.



4.- Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente, se identifican y/o han de identificarse expresamente como tales bien en el plano "II-3B Clasificación del Suelo" del Documento "2. Planos" de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

5.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Se consideran como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esta subcategoría de suelo.

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en las categorías y subcategoría anteriores, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

La definitiva identificación gráfica de esa condición de suelo urbano no consolidado será reflejada, bien en el propio planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de dicha ordenación.

En ese último supuesto, la citada condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, y, en el supuesto de que de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, pueda y/o deba procederse a ello, del consiguiente proyecto de reparcelación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico y, por otro, la información y los datos que se acrediten en dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada (sub)categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las grafiadas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría o subcategoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación pormenorizada de dicho planeamiento.

#### **ARTICULO 65. EL SUELO URBANIZABLE.**

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales, incluido el suelo, y los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan, no reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, y resultan afectados por los desarrollos urbanísticos que se plantean en él con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

#### **ARTICULO 66. EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

**ARTICULO 67. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

El régimen de los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación urbanística vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

- Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias, en su caso, para que los terrenos adquieran la citada condición de solar.
- Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.
- Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas.

Esos deberes serán determinados y cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta.

**ARTICULO 68. DERECHOS Y DEBERES ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.**

1.- El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad es el establecido en la legislación vigente.

2.- En ese contexto, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A.- Cesión al Ayuntamiento de los correspondientes terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los términos y con el alcance establecidos en las citadas disposiciones legales, siempre que ni deba ni pueda considerarse cumplido con las propias previsiones incluidas en este Plan General. En concreto, se considerará a ese respecto que dichas previsiones conllevan el cumplimiento del correspondiente deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la citada red. Por lo demás, dicha cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos.

B.- Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, siempre que, dentro del ámbito territorial resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 49, deba procederse a su obtención. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

En ese contexto, el deber de plantación o conservación de vegetación se entenderá de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante.

Este deber podrá ser cumplido bien materialmente, bien económicamente, mediante el abono de su coste al Ayuntamiento a los efectos de que éste proceda a realizar la plantación.

C.- Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:

- Obras y demás cargas de urbanización determinadas en los proyectos de obras de urbanización que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en el

planeamiento urbanístico, deban ser promovidas en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.

- En el supuesto de que no se proceda a la formulación del citado proyecto:
  - Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 33.

- En el supuesto de inexistencia de ese tipo de proyecto, abono de, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.

D.- Cumplimiento de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.

E.- Los restantes establecidos en la legislación vigente.

F.- La determinación y el cumplimiento del conjunto de los deberes se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluido el Decreto 123/2013 de Estándares Urbanísticos, el Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

**ARTICULO 69. DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA Y/O INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN CONSOLIDADA.**

1.- El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

A.- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 33 de este documento, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.

B.- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

Esos deberes incluirán, en su caso y entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas.

2.- Además, podrán considerarse como tales deberes los siguientes:

A.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

B.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbano.

C.- Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

3.- En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.

#### **ARTICULO 70. DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS EN TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE**

1.- El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

A.- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 33 de este documento, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.

B.- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

Esos deberes incluirán, en su caso y entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas.

2.- Además, también podrán considerarse como tales deberes los siguientes:

A.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

B.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbanizable.

C.- Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

3.- En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.

## **CAPÍTULO 2º. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **ARTICULO 71. CRITERIOS GENERALES**

1.- La ejecución de las previsiones de ordenación contenidas tanto en este Plan como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto tanto en legislación urbanística vigente como en esos mismos planes.

2.- Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y de actividades económicas en funcionamiento que ocupen y/o se ubiquen en inmuebles incompatibles con aquélla, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de realojo y/o traslado.

3.- A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en este Plan General como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos, bien en ese planeamiento, bien en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

4.- Los desarrollos urbanísticos proyectados en los suelos urbano y urbanizable se entenderán sujetos al cumplimiento de las correspondientes obligaciones de abono y, en su caso, ejecución de las cargas de urbanización en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes. En ese contexto, esas obligaciones se extienden, entre otros, a los extremos siguientes, en las condiciones y con el alcance que asimismo se exponen:

A.- Abono y, en su caso, ejecución de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos (instalaciones de electricidad, agua, saneamiento...) de carácter general (sistemas generales) que resulten necesarias para que dichos desarrollo cuenten con ese tipo de servicios, de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:

- Se entenderá a todos los efectos que la justificación de esa contribución está asociada a la existencia de una relación de servicio entre, por un lado, las consiguientes infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, y, por otro, los correspondientes desarrollos urbanísticos.

