

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO

TOMO SEGUNDO

Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Documento 3. CATÁLOGO

Marzo 2011

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN

Raimundo Mendiburu Abad. Arquitecto

REDACTORES

Zaloa Las Hayas.	Arquitecta
Beñat Mendiburu.	Arquitecto
Teo Cacho.	Abogado
Endara S.L.	Ingenieros
Leire Beteta.	Ambientóloga
Javier Belza.	Economista

COLABORADORES

Martin Ferran.	Estudiante de arquitectura (PFC)
Marigel Vallés.	Mecanografía y Maquetación

LIBRO I.

DOCUMENTO 1. MEMORIA

- 1.1. Memoria general de la ordenación
- 1.2. Memoria justificativa de la Evaluación Ambiental

DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO 5. PLANOS

LIBRO II.

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales

DOCUMENTO 3. CATALOGO

LIBRO III.

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

- 2.2. Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO 1. MEMORIA

- 1.1. Memoria general de la ordenación
- 1.2. Memoria justificativa de la Evaluación Ambiental

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales
- 2.2. Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos

DOCUMENTO 3. CATALOGO

DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO 5. PLANOS

- 5.1. Información
- 5.2. Ordenación Estructural
- 5.3. Ordenación Pormenorizada
- 5.4. Condiciones superpuestas a la ordenación
- 5.5. Ejecución urbanística
- 5.6. Catálogo
- 5.7. Ordenación general ilustrativa

DOCUMENTO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

DOCUMENTO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

INDICE	PAG.
 <u>TITULO PRIMERO.</u>	
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
Artículo 1. Ámbito territorial de aplicación del Plan	1
Artículo 2. Condiciones de vigencia	1
Artículo 3. Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos	1
Artículo 4. Modificación y revisión del Plan General	2
 <u>TITULO SEGUNDO.</u>	
RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL DEL SUELO	4
CAPITULO 1. LOS USOS URBANÍSTICOS	4
Artículo 5. Sistematización general de los usos urbanísticos	4
Artículo 6. Contenido de los usos urbanísticos	6
CAPITULO 2. LA CALIFICACIÓN GLOBAL	21
Artículo 7. Sistematización de las Zonas Globales	21
Artículo 8. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas de uso global	22
Artículo 9. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Global	39
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA	41
Artículo 10. Sistematización de la edificabilidad	41
Artículo 11. Criterios de cómputo de la edificabilidad física	45
 <u>TITULO TERCERO.</u>	
RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO	47
CAPITULO 1. SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	47
Artículo 12. Régimen de calificación pormenorizada	47
Artículo 13. Sistematización de las subzonas de uso pormenorizado	47
Artículo 14. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas de uso pormenorizado	48
Artículo 15. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Pormenorizada	60

CAPITULO 2. DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	61
Artículo 16. Régimen general de la determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano	61
Artículo 17. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado	61
<u>TITULO CUARTO.</u>	
RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN PLANEAMIENTO.	
CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	63
Artículo 18. Régimen de clasificación del suelo	63
Artículo 19. El suelo urbano y sus categorías	63
Artículo 20. El suelo urbanizable	65
Artículo 21. El suelo no urbanizable	65
Artículo 22. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado	65
Artículo 23. Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada	66
Artículo 24. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización	67
Artículo 25. Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable	67
CAPITULO 2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	67
Artículo 26. Criterios generales	67
Artículo 27. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano	68
Artículo 28. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado	68
Artículo 29. Los coeficientes de ponderación de usos	68
CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL	69
Artículo 30. Régimen general del desarrollo del Plan General	69
Artículo 31. Planeamiento en suelo urbano	70
Artículo 32. Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado	72
Artículo 33. Planeamiento en suelo no urbanizable	73
Artículo 34. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado	73
Artículo 35. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias incluidas en el planeamiento de desarrollo.	75
CAPITULO 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL	75
Artículo 36. Criterios generales	75
Artículo 37. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano	75
Artículo 38. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado	77
Artículo 39. Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable	78

CAPITULO 5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	79
Artículo 40. Proyectos de obras de urbanización	79
Artículo 41. Límites de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización	80
Artículo 42. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización	81
CAPITULO 6. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	81
Artículo 43. Ejecución de la edificación en suelo urbano	81
Artículo 44. Ejecución de la edificación en suelo urbanizable	84
Artículo 45. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable	84
Artículo 46. Edificios, instalaciones y uso fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento	86
Artículo 47. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable	87
CAPITULO 7. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	88
<u>SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES</u>	88
Artículo 48. Actos sujetos a licencia	88
Artículo 49. Alcance y contenido de las licencias	89
Artículo 50. Solicitud de licencias urbanísticas	90
Artículo 51. Control de proyectos y subsanación de deficiencias	90
Artículo 52. Licencias en suelos potencialmente contaminados	90
Artículo 53. Silencio administrativo	90
Artículo 54. Transmisión de licencias	91
Artículo 55. Modificaciones de las licencias	91
Artículo 56. Control de la ejecución de las obras	91
Artículo 57. Inicio, caducidad y suspensión de licencias	92
Artículo 58. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajuste a las condiciones de las mismas	92
Artículo 59. Revocación de licencias de obras	93
Artículo 60. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos	93
<u>SECCIÓN 2ª TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS</u>	93
Artículo 61. Tipos de licencias	93
Artículo 62. Licencias de parcelación y segregación	94
Artículo 63. Licencias de obras de urbanización	95
Artículo 64. Licencias de movimientos de tierras	96
Artículo 65. Licencias de obras de edificación y obras mayores	96
Artículo 66. Urbanización y edificación simultáneas	98
Artículo 67. Licencias de obras menores	99
Artículo 68. Especificaciones en licencia de obras de intervención sobre edificios protegidos	99
Artículo 69. Licencias de demolición de edificios y construcciones	100
Artículo 70. Licencias de primera utilización	100
Artículo 71. Licencias de actividad. Actividades clasificadas y exentas	102
Artículo 72. Licencias de apertura y autorizaciones de uso	103
Artículo 73. Licencias para usos provisionales	104
Artículo 74. Licencias para elementos auxiliares de las obras	104

Artículo 75. Licencias de instalación en vía pública	105
Artículo 76. Licencias para la colocación de carteles y elementos publicitarios	105
Artículo 77. Licencias para la implantación de actividades industriales y terciario	106
Artículo 78. Licencias en suelo no urbanizable	106

SECCIÓN 3ª CLASES DE PROYECTOS TÉCNICOS 107

Artículo 79. Condiciones generales de los proyectos técnicos	107
Artículo 80. Proyectos de derribo	108
Artículo 81. Proyectos de obras de construcción	108
Artículo 82. Proyectos de instalación y actividad	109

TITULO QUINTO.

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES 110

PARTE 1ª DISPOSICIONES DE APLICACIÓN GENERAL 110

CAPITULO 1. DEFINICIONES BÁSICAS Y CRITERIOS GENERALES 110

Artículo 83. Términos y conceptos diversos y definición de los mismos	110
Artículo 84. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación	112
Artículo 85. Criterios para la medición de la altura de edificación	112
Artículo 86. Condiciones de edificación de carácter general	113

PARTE 2ª ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO 113

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS DE USOS RESIDENCIAL (parcelas Rd.) 113

SECCIÓN 1ª Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación En las parcelas de uso residencial (parcelas rd.) 113

Artículo 87. Condiciones generales	113
Artículo 88. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas RD. 1 Residencial Casco Antiguo	115
Artículo 89. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas RD. 2 Residencial Edificación Abierta	116
Artículo 90. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas RD. 3 Residencial Bajo Desarrollo	118

SECCIÓN 2ª Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial (parcelas rd.) 120

Artículo 91. Régimen de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial (parcelas Rd.)	120
Artículo 92. Cambio de uso de locales comerciales a vivienda en las edificaciones consolidadas	123

SECCIÓN 3ª <u>Condiciones generales de habitabilidad de los locales de uso Residencial</u>	124
Artículo 93. Condiciones generales	124
Artículo 94. Condiciones de aplicación en los locales destinados a vivienda	125
Artículo 95. Condiciones de aplicación en los locales destinados a otros usos autorizados	127
Artículo 96. Condiciones de aplicación en los locales destinados a garajes	129
SECCIÓN 4ª <u>Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las Instalaciones en los edificios de uso residencial</u>	130
Artículo 97. Condiciones generales	130
Artículo 98. Instalaciones de saneamiento	130
Artículo 99. Chimeneas de ventilación	130
SECCIÓN 5ª <u>Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos</u>	131
Artículo 100. Condiciones generales	131
Artículo 101. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas	131
Artículo 102. Mirillas	131
Artículo 103. Salida a cubierta	131
SECCIÓN 6ª <u>Condiciones de tratamientos de las edificaciones residenciales</u>	132
Artículo 104. Fachadas	132
Artículo 105. Tratamiento de las cubiertas	132
Artículo 106. Tratamiento de los medianeros	132
Artículo 107. Tratamiento de los tendedores	133
Artículo 108. Tratamiento de las fachadas en plantas bajas	133
Artículo 109. Rótulos y anuncios luminosos	133
Artículo 110. Separaciones y cierres de fincas	133
Artículo 111. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante	134
Artículo 112. Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación	134
CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL	134
Artículo 113. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación	134
Artículo 114. Condiciones generales de uso	136
Artículo 115. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva	136
Artículo 116. Condiciones de tratamiento estético	137
Artículo 117. Condiciones particulares	137
Artículo 118. Condiciones generales de aplicación en otras parcelas	138
PARTE 3ª <u>ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE</u>	138
CAPITULO 4. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	138

Artículo 119. Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en el suelo no urbanizable	138
Artículo 120. Condiciones generales de edificación y urbanización	139
Artículo 121. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas	141
Artículo 122. Carreteras y caminos rurales	141
Artículo 123. Pistas para vehículos	142
Artículo 124. Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales	142
Artículo 125. Acondicionamiento del terreno	142
CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE	143
Artículo 126. Protección e integración medioambiental	143
Artículo 127. Explotaciones agropecuarias comunes	143
Artículo 128. Usos agrarios no profesionalizados	148
Artículo 129. Usos forestales	149
Artículo 130. Usos vinculados a las obras públicas	149
Artículo 131. Usos residenciales autónomos	150
Artículo 132. Otros usos no rurales susceptibles de autorización	151
Artículo 133. Usos comerciales y hosteleros.	152
Artículo 134. División en zonas	153
ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN LA ZONA UR.1 ESPECIAL PROTECCIÓN	153
Artículo 135. Criterios y objetivos de ordenación	153
Artículo 136. Regulación de la edificación y de los usos	154
ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN LA ZONA UR.2. AGROGANADERA Y CAMPIÑA	155
<u>SUBCATEGORIA PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN</u>	155
Artículo 137. Criterios y objetivos de ordenación	155
Artículo 138. Regulación de la edificación y de los usos	155
<u>SUBCATEGORIA ALTO VALOR ESTRATÉGICO</u>	156
Artículo 139. Criterios y objetivos de ordenación	156
Artículo 140. Regulación de la edificación y de los usos	157
ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN LA ZONA UR.3. MEJORA AMBIENTAL	157
Artículo 141. Criterios y objetivos de ordenación	158
Artículo 142. Regulación de la edificación y de los usos	158
ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN LA ZONA UR.4. FORESTAL.	158
<u>SUBCATEGORIA FORESTAL DE CONSERVACIÓN</u>	158
Artículo 143. Criterios y objetivos de ordenación	159
Artículo 144. Regulación de la edificación y de los usos	159

<u>SUBCATEGORIA FORESTAL PRODUCTIVO</u>	159
Artículo 145. Criterios y objetivos de ordenación	160
Artículo 146. Regulación de la edificación y de los usos	160
Artículo 147. Actividades de manipulación o transformación maderera	160
ZONA UR.5. PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES	161
Artículo 148. Criterios y objetivos de ordenación	162
Artículo 149. Regulación de la edificación y de los usos	162
CAPITULO 6. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS	163
Artículo 150. Condicionantes superpuestos	163
Artículo 151. Suelos potencialmente contaminados	168
<u>TITULO SEXTO.</u>	
NORMATIVA REFERENTE AL DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	169
Artículo 152. Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento	169
Artículo 153. Características constructivas y de diseño de viales y aceras urbanas	169
Artículo 154. Disposición de las conducciones y centros de servicios de las Infraestructuras	170
Artículo 155. Mantenimiento	170
Artículo 156. Red de abastecimiento de agua	170
Artículo 157. Red de saneamiento	172
Artículo 158. Red de suministro de energía eléctrica	172
Artículo 159. Red de alumbrado público	173
Artículo 160. Red de abastecimiento de gas natural	174
Artículo 161. Red de telefonía	174
Artículo 162. Otras redes	174
<u>TITULO SÉPTIMO.</u>	
NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	175
CAPITULO 1. CONTROL DE AGUAS RESIDUALES	175
Artículo 163. Objetivos y ámbito de aplicación	175
Artículo 163. Definiciones básicas	175
Artículo 165. Saneamiento de aguas residuales	176
Artículo 166. Régimen de vertidos a la red de saneamiento	177
Artículo 167. Incumplimiento de las ordenanzas de vertidos	181
CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE ATMOSFÉRICO	181
Artículo 168. Objetivos y ámbito de aplicación	181

Artículo 169. Actividades en las que se originen gases, vapores, humos, polvo o vahos	181
Artículo 170. Dispersión de gases de vehículo y motores de explosión y combustión	184
Artículo 171. Mantenimiento, revisión e inspección de las instalaciones	184
CAPITULO 3. CONTROL DEL RUIDO Y VIBRACIONES	185
Artículo 172. Criterios generales. Areas acústicas	185
Artículo 173. Objetivos y ámbito de aplicación	186
Artículo 174. Definiciones	186
Artículo 175. Criterios de prevención urbana	188
Artículo 176. Mitigación de las afecciones por el ruido	188
Artículo 177. Criterios de prevención específica	188
Artículo 178. Ruidos de vehículos	189
Artículo 179. Otro tipo de ruidos	189
Artículo 180. Trabajos en la vía pública que produzcan ruidos	190
Artículo 181. Ruidos de la carga y descarga	190
Artículo 182. Máquinas y aparatos susceptibles de producir ruidos y/o vibraciones	190
Artículo 183. Niveles de ruido y vibraciones	190
CAPITULO 4. CONDICIONES AMBIENTALES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	191
Artículo 184. Medidas protectoras	191
Artículo 185. Medidas correctoras	192
Artículo 186. Medidas compensatorias	196
Artículo 187. Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas	196
CAPITULO 5. USO DE ZONAS VERDES Y DEL SUELO NO URBANIZABLE	197
SECCIÓN 1ª ZONAS VERDES URBANAS	197
Artículo 188. Objetivos y ámbito de aplicación	197
Artículo 189. Conservación y defensa de los espacios	197
Artículo 190. Uso de parques y jardines públicos	197
Artículo 191. Espacios verdes y plantaciones privadas	197
SECCIÓN 2ª ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE	198
Artículo 192. Espacio rural Jaizkibel	198
Artículo 193. Protección del arbolado	198
Artículo 194. Protección de cauces fluviales	199
Artículo 195. Protección de la vegetación	199
Artículo 196. Protección de la fauna	199
Artículo 197. Protección del paisaje e integración medioambiental	200
Artículo 198. Invernaderos	200
Artículo 199. Movimientos de tierras y escombreras	201
Artículo 200. Vertederos	201
Artículo 201. Protección visual del entorno desde carreteras y caminos	201
Artículo 202. Publicidad	202

DOCUMENTO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Ámbito territorial de aplicación del Plan.

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

Artículo 2.- Condiciones de vigencia.

Con carácter general, este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lezo aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 27 de mayo de 1.987, y a las determinaciones contenidas en ellas, incluidas las modificaciones de las mismas aprobadas definitivamente con posterioridad.

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

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones contenidas en este proyecto, no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3.- Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos.

1.- Este Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- * Documento 1. Memoria.
- * Documento 2. Normas Urbanísticas.
- * Documento 3. Catálogo.
- * Documento 4. Estudio de Viabilidad Económica.
Memoria de Sostenibilidad Económica.
- * Documento 5. Planos.

2.- El documento "1. Memoria" incluye dos partes diferenciadas :

- * 1.1 Memoria de la ordenación urbanística".
- * 1.2 Memoria justificativa de la evaluación ambiental".

3.- El documento "2. Normas Urbanísticas" incluye dos partes diferenciadas:

- * 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
- * 2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

4.- El documento "5. Planos" incluye siete partes diferenciadas:

- * 5.1 Planos de información.
- * 5.2 Planos de ordenación estructural.
- * 5.3 Planos de ordenación pormenorizada.
- * 5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística. Suelos contaminados
- * 5.5 Plano de ejecución urbanística.
- * 5.6 Catálogo
- * 5.7 Plano de ordenación ilustrativa.

5.- Con carácter general, el contenido normativo del Plan General queda configurado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos del mismo.

Ahora bien, son las determinaciones de los documentos " 2. Normas Urbanísticas", y los planos de Ordenación del documento " 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 y 5.6" , con la excepción del plano "5.7" de carácter ilustrativo, las que tienen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiendo ésta ajustarse a dichas determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

6.- En caso de divergencia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Artículo 4.- Modificación y revisión del Plan General.

1.- La alteración del contenido del Plan General se llevará a cabo a través de la revisión o modificación de alguno de los elementos que lo constituyen, según proceda en cada caso de conformidad con lo que establecen los artículos 102 y 103 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante LSUPV) y el artículo 33 del Decreto 105/2008, de Medidas Urgentes en el desarrollo de la Ley, donde se determinan las circunstancias y condiciones para cada supuesto, así como las correspondientes competencias y procedimientos.

2.- La revisión total del Plan se llevará a cabo cuando la alteración de la ordenación estructural suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:

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

3.- Igualmente, se procederá la revisión total:

- a) Cuando se hayan cumplido 10 años de su vigencia.