- La cuantía y el alcance de la contribución será determinado en cada caso, previa identificación de los desarrollos a los que las citadas infraestructuras presten servicio, así como del alcance de este mismo servicio a los distintos desarrollos afectados en cada caso.

- Se deberá proceder a la indicada contribución cualquiera que sea el emplazamiento tanto de los desarrollos urbanísticos como de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, así como la clasificación urbanística de los terrenos afectados.

- Los citados criterios serán de aplicación tanto en el supuesto de ejecución de nuevas infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, como de mejora, acondicionamiento, ampliación, etc. de otras preexistentes.

- Dichas obligaciones se entenderán extendidas a la obtención de los terrenos necesarios con el indicado fin, incluido el abono del valor económico de los mismos.

B.- Los criterios expuestos en el anterior apartado A han de entenderse complementados con aquellos otros que se estimen adecuados para que quienes hayan contribuido a los citados gastos de acuerdo con las condiciones antes expuestas sean resarcidos de los mismos en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes (artículo "147.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, etc.), mediante el consiguiente abono de los mismos por parte de las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios.

C.- Sin perjuicio de lo establecido en los anteriores apartados A y B, los indicados gastos serán abonados en origen por las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, en todos aquellos supuestos en los que deba procederse de esa manera de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, o así resulte de lo acordado con dichas entidades.

D.- Complementariamente, las medidas de intervención expuestas en los anteriores apartados han de entenderse de aplicación en lo referente a otro tipo de servicios (viario de todo tipo, etc.) de carácter general (sistemas generales), en los términos y con el alcance justificados en cada caso.

5.- Los desarrollos urbanísticos proyectados en los suelos urbano y urbanizable, así como las actuaciones de previsión y ejecución de infraestructuras (de comunicación, servicios urbanos...) en suelo no urbanizable, se entenderán sujetos al cumplimiento de las correspondientes obligaciones de abono y/o ejecución de las consiguientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística afectados por dichos desarrollos, en los términos y con el alcance con el que, en cada caso, resulten adecuados para su tratamiento, preservación, etc. En las condiciones adecuadas.

Esas obligaciones se extenderán, entre otros extremos, a: el abono de los costes de obtención de los terrenos para la materialización de dichas medidas; el abono de los costes de ejecución de las correspondientes actuaciones; la ejecución material de esas actuaciones; etc.

## **ARTICULO 72. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANO**

### **1.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.**

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará al tipo de actuación que, de los regulados en la legislación vigente y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

### **2.- Actuaciones aisladas.**

A.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas susceptibles de edificación que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B.- Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:

- Bien en el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.
- Bien previa, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin.

C.- Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras y/o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.

En ese contexto y siempre que se estime conveniente, se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como a la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

D.- Las previsiones anteriores serán objeto de los correspondientes desarrollo y complementación en el contexto de la formulación de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

### 3.- Actuaciones de dotación.

A.- Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B.- Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado C, los deberes expuestos en el anterior artículo 68 deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de ésta a su materialización y formalización.

C.- En el supuesto de que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los referidos deberes serán concretados y formalizados en el mismo.

D.- Los criterios expuestos en el conjunto de los apartados anteriores serán objeto del correspondiente desarrollo en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

En ese contexto y previa la debida justificación, esas Ordenanzas podrán plantear el reajuste de dichos criterios.

#### 4.- Actuaciones integradas.

A.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

B.- Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones, incluidos los terrenos adscritos a los mismos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C.- Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes orográficos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y al planeamiento urbanístico vigentes.

D.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos destinados a dotaciones públicas que, en cada caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, se vinculen al mismo, incluidos los necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.