- b) Como consecuencia de la aprobación de Disposiciones Urbanísticas de rango superior que así lo determinen.
- c) Cuando, por cualquiera otra circunstancia de las previstas en la legislación vigente, se planteen nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada para la elección de un modelo territorial diferente.
- 4.- Procederá la revisión parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: que la alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación estructural del resto del término municipal y, en todo caso, que no supere los límites establecidos en el párrafo anterior.
- 5.- Así mismo, procederá la revisión parcial cuando la alteración tenga por objeto la alteración de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior y no supere los límites establecidos en el párrafo primero.
- 6.- En los otros supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan tendrá la consideración de modificación, a pesar de que la mencionada alteración comporte variaciones aisladas en la clasificación o calificación del suelo.
- La modificación de cualquiera de los elementos de este Plan se registrará por lo que disponen los artículos 103, 104 y 105 de la LSUPV y disposiciones legales concordantes y en aquello no previsto, por lo que se dispone en estas Normas.
- El proyecto de modificación puntual del Plan tendrá que tener el grado de precisión propio del Plan y contendrá el estudio adecuado que justifique la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones del Plan actual y la viabilidad de aceptar la propuesta sin proceder a su revisión.
- 7.- Las modificaciones que propongan incrementos del volumen edificable o una mayor intensidad en los usos residenciales deberán adecuarse a los estándares mínimos establecidos en los artículos 78, 79 y 80 de la LSUPV, y en el CAPÍTULO CUARTO del Decreto 105/2008, de Medidas Urgentes en el desarrollo de la Ley.
- 8.- En cualquier caso, las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general requiriendo una justificación expresa de las mismas, evaluando sus efectos sobre la población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras,, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo o que no se justifiquen.

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1. LOS USOS URBANÍSTICOS

Artículo 5.- Sistematización general de los usos urbanísticos.

1.- Sistematización básica de los usos urbanísticos

A los efectos de su sistematización, en el presente Plan General se distinguen los siguientes usos:

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

2.- Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación

A los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las (sub)zonas de uso pormenorizado, los usos urbanísticos tendrán la condición de, según los casos, característicos, compatibles o admisibles, o prohibidos.

Se consideran *Usos característicos* como tales los usos predominantes de una zona de uso global o (sub)zona de uso pormenorizado en atención a la naturaleza, el destino funcional y la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos.

Se consideran *Usos compatibles o admisibles* como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona de uso global o (sub)zona de uso pormenorizado en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquellos, y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos.

Se consideran *Usos prohibidos* como tales los usos no autorizados ni autorizables en una zona de uso global o en una (sub)zona de uso pormenorizado, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

Se consideran *Usos asimilados* a otro uso aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de este otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las de éste último. En concreto, tienen la condición de usos asimilados los que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente.

Se consideran *Usos auxiliares* de otros usos (principales) los vinculados a éstos en atención al servicio que les prestan. De ahí que la implantación de aquellos se produzca de forma funcionalmente integrada con el uso principal, en una misma parcela. A su vez, dicho uso principal podrá tener la naturaleza propia bien de un uso característico bien de un uso compatible.

Se considera que un *uso tiene la condición de autónomo* cuando se implanta de forma independiente.

La consideración de un uso como característico o compatible en una zona o (sub)zona supondrá la autorización implícita en la misma de los usos que se definen como asimila-

dos y auxiliares de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de zonas y (sub)zonas.

Con carácter general, los usos asimilados y auxiliares tendrán como referencia otros usos que, en el contexto de la regulación del régimen de uso de la zona global o (sub)zona pormenorizada tengan la condición de usos característicos o compatibles.

Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso y con la debida justificación, se estimen oportunas, la condición de uso asimilado o auxiliar no podrá extenderse a otros usos que tengan esa misma naturaleza.

La aplicación de la citada condición de uso asimilado en las zonas globales y ámbitos del suelo no urbanizable queda limitada a los supuestos específicos expresamente previstos en este Plan, no autorizándose su aplicación en los restantes casos.

En las diferentes zonas de uso global, y, salvo que específicamente se señale lo contrario y/o sean incompatibles con el régimen general de uso de la correspondiente zona global, se considerarán compatibles o admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos regulados en el siguiente artículo.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales necesarios para que la citada zona cuente tanto con los necesarios servicios urbanos, como con los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente.

Entre ellos se consideran los siguientes:

- * Circulación peatonal y rodada (tanto motorizada como no motorizada).
- * Aparcamiento.
- * Espacios libres.
- * Equipamiento comunitario.
- * Infraestructuras de servicios.

3.- Condiciones aplicables a los usos autorizados (característicos y compatibles).

La consideración de un uso urbanístico como característico o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades deberán cumplir, además de las condiciones generales de implantación de las mismas establecidas en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales, los requisitos previstos en la legislación vigente en la materia (Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y disposiciones promulgadas en su desarrollo; etc.).

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

Alternativamente, en su caso, su autorización podrá ser complementada con la imposición, en la correspondiente licencia municipal, de obligaciones singulares que permitan dar respuesta y/o corregir los conflictos señalados.

4.- Usos no previstos

Tanto la sistematización de usos expuesta en este artículo, como el desarrollo de la misma expuesto en el artículo siguiente, constituyen una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

De igual manera, con similar criterio podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o (sub)zona determinadas, siempre que la decisión sea suficientemente justificada

Artículo 6.- Contenido de los usos urbanísticos.

1.- Uso residencial o de vivienda.

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

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

Se consideran también como usos asimilados al de vivienda los usos industriales de 1ª categoría, las pensiones –hasta doce camas en total– y las oficinas y despachos profesionales, cuando el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 100 m² de superficie útil.

El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por ocal ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada, será considerado como uso asimilado al de vivienda, siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencias de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues, etc.

2.- Usos de actividades económicas.

2.1. Usos industriales.

2.1.1. Se consideran como tales las siguientes actividades:

- * Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- * Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- * Los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa

ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

- * Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- * Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos
- * Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.
- * Las agencias de transporte por carretera, y, las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.
- * Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- * Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta. Se incluyen entre ellas las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable -estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera- en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.
- * Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.
- * En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Con carácter general, se consideran como usos auxiliares de los citados usos industriales: las oficinas, laboratorios y centros de cálculo vinculados a los mismos; las instalaciones de servicios -depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.-; garajes y parques de vehículos y maquinaria; otros similares.

También podrá tener esa condición de uso auxiliar la vivienda del guarda o vigilante de las correspondientes edificaciones e instalaciones industriales. En todo caso, su implantación deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento urbanístico.

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

- 2.1.2. Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio y al ambiente en general:
- a) Categoría 1ª

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u) -superficie útil-.

Los usos industriales de esta categoría 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.

No se considerarán como de primera categoría los usos industriales que, pese a ocupar locales y espacios con superficie inferior a la citada, conlleven molestias o peligro en atención a, entre otros extremos, la carga de fuego asociada a la propia actividad.

b) Categoría 2ª

Se trata de actividades industriales que, en términos generales, se estiman compatibles y admisibles en los entornos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de en los industriales, por carecer de peligrosidad, según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes -producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.-, y por, además, cumplir todas estas condiciones: utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV.; disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²(u) -superficie útil-; utilizar una superficie menor de 250 m²(u) -superficie útil-.

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

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

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

c) Categoría 3ª

Comprende las actividades industriales que no puedan ser incluidas en las anteriores categorías 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos para las mismas, así como, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, aquellas que cumplan cualquiera de estas condiciones:

- * Actividades industriales que, en general y aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o en contigüidad con los mismos.
- * Actividades industriales de tamaño pequeño o medio -superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m²(po) y, sin perjuicio de salvedades, superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t)-.

En concreto, se incluirán en esta categoría: los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados o maquinaria automóvil; los crematorios; las industrias agrarias de menos de 2.000 m²(t); las actividades cuya carga de fuego las haga incompatibles con los citados usos de vivienda, terciarios, de equipamiento, etc.; las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combus-

tible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes, o, talleres de reparación de "2ª" categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de "2ª" categoría.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen en este Plan, así como las que, en su caso y previa justificación, determine el planeamiento pormenorizado, los usos industriales de categoría 3ª se implantarán exclusivamente en zonas globales de uso industrial.

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

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

d) Categoría 4ª

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

Así se incluirán en esta categoría, las actividades productivas que, aun cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de "3ª" categoría, den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades. Con la salvedad de las que por sus características deban considerarse como industrias de categoría 5ª, forman parte de ellas, entre otras y en todo caso, las industrias agrarias de más de 2.000 m²(t).

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

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse –esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado– la vivienda del guarda de la instalación –una (1) vivienda por cada parcela–, cuya superficie máxima construida no supere los 90 m²(t).

e) Categoría 5ª

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

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, en las condiciones establecidas para las industrias de categoría "4ª", e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse –esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado– la vivienda del guarda de la instalación –una (1) vivienda por cada parcela–, cuya superficie máxima construida no supere los 90 m²(t).

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

* Molestias:

- Producción de ruido (Exterior del local propio y vecino más afectado)
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.

* Nocividad e insalubridad:

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

* Peligrosidad:

- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
- Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.
- Carga de fuego.

2.1.4. 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.

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

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

2.2.- Usos terciarios.

2.2.1. Se consideran como tales las actividades de carácter lucrativo siguientes:

- * Uso hotelero.
- * Uso comercial.
- * Uso de oficina.
- * Uso recreativo.
- * Uso sanitario.
- * Uso asistencial.
- * Uso sociocultural.
- * Uso docente.
- * Uso deportivo.
- * Uso de campamentos turísticos.

- A.- Se entiende por *uso hotelero* el hospedaje de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales y asimilados, apartoteles, etc.

Se consideran como usos auxiliares y anejos del uso hotelero: una (1) vivienda por instalación hotelera; el uso de garaje, que, en cualquier caso, podrá ser regulado de manera específica en cada supuesto.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplieren los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como apartoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda.

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

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

* Categoría 1ª:

Pequeño comercio de hasta 25,00 m²(u) -superficie útil-, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos -aceras, jardines, áreas peatonales y otros-, y, en su caso, privados.

Se podrá autorizar su implantación en esos espacios, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

* Categoría 2ª:

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

* Categoría 3ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 300 m² y menos de 750 m² de superficie útil, para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente, –en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales– desde la vía pública.

* Categoría 4ª:

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

* Categoría 5ª.

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m²(t). Su implantación deberá estar autorizada expresamente en la correspondiente Norma Particular de este Plan General. Los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga y descarga necesarios para las mismas deberán estar ubicados en el interior de las edificaciones y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías: los usos industriales de 1ª ó 2ª categoría; las oficinas; las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas; las salas de juegos de azar; las instalaciones deportivas en locales cerrados; los consultorios médicos y veterinarios, así como otros de naturaleza similar; el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada; otros usos terciarios y equipamentales con afecciones en el entorno similares a los que resultan de los anteriores.

Se autoriza la implantación de esos usos asimilados en las parcelas y locales que se destinan de forma predominante a la implantación de las citadas categorías de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, y sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales de similares efectos, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, sea ésta la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o cualesquiera otras.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerará como una única actividad la agrupación de comercios funcionalmente integrados (como galerías, centros comerciales, etc.). Y también los usos comerciales vinculados a actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, en lo referente al cumplimiento de los criterios legales referidos a las mismas.

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

- C.- El *uso de oficina* comprende las actividades administrativas, de titularidad privada y/o patrimonial, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos y estudios profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.
- D.- Los *usos recreativos* comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada y/o patrimonial, que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario. Tienen esta condición las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados –gimnasios, piscinas, y otros–, y los parques recreativos y deportivos al aire libre y cualesquiera otros usos de similar naturaleza.
- E.- Los *usos sanitarios* comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y los consultorios médicos y veterinarios, y cualesquiera otros relacionados con la salud.
- F.- Los *usos asistenciales* comprenden, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

También tendrán esa condición asistencial usos de asistencia a los fallecidos, como los tanatorios, sin que quepa su extensión a los crematorios, que serán considerados como usos industriales.

- G.- Los *usos socioculturales* comprenden, entre otros, los usos relacionados con las actividades de promoción cultural o creación artística y recreativas (galerías de arte, museos, teatros, cines, parques de atracciones y recreativos y otros usos de esparcimiento), religiosas (culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que se pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los correspondientes usos auxiliares) o sociopolíticas, de titularidad privada o patrimonial, que no se consideren de forma expresa como equipamientos. Tienen esta condición las salas de exposiciones privadas, los centros religiosos, las asociaciones, las sedes de partidos y sindicatos, y cualesquiera otros de similar naturaleza.
- H.- Los *usos docentes* comprenden las actividades relacionadas con la enseñanza, en todas sus modalidades, de titularidad privada, así como los usos auxiliares correspondientes, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.
- I.- Los *usos deportivos* comprenden la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados -gimnasios, piscinas, y otros-) como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello (parques recreativos y deportivos al aire libre), así como los usos auxi-

liares correspondientes, de titularidad privada, siempre que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser consideradas como equipamiento comunitario

- J.- 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 (1) vivienda-; 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.

Por su parte, el alojamiento en cabañas, bungalows, o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los hoteleros, no se incluye en esta modalidad de uso.

- K.- En los *supuestos establecidos* en la legislación urbanística vigente, la ordenación urbanística se ha de complementar con la previsión de las correspondientes reservas destinadas a dotaciones de la red de sistemas generales y locales, tanto de titularidad pública como privada.

En ese contexto y en lo referente a este Plan General y al planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo, se entenderá que la reserva dotacional destinada a equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, de la red de sistemas generales, se podrá cumplir indistintamente bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos terciarios que, en atención a su naturaleza, sean asimilables a dicho equipamiento (usos comerciales, culturales, docentes, sanitarios, deportivos, asistenciales, etc.), bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos de equipamiento.

Esa reserva dotacional podrá ser ordenada tanto en parcelas dotacionales como en cualesquiera otras (residenciales, terciarias, etc.) compatibles con la misma.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, tanto se considere como de uso equipamiento comunitario o como uso terciario, se entenderá que la superficie de techo vinculada a la citada reserva tiene carácter lucrativo.

3.- Usos rurales y/o naturales.

- 3.1.- Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

- * Usos extractivos. Aunque no se admiten en el término municipal, se incluye su descripción a los efectos de una mas completa sistematización de los usos rurales.
- * Usos de explotación agraria.
- * Usos forestales.

- 3.2.- Los *usos extractivos* comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes. Entre ellos, no se considerarán incluidos la vivienda de guarda o vigilante, la cual deberá cumplimentar los requisitos generales exigidos para la implantación de este tipo de usos, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse, las cuales en todo caso, se considerarán como usos industriales de categoría "5ª".

3.3.- Los *usos de explotación agraria* comprenden los usos agrícolas –cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal– 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 regulan en el Título Quinto (Ordenanzas suelo no urbanizable) de las presentes Normas y en ellos se distinguen dos categorías:

Los usos de explotación agraria comunes Están constituidos por explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda, guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen. I.

Los usos de explotación agraria no profesionalizados, entre los cuales se incluirán las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria comunes. Como uso auxiliar se considerará exclusivamente la guarda de aperos de labranza adscritos a la explotación.

3.4.- Los *usos forestales* comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial, regulándose en el Título Quinto(Ordenanzas suelo no urbanizable) de las presentes Normas.

4.- Usos de comunicaciones.

Se diferencian las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- * Uso de circulación peatonal
- * Uso de circulación ciclista
- * Uso de circulación rodada motorizada.
- * Uso de aparcamiento
- * Uso de garaje
- * Uso ferroviario
- * Uso portuario

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 sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares.

Tiene en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

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

Tiene en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

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). Se excluyen de esta modalidad medios de movilidad como las sillas de rueda motorizadas u otros asimilables a éstas, que se integran en la de uso de circulación peatonal.

Tiene en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

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 fundamentalmente cerrados, tanto sobre como bajo rasante. En el uso de garaje se diferencian dos categorías en función de la superficie del local ocupado:

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

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

Se consideran auxiliares del uso de garaje los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación.

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

F.- *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.

G.- *Los Usos Portuarios* comprenden los usos regulados en el artículo 94 de la Ley 48/2003, de Régimen Económico y de Prestación de Servicios de los Puertos de Interés General:

- a) Usos comerciales, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios básicos y otras actividades portuarias comerciales.
- b) Usos pesqueros.
- c) Usos náutico-deportivos
- d) Usos complementarios o auxiliares de los anteriores, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas Industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.

Se consideran asimiladas al uso portuario, los usos de equipamiento de Servicios Públicos, los usos Terciarios Diversos, Administrativo e Institucional Público, Recreativo y Deportivo.

5.- Usos 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 excluyen, salvo excepciones singulares, tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de la red de comunicaciones -carreteras, aparcamientos y otros similares-.

Dichas excepciones están relacionadas con la posible consolidación y/o previsión de parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento en espacios libres integrados en la red de sistemas generales: redes de itinerarios peatonales y ciclistas en espacios libres generales y locales; edificaciones e instalaciones complementarias y/o auxiliares del uso propio de los espacios libres; usos de explotación agraria, incluidos los auxiliares de los mismos en espacios libres rurales.

Se distinguen las siguientes modalidades:

- * 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 las salvedades antes comentadas, 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 y otros espacios de naturaleza y fines similares a los anteriores.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres los de mantenimiento de la jardinería -guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares- y servicio a los usuarios -aseos públicos y otros similares-.

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

B.- *El uso de espacios libres rurales* es el correspondiente a los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión de la población en el medio rural,

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres rurales, tanto los de mantenimiento de los mismos como los justificados desde la perspectiva de su destino a los indicados fines de ocio y expansión de la población.

C.- *El uso de elementos territoriales* es el vinculado a los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter, como es el caso de los cauces fluviales, las zonas de montaña, los parques naturales, las áreas de interés naturalístico, etc.

6.- Usos de equipamiento comunitario

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

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

En caso de considerarse como lucrativa se tipificará como uso terciario, o, en su caso, residencial. Los usos a ordenar en el planeamiento urbanístico a los efectos de cumplir el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales, podrán ser considerados y tratados bien como usos de equipamiento privado o patrimonial, bien como usos terciarios.

Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

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

A.- El *uso de equipamiento docente* comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, ejercida en régimen de titularidad pública y privada sin ánimo de lucro.

Cabe también considerar como tal la actividad de enseñanza ejercida en régimen de titularidad privada, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo. En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

B.- 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, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad deportiva ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo. En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

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

D.- El *uso de equipamiento sanitario* comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sanitaria ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el es-

táandar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo. En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

- E.- El *uso de equipamiento asistencial* comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, incluso jóvenes, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo. En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

- F.- El *uso de equipamiento sociocultural* comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, desarrollados sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sociocultural ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo. En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

- G.- El *uso de equipamiento recreativo* comprende los usos de teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad recreativa ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo. En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

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

- I.- 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, campamentos de turismo, y otros, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tales los usos de esa naturaleza ejercidos, en su caso, en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular los que pudie-

ran integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dichos usos serán asimilables al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo. En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

Los usos de equipamiento de esta modalidad que, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, perjuicios, etc.), sean equiparables a los usos industriales (como sucede en el caso de los crematorios) se implantarán en condiciones similares a las de esos últimos.