La identificación y delimitación de dichos ámbitos responderá a, entre otros, los criterios expuestos en el anterior artículo 33 de este mismo documento. Y en consonancia con esos criterios, a los efectos de la materialización y concreción de esas dotaciones se estará a lo establecido en el planeamiento urbanístico.

E.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos afectados, en su caso, por las restantes previsiones expuestas en los apartados 4 y 5 del anterior artículo 71.

F.- Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

G.- Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa.

#### 5.- Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en todos aquellos casos en los que se estime necesario y/o conveniente, al tiempo que justificado.

#### 6.- Otras cuestiones.



A los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística.

Con carácter general, dicha obtención será formalizada mediante cesión en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos a los que se vinculan los citados terrenos dotacionales.

Se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los terrenos objeto de ese destino no se integren y/o adscriban a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

#### **ARTICULO 73. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

1.- La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por lo terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Previa y rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes orográficos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

3.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos afectados, entre otras, por las previsiones expuestas en los apartados 4 y 5 del anterior artículo 71.

4.- Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

5.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, con independencia de su inclusión / adscripción o no en ámbitos de actuación integrada.

#### **ARTICULO 74. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

1.- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.

A.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, serán obtenidos por la Administración mediante expropiación.

B.- También con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes excepciones, las citadas dotaciones públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.

C.- Las obligaciones de obtención de los citados terrenos y/o de abono su coste económico, así como las de ejecución y/o abono de las correspondientes obras podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano y urbanizable siempre que la ordenación de las dotaciones, infraestructuras, etc. a implantar y/o que afecten a aquellos terrenos resulte necesaria para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la citada repercusión será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance de esa repercusión en ese desarrollo.

## 2.- Parcelaciones en suelo no urbanizable

El régimen de parcelación en suelo no urbanizable es el establecido por el PRUG de la Reserva de Urdaibai, en su Título IX Régimen de Parcelación.

Toda parcelación o segregación de fincas situadas en suelo no urbanizable estará sujeta a la obligación de la obtención de la correspondiente licencia municipal. Previamente, será preceptivo el informe de la Comisión Permanente del Patronato.

## **CAPÍTULO 3º. RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

### **ARTICULO 75. CRITERIOS GENERALES**

1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes y, en su caso, diversos usos lucrativos proyectados en el mismo por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

2.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se considere computable a los efectos de la distribución de aquélla.

En todo caso, a los efectos de su cálculo serán objeto de la debida consideración tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística.

3.- La edificabilidad media bien de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector), bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será, en cada caso, la resultante de la división entre, por un lado, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito (dividendo) y por otro, la superficie total de los terrenos

incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquéllos que no sean computables a ese respecto (divisor).

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

4.- En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en, por un lado, la legislación urbanística vigente, y, por otro, el siguiente artículo 77 de este documento.

5.- Las citadas edificabilidades ponderada y media podrán estar referidas bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución urbanística, sea éste un ámbito de ejecución integrada o una unidad de ejecución.

6.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidad ponderada y media serán definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la diferenciación de dos o más unidades de ejecución dentro del mismo.

7.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

- En el Programa de Actuación Urbanizadora o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.
- En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.
- Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no puedan y/o deban ser objeto del correspondiente proyecto de equidistribución.
- Tratándose de actuaciones aisladas y siempre que los mismos se estimen necesarios, bien en el proyecto de reparcelación, en el caso de que se proceda a su formulación, bien complementariamente al proyecto de edificación.

En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

#### **ARTICULO 76. RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

1.- Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2.- Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación (Art. 14 RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley de Suelo).

#### **ARTICULO 77. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.**

1.- La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este Plan General responderá, entre otros, a los criterios siguientes:

A.- Con carácter general, el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en el núcleo de carácter urbano constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada como de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado "B", su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto del municipio.

B.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos en el conjunto del núcleo de carácter urbano.

Precisamente por ello, siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del núcleo de carácter urbano, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos. Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Plan General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

C.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los diversos supuestos que se exponen a continuación:

a) En las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos siguientes:

- Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.
- Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.
- Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

b) Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada resultante en una concreta parcela urbanística, y, complementariamente, compararla con la prevista en otras parcelas, tomando como referencia a ese respecto la tipología de subzona pormenorizada a la que está adscrita cada una de ellas.

c) Con el fin de determinar y evaluar de forma comparada la edificabilidad ponderada asociada a dos o más usos urbanísticos previstos en una misma parcela urbanística.