Los usos de equipamiento comunitario considerados como dotación obligatoria en la legislación urbanística vigente para los ámbitos destinados preferentemente a vivienda o a actividades económicas (industriales y terciarias), tendrán con carácter general, en todos esos ámbitos, la condición de usos de servicios básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

7.- Usos de infraestructuras de servicios.

Se establecen las siguientes modalidades de usos de infraestructuras de servicios:

- * Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua
 - * Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales
 - * Uso de infraestructuras de suministro eléctrico
 - * Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización
 - * Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
 - * Uso de infraestructuras de gestión de residuos.
- A.- El *uso de infraestructuras de abastecimiento 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 suministro eléctrico* 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 garbignos, las plantas de almacenaje y tratamiento de una u otra modalidad y naturaleza (planta de compostaje; vertedero; etc.), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

Salvo que se señale lo contrario y/o sean incompatibles con el régimen general de uso de la correspondiente zona global, las redes de distribución de servicios de todo tipo - agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros-, las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica, los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil- y los depósitos de gases combustibles licuados de servicio directo al usuario, y los centros de gestión de residuos se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Se entenderán igualmente autorizadas las instalaciones exigidas y/o justificadas desde la perspectiva de ahorro de energía (placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético en materia de iluminación; etc.).

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán tanto en la calificación estructural como pormenorizada cuando deban ocupar el suelo, sobre rasante, de forma predominante, y, esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

En todo caso, las precisas condiciones de implantación material y jurídica de las citadas infraestructuras de servicios serán las fijadas en las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

CAPITULO 2. LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 7.- Sistematización de las Zonas Globales.

El régimen general de Calificación Global se sistematiza mediante la diferenciación de las diversas zonas de uso global que se exponen a continuación:

- * **R. Zonas de uso residencial.**
 - R.1 Residencial de Casco Antiguo.
 - R.2 Residencial de edificación abierta.
- * **AE. Zonas de uso de actividades económicas.**
 - AE.1 Uso industrial.
 - AE.2 Uso terciario.
- * **UR. Zonas de uso rural.**
 - UR.1 Rural de especial protección.
 - UR.2 Rural agroganadero y campiña.
 - UR.3 Rural protección ambiental.
 - UR.4 Forestal
 - UR.5 Protección de aguas superficiales

- * **SGC. Sistema general de comunicaciones.**
 - SGCV.1 Sistema general de comunicación viaria.
 - SGCV.1.1 Carretera interurbana.
 - SGCV.1.2 Vía urbana.
 - SGCV.1.3 Rural principal.
 - SGCV.1.4 Vía ciclista
 - SGCF.2 Sistema general de comunicación ferroviaria.
 - SGC.P Sistema general Portuario.

- * **SGEL. Sistema general de espacios libres.**
 - SGEL.1 Espacios libres urbanos.
 - SGEL.2. Cauces fluviales urbanos.

- * **SGEC. Sistema general de equipamiento comunitario.**
 - SGEC.1 Sistema general de equipamiento comunitario.

- * **SGIS. Sistema general de infraestructuras de servicios.**
 - SGIS.1 Sistema general de infraestructuras de servicios.

Artículo 8.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas de uso global.

*** R. Zonas de uso residencial.**

1.- Zona R.1 Residencial de Casco Antiguo.

Zona configurada por la presencia de, preferentemente, asentamientos residenciales con morfología de casco antiguo o centro histórico a preservar en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico.

A.- Régimen general de edificación.

Sin perjuicio de las salvedades y reajustes a establecer en planeamiento de desarrollo, se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y la morfología espacial y edificatoria de la zona, y se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

El régimen de edificación es el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, tanto en este mismo Documento (régimen edificatorio establecido en él para las parcelas "Rd.1 Residencial de Casco Antiguo"), como en el citado planeamiento pormenorizado (Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo, aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010.).

B.- Régimen general de uso.

Sin perjuicio de los reajustes y complementos que, en su caso, se establezcan en el planeamiento pormenorizado, será de aplicación el régimen de uso establecido en el artículo 72 de este Plan General.

C.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares bien en el planeamiento pormenorizado a promover, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística total de la misma.

D.- Dominio: Privado y/o patrimonial.

2.- Zona R.2 Residencial de Edificación Abierta.

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, con una densidad edificatoria alta, media o baja.

A.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, bien exentas, bien adosadas entre sí, bien aisladas, en forma de bloques de mayor o menor volumen, destinadas a usos preferentemente residenciales, con un mayor o menor número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta del régimen edificatorio propio de las parcelas "Rd.2 Parcela residencial de edificación abierta" y "Rd.3 Parcela residencial de bajo desarrollo", características de esta zona.

Igualmente, las edificaciones de estas zonas responden a las características resultantes de la aplicación de las Ordenanzas Generales de Edificación y uso que se establecen en el Título Quinto y, en la Norma Particular de las áreas respectivas

B.- Régimen general de uso.

* Usos característicos:

- Usos residenciales

* Usos compatibles o admisibles:

- En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general para las parcelas "Rd.2 Parcela residencial de edificación abierta" y "Rd.3 Parcela residencial de bajo desarrollo", en las Ordenanzas generales de Edificación y Uso de las presentes Normas Urbanísticas.
- En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
 - Usos de actividades económicas, tanto industriales(1ª y 2ª categorías) como terciarios (usos comerciales de 1ª, 2ª y 3ª categorías), en parcelas que, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos.
 - Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.
 - Uso de aparcamiento y garaje.

- . Usos dotaciones públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

* Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.

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

D.- Dominio: Privado y/o patrimonial.

*** AE. Zonas de uso de actividades económicas.**

3.- Zona AE.1 Uso Industrial.

Zona destinada a, preferentemente, usos de actividades económicas de la modalidad propia de los denominados usos industriales, caracterizada por la presencia de edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.

A.- Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta del régimen edificatorio propio de las parcelas "I.1 Parcela Industrial", características de esta zona.

Igualmente, las edificaciones de esta zona responden a las características resultantes de la aplicación de las Ordenanzas Generales de Edificación y uso que se establecen en el Título Quinto y, en la Norma Particular de las áreas respectivas

B.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos:
 - Los usos industriales en sus distintas categorías.
- * Usos admisibles:
 - En parcelas industriales: los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología "I.1 Parcela industrial" en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.
 - En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la industrial y no destinados a dotaciones públicas:
 - . Uso de vivienda autónoma: exclusivamente en parcelas y/o edificaciones existentes y destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan.
 - . Usos terciarios autónomos: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos.
 - . Usos comerciales: hasta el máximo de los de 4ª categoría, incluida.

- . Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.
 - . Uso de aparcamiento y garaje.
 - Los usos dotaciones públicas (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.
- * Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el industrial.

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

D.- Dominio: Privado y/o patrimonial.

4.- Zona AE.2 Uso Terciario.

Zona destinada a, preferentemente, usos de actividades económicas de la modalidad de los denominados usos terciarios, caracterizada por la presencia de edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras actividades complementarias de las anteriores.

A.- Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta del régimen edificatorio propio de las parcelas "1.1 Parcela Industrial", características de esta zona.

Igualmente, las edificaciones de esta zona responden a las características resultantes de la aplicación de las Ordenanzas Generales de Edificación y uso que se establecen en el Título Quinto y, en la Norma Particular de las áreas respectivas

B.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos:
 - Los usos terciarios.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - En parcelas terciarias: los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología "1.2 Parcela Terciario" en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.
 - En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la terciaria y no destinados a dotaciones públicas:
 - . Uso de vivienda autónoma: exclusivamente en parcelas y/o edificaciones que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se destinen a ese uso o se autorice el mismo, bien exclusivamente bien junto con otros usos compatibles con el de vivienda.
 - . Usos industriales: en parcelas y/o edificaciones que, sea en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se destinen bien específica-

mente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos, o, bien, simplemente, se autoricen los mismos.

- . Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.
- . Uso de aparcamiento y garaje.
- Los usos dotaciones públicas (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.

* Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con los terciarios.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos lucrativos autorizados diversos de los terciarios será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística total de la zona.

D.- Dominio: Privado y/o patrimonial.

***UR. Zonas de uso rural.**

5.- Zona UR.1 Rural de Especial Protección.

Zonas rurales a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales de notable interés por constituir formaciones vegetales bien desarrolladas así como enclaves de elevada fragilidad por la presencia de especies singulares de fauna y/o flora.

A.- Régimen general de edificación.

En estas zonas se prohíbe con carácter general la implantación de construcciones e instalaciones de cualquier tipo aún cuando las mismas se encuentren vinculadas a actividades propias del suelo no urbanizable, salvo las edificaciones existentes que podrán mantenerse.

B.- Régimen general de uso.

* Usos característicos:

- De conservación de los valores ecológicos y paisajísticos existentes y de regeneración en su caso de los mismos

* Usos compatibles o admisibles:

- Residenciales.

En el caso de edificaciones existentes sólo se admitirán obras de rehabilitación y mantenimiento que no supongan aumento de volumen.

- Usos de interés público y social:

Previa la formulación del correspondiente Plan Especial, y siempre que quede acreditado un interés prevalente, y cuando no exista otra alternativa de implantación, podrán

admitirse edificaciones, instalaciones o equipamientos que persigan un interés público o social.

* Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C.- Dominio.

El régimen jurídico, privado o público, de estas zonas es el establecido en las disposiciones legales y planes y proyectos específicos referidos a las mismas y en el planeamiento promovido en el desarrollo de este Plan General

6.- Zona UR.2 Rural Agroganadera y de Campiña .

Zona rural global conformada por los suelos de mayor capacidad agrícola del municipio y con un alto valor paisajístico, sin perjuicio de la diferenciación dentro de ellas de ámbitos y suelos de distinto valor e interés a ese respecto.

A.- Régimen general de edificación.

Zona en la que, con carácter general se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, sea para su destino a usos rurales o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en el Título Quinto de estas Normas Urbanísticas.

Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este Plan General bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de reforma de las citadas edificaciones como las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este Plan.

En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

B.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

* Usos característicos:

- Usos de explotación agraria.

* Usos compatibles o admisibles:

- Usos de protección ambiental.
- Usos forestales.
- Industrias agrarias.
- Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.
- Usos residenciales:
 - . Como uso auxiliar de los usos característicos o de otros usos admisibles, preferentemente en edificaciones ya existentes, y también, en los supuestos debidamente justificados, en nuevas edificaciones, de conformidad con los criterios y condiciones 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.
 - . Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que, también con anterioridad, hubiesen estado destinadas a ese uso.
- Usos de equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con el entorno rural y esta zona, y siempre que su implantación resulte oportuna y justificada en atención a su interés público.

En principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados, y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

Complementariamente, se analizará en cada caso la conveniencia de acondicionar o no una (1) vivienda auxiliar, autorizándose la misma exclusivamente en el supuesto de que se justifique debidamente su implantación en el contexto de su necesidad en relación con el correspondiente uso principal.

- Usos terciarios, en las modalidades de usos hoteleros, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de campamentos turísticos, y siempre que su implantación en el medio rural y en esta zona resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

En principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General y consolidados, y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a esos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las condiciones específicas de edifi-

cación y uso, como las de preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales del entorno afectado, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

Complementariamente, se analizará en cada caso la conveniencia de acondicionar o no una (1) vivienda auxiliar, autorizándose la misma exclusivamente en el supuesto de que se justifique debidamente su implantación en el contexto de su necesidad en relación con el correspondiente uso principal.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

- Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.
- * Usos prohibidos: Usos extractivos y los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.
- * En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

C.- Dominio: Privado y/o patrimonial.

7.- Zona UR.3 Rural Mejora Ambiental.

Zonas rurales globales caracterizadas por la presencia d bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad, procurando hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual, hacia estados ecológicamente más evolucionados.

A.- Régimen general de edificación.

Con las únicas salvedades mencionadas en el siguiente apartado, no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en la zona, y se consolidan las existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad

B.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos:
 - Las explotaciones agropecuarias. Usos forestales y espacios libres rurales y elementos territoriales.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Usos terciarios y de equipamiento comunitario en las mismas condiciones que en la Zona de Especial Protección.
 - Usos residenciales:
- * Usos prohibidos:

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

C.- Dominio: Privado y/o patrimonial

8.- Zona UR.4 Rural forestal.

Zonas rurales globales caracterizadas por la presencia de, preferentemente, valores forestales presentes y/o potenciales a preservar y potenciar como elemento protector del suelo, priorizando su evolución hacia bosques autóctonos de valor natural.

A.- Régimen general de edificación.

Con las únicas salvedades mencionadas en el siguiente apartado, no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en la zona, y se consolidan las existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este Plan General bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se consolidan, en ese contexto, los caseríos y las explotaciones agrarias existentes.

Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de reforma de las citadas edificaciones como las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este Plan.

En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.

B.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos:
 - Los usos forestales.

- * Usos compatibles o admisibles:
 - Usos de protección ambiental.
 - Usos de explotación agraria, en la medida en que sean compatibles con los usos forestales.
 - Usos residenciales:
 - . Vivienda auxiliar: exclusivamente de otros usos admisibles.

Siempre que se trate de vivienda auxiliar de explotaciones agrarias existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y se cumplan las condiciones establecidas a ese respecto tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General, podrá implantarse en nueva edificación.

En los restantes supuestos, deberá implantarse en edificaciones preexistentes.

- . Vivienda autónoma: exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y consolidadas, siempre que ya con anterioridad hubiesen sido destinadas a uso residencial.

- Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

En principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados, y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

- Usos terciarios:

En las modalidades de usos hoteleros, hosteleros, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General, y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento

- Usos de infraestructuras de servicios:

En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

* Usos prohibidos:

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

En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

C.- Dominio: Privado y/o patrimonial

9.- Zona UR.5 Protección de Aguas Superficiales.

Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección que reúnen las tres condiciones que se exponen a continuación.

En primer lugar, se trata de cursos de agua identificados gráficamente en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

En segundo lugar, se trata de curso de agua y márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, excluyéndose de la misma los clasificados como suelo urbano o urbanizable.

En tercer lugar, los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística regulada en el citado Plan Territorial Sectorial.

Por lo demás, con carácter general, su tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como dicho Plan Territorial Sectorial.

A.- Régimen general de edificación.

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

B.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos:
 - Usos de elementos territoriales.
 - Usos de protección ambiental.

- * Usos compatibles o admisibles:
 - Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
 - Usos de explotación agraria y forestal, 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.

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

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

C.- Dominio.

Los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tendrán la condición propia de una zona de dominio y uso público.

A su vez, los márgenes de protección de esos cauces, en la parte exterior a dicho dominio público, tendrán la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial, salvo en los supuestos y tramos en los que las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico y/o en los instrumentos de ordenación territorial, conlleven su consideración como ámbito de dominio y uso público.

***SGC. Sistema General de Comunicaciones.**

SGCV.1 Sistema General de Comunicación Viaria.

10.- SGCV.1.1 Carreteras Interurbanas.

A.- Régimen general de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de las carreteras, conformes a la legislación sectorial vigente.

Las zonas de afección señaladas en los planos de red viaria del municipio se regularán de acuerdo a las determinaciones de la Norma Foral de Carreteras.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:
 - . Circulación rodada.
- Usos admisibles:
 - . Usos auxiliares de los usos característicos, conformes a la legislación sectorial vigente.
 - . Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Público.

11.- SGCV.1.2 Vías urbanas.

A.- Régimen general de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos e instalaciones y auxiliares propios de las vías urbanas.

Se establece una zona de afección de 5 m de anchura a cada lado del vial y medido desde el límite de la zona asfaltada o pavimentada en la cual no se admitirá ningún tipo de nueva edificación, a excepción de las propias del mantenimiento y uso de los viales.

Las alambradas, vallados y cierres de parcela o finca se separarán al menos 3 m. del límite del vial. La anchura media de este tipo de vial será de 6 metros.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:
 - . Circulación rodada y peatonal.
- Usos admisibles:
 - . Usos auxiliares de los usos característicos, como paradas de autobuses y otros similares
 - . Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.
- Usos prohibidos:

. Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Público.

12.-SGCV.1.3 Rural principal.

A.- Régimen general de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales propios de este tipo de caminos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial vigente, y Ordenanzas Municipales, en su caso.

Se establece una zona de afección de 5 m de anchura a cada lado del vial y medido desde el límite de la zona asfaltada o pavimentada en la cual no se admitirá ningún tipo de nueva edificación, a excepción de las propias del mantenimiento y uso de los viales.

Las alambradas, vallados y cierres de parcela o finca se separarán al menos 3 metros del límite del vial.

La anchura media de este tipo de vial será de 3.5 metros.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:
 - . Circulación rodada y peatonal.
- Usos admisibles:
 - . Usos auxiliares de los usos característicos.
 - . Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.
- Usos prohibidos:
 - . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Público

13.-SGCV.1.4 Vías Ciclistas

Se considerarán como tales, las infraestructuras viarias específicas para el desarrollo de la movilidad motorizada, preferentemente ciclista.

A.- Régimen general de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales propios de estas vías.

Se establece una zona de afección de 1 metro de anchura a partir de las aristas exteriores de explanación a ambos lados de la vía ciclista y una zona de servidumbre constituida por una franja de terreno a cada lado de la vía ciclista de 2,5 metros.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:
 - . Circulación rodada no motorizada y peatonal.

- Usos admisibles:
 - . Usos auxiliares de los usos característicos.
 - . Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.
 - . Puntualmente, circulación rodada de acceso a las parcelas colindantes.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Público.

14.- SGC.P Sistema general Portuario.

Ámbito de afección portuario del Puerto de Pasaia, incluye zonas destinadas a usos y edificaciones de carácter portuario.

A.- Régimen general de edificación.

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

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: usos portuarios.
- Usos compatibles o admisibles:
 - . Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades relacionadas y/o complementarias de los usos portuarios.
 - . Usos de actividades económicas, en las modalidades y condiciones complementarias y/o compatibles con los usos portuarios.
 - . Uso de aparcamiento.
 - . Otros usos autorizados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los complementarios y/o asimilados a los portuarios.
- Usos prohibidos: los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de dominio público, y se entenderá sujeta a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente en materia portuaria.

15.- SGCF.1 Sistema general de comunicación ferroviaria".

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

A.- Régimen general de edificación.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias.

B.- Régimen general de uso.

- * Usos característicos:
 - . usos ferroviarios.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - . Usos auxiliares de los ferroviarios.
 - . Otros usos de comunicaciones en la medida en que sean compatibles con los anteriores, incluido el uso de garaje.
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.
- * A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

C.- Dominio: Público.