D.- También con carácter general, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que, en el marco

general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aún cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.

E.- Los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan General serán objeto de la correspondiente revisión y/o actualización global:

- Cada dos años y/o con la periodicidad que el Ayuntamiento considere adecuada, a partir de la aprobación definitiva del Plan.
- Siempre que cambios y alteraciones de la situación económico-urbanística aconsejen dichas revisión y actualización, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación.

F.- Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el "Documento 6. Estudio de viabilidad económico - financiera" de dicho Plan son los expuestos en el siguiente cuadro:

**RELACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**

<b>USOS</b>	<b>Coef.</b>
VPO de Régimen General	1
VPO de Régimen Tasado Autonomico	1.8
Viv. Tasada Municipal de Régim. General	1.5
Vivienda Libre R-1	3.5
Vivienda Libre R-2	4
Vivienda Libre R-3	3.8
Terciario-comercial	2
Oros usos terciarios	1.5
Industrial	1
Equipamiento privado	0.4
Anejos-Aparcamiento VPO	0.4
Anejos-Aparcamiento Vivienda Tasada	0.6
Anejos-Aparcamiento Vivienda Libre	0.7
Aparcamiento Actividades Económicas	0.4

3.- Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el cuadro anterior tendrán el rango normativo establecido para los mismos en la legislación urbanística vigente.

**CAPÍTULO 4º. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

**ARTICULO 78. RÉGIMEN DE FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1.- Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

C.- Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

D.- Proyectos de obras de urbanización complementarios de los proyectos de edificación elaborados bien con carácter autónomo, bien conjuntamente con el proyecto de edificación.

2.- Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1.A".

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

3.- Con carácter general, los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, de proyectos de obras de urbanización mencionados bien en el apartado "1.B", bien en el "1.D"

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras de urbanización vinculadas a ese tipo de actuaciones podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

4.- Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado "1.B".

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

5.- Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1".

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado "1.C" podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

#### **ARTICULO 79. LÍMITES DE LA POSIBILIDAD DE ADAPTACIÓN DE LA ORDENACIÓN POR LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

1.- Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios urbanos definidas en el planeamiento tienen carácter

indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras urbanización.

2.- En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

- La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
- La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas,
- La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento
- La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que este mismo lo posibilite.

3.- En lo referente al sistema general y local de comunicación viaria, los proyectos de obras urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

#### **ARTICULO 80. CONTENIDO Y CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a las que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de este documento.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

#### **ARTICULO 81. EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN POR PROMOTORES NO MUNICIPALES**

La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en los apartados "1.A" y "1.C" del anterior artículo 78 y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

En todo caso, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

A ese respecto, en los posteriores y sucesivos controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplir los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

## **CAPÍTULO 5º. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **ARTICULO 82. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO**

#### 1.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

A.- En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos o en las partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento pormenorizado bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en las correspondientes Normas Particulares se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad. En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales.

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

B.- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

#### 2.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

A.- No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela, siempre que el mismo resulte necesario.
- c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
- d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá



condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.

B.- Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude en este mismo apartado, no podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización, siempre que deba procederse a su formulación autónoma y diferenciada del proyecto de edificación. En el supuesto de que deba procederse a su elaboración complementariamente al proyecto de edificación se procederá a un tratamiento global y simultáneo de los mismos.

b) Previo o simultáneo cumplimiento de los deberes expuestos en el apartado 2 del anterior artículo 68 de este documento, incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

Complementariamente, en el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas, su elaboración y aprobación definitiva deberá producirse con anterioridad a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

C.- La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

En ese contexto, siempre que deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación, su elaboración y aprobación definitiva deberá ser anterior a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

### 3.- Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.

A.- Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la

edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D.- En las parcelas industriales esos plazos se ajustarán a la coyuntura empresarial.

E.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F.- Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

G.- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

H.- Se consolidan los plazos establecidos en todas esas materias tanto en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan General, como en los proyectos promovidos para su desarrollo y ejecución.