*** SGEL. Sistema General de Espacios Libres.**

16.- "SGEL.1 Espacios Libres Urbanos"

Zonas conformadas por los espacios libres generales ordenados en el planeamiento general a los efectos de dar respuesta a, entre otras, las necesidades y actividades de ocio y esparcimiento general del conjunto de la población de Lezo, susceptibles de ser desarrolladas y ejercitadas en las mismas.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y con ellas se da respuesta al estándar previsto en esa materia por la legislación urbanística vigente.

A.- Régimen de edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes que, en el contexto de la ordenación pormenorizada, se destinen a usos de equipamiento comunitario público, incluidas las ampliaciones de las mismas que, en su caso y previa la debida justificación, se estimen adecuadas.

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

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de instalaciones auxiliares de los espacios libres así como de edificaciones destinadas a uso de garaje.

B.- Régimen de uso.

- Usos característicos:
 - . Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
- Usos compatibles o admisibles:
 - . Usos comerciales de 1ª categoría –quioscos, etc.–, con carácter temporal o provisional.
 - . Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
 - . Usos de garaje, exclusivamente en el subsuelo de los espacios libres.
- Usos prohibidos:
 - . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Público.

17.- “SGEL.2 Cauces Fluviales Urbanos”.

Zona global conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos, y, por lo tanto, en el medio urbano de Lezo.

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, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

A.- Régimen de edificación.

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente. Las edificaciones existentes que hayan quedado desvinculadas del uso que en su momento justificó su existencia, serán declaradas fuera de ordenación, salvo que puedan destinarse a equipamiento público.

B.- Régimen de uso.

- Usos característicos:
 - . Elementos territoriales (Cauces fluviales). Protección ambiental.
- Usos compatibles o admisibles:
 - . Usos autorizados por la legislación sectorial vigente.
- Usos prohibidos:
 - . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Público.

*** SGEC. Sistema general de equipamiento comunitario.**

18.-SGEC.1 Sistema general de equipamiento comunitario.

Zonas integradas en la red de sistemas generales del municipio, destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario general, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas tanto del conjunto de la población de Lezo, como de proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.

A.-Régimen 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 propias y/o asociadas al correspondiente equipamiento, así como a los usos compatibles o admisibles.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas a uso de garaje, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras.

Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

B.- Régimen de uso.

- Usos característicos:
 - . Equipamiento comunitario. En las modalidades establecidas, en su caso, sea de forma genérica o específica, en la “Norma Particular” correspondiente.
- Usos compatibles o admisibles:
 - . Vivienda. Como uso auxiliar del equipamiento –1 viv.–.
 - . Uso de espacios libres.
 - . Uso de garaje.
 - . Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- Usos prohibidos:
 - . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de dominio público o privado en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

***SGIS. Sistema general de Infraestructuras de Servicios.**

19.-SGIS.1 Sistema General de Infraestructuras de Servicios

Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter general. Su calificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos, además de, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo, sin incidir en éste.

A.- Régimen de edificación.

Se autorizan, exclusivamente, las construcciones e instalaciones al servicio de las infraestructuras correspondientes, en las condiciones reguladas por el planeamiento promovido en su desarrollo o por otro tipo de instrumentos y proyectos previstos y regulados en la legislación sectorial correspondiente, tales como depósitos de agua, Subestaciones eléctricas, etc.

B.- Régimen de uso.

- Usos característicos:
 - . Infraestructuras de Servicios.
- Usos compatibles o admisibles:
 - . Equipamientos y los auxiliares del uso principal, en las condiciones existentes que se consolidan, y los autorizados por el planeamiento especial que los desarrolle, de acuerdo a la legislación sectorial vigente.
- Usos prohibidos:
 - . Todos los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Público.

Artículo 9.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Global.

1.- Criterios generales.

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

También tienen esos mismos rango y condición los criterios de reajuste de dicho régimen expuestos en los siguientes apartados de este artículo.

Precisamente por ello, el reajuste de las previsiones de calificación global establecidas en este Plan de acuerdo con esos criterios no supondrá una alteración del régimen establecido a ese respecto en este Plan General.

Por su parte, 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.- Reajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable.

2.1.- En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento de desarrollo podrá introducir ajustes en el límite entre las zonas de uso global ordenadas, y el suelo no urbanizable, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%.

Las superficies excluidas se incorporarán en todo caso a la "zona de uso global" correspondiente del Suelo No Urbanizable colindante.

2.2.- En el suelo urbanizable, el planeamiento pormenorizado podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales e industriales por elementos de los sistemas generales, siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie zonal delimitada.

En esas condiciones, la ocupación señalada no exigirá el reajuste del aprovechamiento urbanístico asignado a la zona o zonas afectadas.

Del mismo modo, aunque sin exigencia de planeamiento previo, en el suelo no urbanizable podrá acordarse la afección, por debajo del citado porcentaje, de zonas rurales por dichos sistemas generales.

2.3.- Como aplicación específica del criterio expuesto en el apartado anterior, en las clases de suelo señaladas, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las carreteras – estaciones de servicio, puestos de socorro, paradas de autobuses y otros–, vinculados a estos "sistemas generales" y adosados a ellos, en suelos externos a los calificados para dichos sistemas, aún cuando en los suelos citados esa implantación no esté expresamente autorizada.

A tal efecto se considerará la implantación de los elementos reseñados como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente.

Si dichos elementos incorporan aprovechamientos lucrativos de titularidad privada, y para la zona de uso global afectada se hubiese establecido de forma directa y expresa, y con carácter normativo, un límite de aprovechamiento determinado, aquellos serán computados a los efectos del cálculo de éste. No se aplicará este criterio si los usos tienen carácter dotacional, o, se implantan sobre suelos públicos.

- 2.4.- Siempre que se garantice la consecución del objetivo propuesto, el planeamiento de desarrollo a formular en los suelos urbanos y urbanizables podrá reajustar la incidencia territorial de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en este proyecto con rango de planeamiento general.
- 2.5.- En suelo no urbanizable el planeamiento especial y los proyectos de obra podrán modificar la zonificación de los elementos de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras de servicios, para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.
- 2.6.- Los ajustes en la zonificación global establecida en el presente Plan que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como modificaciones del Plan General, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.
- 2.7.- En las zonas de uso global clasificadas como suelo urbanizable y en las clasificadas como Suelo Urbano en que así se establezca de manera expresa, se considerará como determinación normativa a los efectos de la limitación del aprovechamiento edificatorio ordenado, el índice o los índices de edificabilidad asignados.

El citado aprovechamiento edificatorio será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señaladas por la superficie zonal resultante, una vez efectuados, en su caso, los ajustes de la delimitación zonal autorizados en los apartados anteriores del presente artículo.

- 2.8.- Las Normas Particulares de las diversas áreas podrán consolidar edificaciones existentes que no respondan al régimen de edificación y uso propios de la zona de uso global en la que se sitúan.

CAPITULO 3. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA

Artículo 10.- Sistematización de la edificabilidad.

1.- Criterios generales

- 1.1.- 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.
- 1.2.- 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.
- 1.3.- 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.
- 1.4.- La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.
- 1.5.- La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista en los siguientes supuestos:
 - * Sobre y bajo la rasante de zonas y parcelas clasificadas como suelo urbano.
 - * Bajo la rasante de ámbitos y parcelas clasificados como suelo urbanizable.La utilización de esta fórmula de regulación de la misma deberá permitir, en todo caso, la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo y/o ejecución de la ordenación urbanística.
- 1.6.- 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.
- 1.7.- 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.
- 1.8.- La edificabilidad física asignada a las zonas globales y a las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales constituye, con carácter general y a todos los efectos, una determinación propia de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.
- 1.9.- La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la asociada a cuatro plantas de edifica-

ción, construidas de conformidad con los criterios expuestos en el artículo "58.1" de este documento, con la extensión que en cada caso se estime adecuada. Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, aquella edificabilidad y este número de plantas podrán ser reajustados al alza mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado.

2.- Edificabilidad urbanística.

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

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

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

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el anterior apartado "2.1", que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

2.3.- También será considerada como tal edificabilidad urbanística la vinculada a usos y/o edificaciones de titularidad privada y/o patrimonial autorizadas, en su caso y previas la debida desafectación de los mismos, en el subsuelo de las subzonas mencionadas en el apartado anterior 1.

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

3.- La edificabilidad bajo rasante.

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

- a) Con carácter general, la edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en las parcelas que cuenten con edificabilidad sobre rasante será equivalente al 60% de esta última.

También con carácter general, dicho porcentaje podrá ser inferior o superior al citado en los casos en los que razones geotécnicas, técnicas y/o constructivas justifiquen su reducción o incremento.

A los efectos del cálculo de ese porcentaje, será considerada como tal edificabilidad sobre rasante la asociada a las plantas de semisótano que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, el planeamiento destine expresamente a usos residenciales, de

actividades económicas, de equipamiento privado u otros usos de naturaleza similar y de carácter lucrativo.

A su vez, la edificabilidad de las plantas de semisótano destinadas a usos de aparcamiento, trastero u otros auxiliares de naturaleza similar será considerada a todos los efectos como edificabilidad bajo rasante.