#### 4.- Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A.- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo "101.3.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B.- En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

C.- En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

#### 5.- Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

### **ARTICULO 83. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE**

1.- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo "101.3.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

2.- En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

3.- En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4.- El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

5.- El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

#### **ARTICULO 84. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES AUTORIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

El régimen de ejecución de la edificación e implantación de actividades en suelo no urbanizable, es el establecido en base a la Ley 5/1989 de Ordenación y Protección de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, al Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y a los planes y proyectos que lo desarrollen, así como a sus modificaciones.

#### **ARTICULO 85. EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y/O DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.**

##### 1.- Criterios generales.

A.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan expresamente, se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, bien sea este mismo Plan General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo.

B.- Se entenderá existente esa situación tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.

C.- Todas ellas se entenderán sujetas, con carácter general, al régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse a, entre otros, los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.

##### 2.- Suelos Urbano y Urbanizable

A.- Se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y, entre ellas, las señaladas en el plano "II.8 Ejecución de la Ordenación Urbanística" del documento 2 Planos de este Plan General, así como las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

B.- En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo "101.3.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

- a) Las edificaciones e instalaciones mencionadas emplazadas en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquéllas no sean acordes con ésta.
- b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas tanto generales como locales para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.
- c) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

Se autoriza, exclusivamente, la ejecución en esas edificaciones de aquellas obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación bien de este Plan General bien del planeamiento consolidado por el mismo y en el que tenga su origen la citada declaración, hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

C.- Con la salvedad que se indica a continuación, se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que se prevea la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

La indicada salvedad afecta a las edificaciones, instalaciones y usos existentes y desarrollos en terrenos ubicados en esos ámbitos, que se destinan a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales. Todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia en el anterior apartado "B".

D.- Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo "101.3.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

### 3.- Suelo No Urbanizable

El régimen de actos de uso del suelo y de construcción en situación de fuera de ordenación en Suelo No Urbanizable, así como su régimen de usos tolerados es el establecido en el Título VIII del Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y a los planes y proyectos que lo desarrollen, así como a sus modificaciones.

### 4.- Otras cuestiones.

A.- Con carácter general y complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, se entenderán disconformes con el planeamiento urbanístico y/o asimilables a esa situación, las plantas y/o partes de las edificaciones, así como los usos desarrollados en las mismas, no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, siempre que su situación se adecue, entre otras, al conjunto de las condiciones siguientes:

- Haber sido construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción, y sin que haya sido incoado expediente alguno de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo establecido a ese respecto en la legislación vigente.
- No preverse su eliminación o desaparición en unos plazos concretos establecidos por el citado planeamiento, y, precisamente por eso, no estar declarados fuera de ordenación.

B.- En concreto, se considerará que se encuentran en la situación expuesta en el anterior apartado las plantas y/o partes de edificaciones existentes en parcelas destinadas, preferentemente, a usos residenciales o de actividades económicas o de equipamiento, no acordes con los parámetros generales reguladores de la altura y del número de plantas autorizados para las mismas, siempre que no se prevea su eliminación en un plazo concreto.

Esas plantas y/o partes de edificación se entenderán vinculadas al régimen de disconformidad mencionado en el apartado "2.D" de este mismo artículo.

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en dichas plantas y/o partes de edificación de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que reúnan, entre otras, las siguientes condiciones:

- Haber sido objeto, real y efectivo, de ese destino en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General.
- Cumplir las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico, para la implantación de los correspondientes usos.

C.- En el contexto general expuesto en el anterior apartado A, el régimen urbanístico de las plantas de edificación y/o locales existentes en las parcelas de tipología residencial "R-1 Residencial Plurifamiliar en Edificación Abierta" y "R-2 Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada", no acordes con los parámetros urbanísticos generales reguladores del número de plantas y de la altura de la edificación establecidos para las mismas bien en este documento, bien en las Normas Urbanísticas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en todos ellos, se entenderá conformado por, entre otros, los siguientes criterios:

- Su condición de plantas y/o partes de edificación disconformes con el planeamiento será equiparable a la de una consolidación transitoria de las mismas en tanto en cuanto no se proceda bien a la sustitución de la edificación, bien a su reforma integral.
- Se entenderán autorizados en las mismas los usos real y efectivamente autorizados en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General, siempre que cumplan las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico, para la implantación de los mismos.
- Se autorizará la ejecución en las mismas de las obras que resulten necesarias para su mantenimiento en las condiciones adecuadas para el desarrollo de los citados usos.
- Las licencias municipales que, en su caso, se concedan bien para la ejecución de las citadas obras, bien con otros fines, serán sujetas al reconocimiento expreso de que dichas plantas de edificación y/o locales deberán ser eliminados / derribados en el supuesto de acometerse bien la sustitución de la edificación, bien su reforma integral, sin que en ese contexto pueda ni deba tomarse en consideración el incremento del valor patrimonial de los mismos que pudiera haber resultado de las obras y actuaciones ejecutadas.

#### **ARTICULO 86. IMPLANTACIÓN DE USOS PROVISIONALES EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE.**

1.- El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad

pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones.

2.- Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3.- El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4.- El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

## **TITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL**

### **ARTICULO 87. PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL.**

Con carácter general, las intervenciones previstas en el Plan General se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:

- Las disposiciones legales vigentes, incluidas, entre otras, la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados.
- El PRUG de la Reserva de Urdaibai.
- Este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo.
- Las Ordenanzas a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.
- En el marco del contenido y previsiones del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General, las medidas protectoras y correctoras que deban incorporarse a los planes (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle) y proyectos (Proyectos de Urbanización, Proyectos de construcción, etc.), deberán contener el necesario grado de detalle que permita garantizar su efectividad. En este sentido, en los referidos proyectos dichas medidas, en la medida que resulten presupuestables, deberán ser incluidas como unidad de obra con su pertinente partida económica, y, en caso contrario, en el correspondiente pliego de condiciones técnicas.

## **TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO NATURALÍSTICO**

### **ARTICULO 88. FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.**

El Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Busturia tiene como fin la determinación de:

- Por un lado, la relación de conjuntos, bienes y elementos construidos o naturales existentes en el municipio que, por su interés arquitectónico, cultural, histórico, arqueológico, natural, ecológico, científico, etnográfico, etc., deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

- Por otro, los criterios reguladores del tratamiento y la preservación de todos y cada uno de los bienes anteriores.

La relación de los bienes afectados por las previsiones anteriores es la incluida en el Documento 5. Catálogo" de este Plan General.

En todo caso, dicha relación podrá ser reajustada bien por el o los planes especiales cuya formulación resulte procedente, bien de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este Plan General como en el PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y en las demás disposiciones legales vigentes en la materia (Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, etc.).

#### **ARTICULO 89. CATEGORÍAS DE BIENES Y ELEMENTOS INTEGRADOS EN EL CATÁLOGO.**

Se diferencian las siguientes categorías de bienes a preservar:

##### 1. Patrimonio Histórico-Arquitectónico

1.1- Bienes inmuebles declarados monumento (Orden de 17 de octubre de 1995, de la Consejera de Cultura. BOPV nº 210 de 3 de noviembre de 1995)

1.2- Bienes inmuebles propuestos para ser declarados monumento.

1.3- Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal

##### 2. Patrimonio Arqueológico

2.1- Zonas Arqueológicas Calificadas como Bien Cultural con la Categoría de Conjunto Monumental (Decreto 25/2009, de 3 de febrero de 2009. BOPV nº46 de 6 de marzo de 2009)

2.2- Zonas declaradas de Presunción Arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco (Resolución de 5 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 102 de 30 de mayo de 1997)

2.3- Zonas Arqueológicas propuestas para declarar como Monumento/Conjunto Monumental por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.4- Catálogo de Patrimonio Cultural e histórico-artístico. Yacimientos y elementos de interés arqueológico (PRUG de la Biosfera de Urdaibai)

#### **ARTICULO 90. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ELEMENTOS CATALOGADOS.**

El régimen de tratamiento y protección de los bienes y elementos integrados en el citado Catálogo será el establecido en el "Documento 5. Catálogo" de este Plan General.

Donostia / San Sebastián, Octubre de 2014

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare, Arquitecto