- b) Con carácter general, la edificabilidad bajo rasante autorizada en las parcelas carentes de edificabilidad sobre rasante es la asociada a dos plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo "56" de este documento.
- c) Las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos podrán reajustar, tanto al alza como a la baja, dicho porcentaje o, directa y expresamente, la edificabilidad resultante de su aplicación.
- d) Tratándose de edificaciones o conjunto catalogados, los parámetros anteriores se entenderán reajustados en la medida en que su mantenimiento y preservación en las debidas condiciones lo justifique.
- e) La edificabilidad urbanística resultante de la aplicación de los parámetros mencionados en los apartados anteriores será considerada a todos los efectos como la edificabilidad máxima autorizada con carácter general en los correspondientes ámbitos o parcelas, sin que en ningún caso tenga carácter definitivo ni normativo.
- f) La edificabilidad urbanística bajo rasante definitiva y normativa a todos los efectos (determinación y ejecución de la misma; distribución entre los propietarios de los terrenos afectados; determinación del valor patrimonial de esos terrenos y de los derechos urbanísticos asociados a los mismos y correspondientes a sus propietarios; etc.) será la resultante de la previa y rigurosa evaluación de, entre otros, los siguientes extremos:
 - * La viabilidad técnica de la correspondiente edificación bajo rasante, considerada en toda su extensión y alcance, incluida la asociada a la realización de los consiguientes y rigurosos estudios geotécnicos.
 - * La viabilidad de la ejecución de las condiciones de acceso a dicha edificación establecidas en cada caso, bien de forma individualizada e independiente en cada edificación o parcela, bien de forma global en lo concerniente a un conjunto de parcelas y edificaciones.
 - * Las condiciones asociadas a, en su caso, la catalogación de la o las correspondientes edificaciones o partes de las mismas y a la preservación de éstas.

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

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

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

3.2.- La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la resultante de los criterios expuestos en el anterior apartado "1.8" de este mismo artículo.

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

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

- * De forma directa y expresa en superficie de techo edificable $-m^2(t)-$, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado "4.2".

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

- * Mediante su regulación indirecta a través de:

- La regulación de la forma de la edificación.
- La consolidación de la edificación existente.

Las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General.

- Otros parámetros que se estimen adecuados y suficientemente precisos a ese respecto 1.

Tratándose de parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, se entenderá a todos los efectos que la edificabilidad física asociada tanto al régimen urbanístico estructural como al régimen urbanístico pormenorizado de las mismas es la resultante de las condiciones reguladoras del correspondiente régimen de catalogación, y no de las asociadas a, en su caso, el régimen general de edificación de la correspondiente zona global.

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

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza, o 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 $-m^2(t)/m^2-$.

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

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

- 5.1.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general de las zonas globales y/o Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.
- 5.2.- 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.
- 5.3.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas destinadas a dotaciones públicas tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 11.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

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

- * Los espacios cubiertos y cerrados, mediante cualquier tipo de material, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1,80 m. de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.
- * Los elementos macizos de la edificación.
- * Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1.50$ m.
- * Los huecos de ascensores.
- * La superficie ocupada por las escaleras incluyendo sus planos inclinados o curvos que las configuren.
- * Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc.), así como los porches (cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público), computarán en el 50% de su superficie.
- * Los retranqueos respecto de la línea de fachada establecida que tengan, además del suelo y techo, tres de sus cuatro lados cerrados, computarán al 100%, aún cuando estén abiertos en su frente. Tendrán este mismo tratamiento tanto los vuelos cerrados en su totalidad como aquellos otros que reúnan las condiciones de cierre antes mencionadas para los retranqueos.
- * Aún cuando cumplan las condiciones anteriores, los espacios situados bajo cubierta que no conformen una planta de edificación diferenciada como tal e integrada en el perfil autorizado, computarán exclusivamente en el supuesto de que, se destinen a usos principales (característicos y admisibles en la parcela, exceptuados los auxiliares), tanto vinculados a los previstos en la planta inferior como autónomos y diferenciados en sí mismos.

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

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

- * Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- * Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1.50$ m.

- * Los porches de uso público, sean de titularidad pública o privada (sujetos en este caso a servidumbre de uso público).
- * Los altillos autorizados.
- * Las coberturas que deban colocarse en las zonas de ubicación de las bocas de suministro de las estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible para la protección tanto de esas instalaciones como de los usuarios de las mismas, siempre que se limiten a cumplir esa función.

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

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO**CAPITULO 1. SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA****Artículo 12.- Régimen de calificación Pormenorizada**

- 1.- El régimen jurídico-urbanístico de las diversas subzonas de uso pormenorizado diferenciadas en el artículo siguiente es el que resulta de la aplicación de todas y cada una de las determinaciones siguientes:
 - a) Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el "artículo 14" de este mismo Capítulo.
 - b) Ordenanzas Reguladoras de la edificación y uso contenidas en el "Título Quinto. Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables" de este mismo Documento.
 - c) En el caso de los Ámbitos de Ordenación Urbanística clasificados como suelo urbano, las determinaciones de Ordenación Pormenorizada establecidas en el epígrafe "IV Régimen Urbanístico Pormenorizado" de las correspondientes Normas Particulares, o, en su caso, las que establezca el planeamiento de desarrollo.
 - d) En el caso de los Ámbitos de Ordenación Urbanística clasificadas como suelo urbanizable, las determinaciones que establezca el correspondiente Plan Parcial.
- 2.- El planeamiento de desarrollo que se formule tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá adecuarse en todo caso a las determinaciones referidas en los apartados "1.a" y "1.b" anteriores.

Artículo 13.- Sistematización de las subzonas de uso pormenorizado.

- 1.- El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, y se sistematiza mediante la diferenciación de los siguientes tipos básicos de subzonas de uso pormenorizado:
 - * Rd. Parcela residencial.
 - * I. Parcela de actividades económicas.
 - * C. Sistema de comunicaciones.
 - * EL. Espacios libres.
 - * EC. Equipamiento comunitario.
 - * S. Infraestructura de servicios.
- 2.- Dichas subzonas de uso pormenorizado contienen, a su vez, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen específico de edificación y uso:
 - * Rd. Parcela residencial:
 - Rd.1 Parcela residencial de Casco Antiguo.
 - Rd.2 Parcela residencial de edificación abierta.
 - Rd.3 Parcela residencial de bajo desarrollo.
 - * I. Parcela de actividades económicas:
 - I.1 Parcela Uso Industrial.

- I.2 Parcela Uso Terciario.
- * C. Sistema de Comunicaciones
 - C.1 Red Viaria
 - C.1.1. Carretera Interurbana.
 - C.1.2. Viario Urbano.
 - C.1.3. Caminos Rurales.
 - C.1.4. Vías Ciclistas
 - C.2. Red Ferroviaria.
 - C.3. Aparcamientos
 - C.4. Espacio Portuario
- * EL. Espacios Libres
 - EL.1. Espacios libres urbanos
 - EL.2. Espacios libres comunes.
 - EL.3. Cauces fluviales.
- * EC. Equipamiento Comunitario.
 - EC.1 Equipamiento comunitario.
- * IS. Infraestructura de Servicios.
 - IS.1 Infraestructura de servicios.

Artículo 14.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las subzonas de uso pormenorizado.

1.- Rd.1 Parcela residencial de Casco Antiguo.

Parcelas propias de los asentamientos residenciales antiguos. Están ocupadas por edificaciones que en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico procede preservar, así como, en su caso, por otras que por no contar con esa singularidad pueden ser sustituidas debiendo adaptarse, eso sí, la nueva edificación a las condiciones generales propias de dichos asentamientos residenciales.

A.- Régimen general de edificación.

Se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la morfología espacial y edificatoria propia de estas parcelas y de los ámbitos en los que se emplazan, incluida la parcelación originaria, salvo en los supuestos en los que el planeamiento pormenorizado o las correspondientes Normas Particulares de este Plan General estimen conveniente en aras a la incentivación de la rehabilitación tanto de dichos ámbitos como de las edificaciones existentes en los mismos.

Dichos objetivos no excluyen la posibilidad de la sustitución de elementos o construcciones que se encuentren en situación de ruina, y, cuando así lo establezca el planeamiento pormenorizado, de elementos añadidos carentes de valor, o, la ocupación o colmatación de parcelas inedicadas o subedicadas, en las que las nuevas construcciones deberán respetar las pautas tipológicas fundamentales de las edificaciones y elementos construidos originarios existentes en la zona.

El régimen de edificación específico de cada parcela será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

B.- Régimen general de uso.

Sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, se establezcan bien en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico bien en el planeamiento pormenorizado, será de aplicación el régimen de uso establecido para las parcelas "Rd.2 Residencial de edificación abierta", prohibiéndose, eso sí, la implantación de usos industriales, con la sola excepción de los de categoría 1ª.

C.- Dominio: Privado y/o patrimonial

2.- Rd.2 Parcela Residencial de edificación abierta.

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación, y con un número de viviendas igual o superior a siete viv. Podrán o no disponer de espacios no edificados.

A.- Régimen general de edificación.

- * El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela será el establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.
- * En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

Con carácter general, y sin perjuicio de que bien la correspondiente Norma Particular, bien el planeamiento pormenorizado establezcan condiciones más restrictivas, el perfil edificatorio bajo rasante será de dos (2) plantas.

- * La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse mediante ordenanzas generales de parcela o a través de una ordenanza particular para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.
- * Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

B.- Régimen de uso:

- La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 72 de estas "Normas Urbanísticas".
- Usos característicos:
 - . Residenciales.

En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior –accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc-.

- Usos compatibles o admisibles:
 - . Terciarios en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -"1ª" y "2ª" categorías; usos hosteleros de categoría superior-, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, estando condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

- . Industriales:
 - * "1ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.
 - * "2ª" categoría: exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

- . Aparcamiento y Garaje.

- . Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

- Usos prohibidos
Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Privado y/o patrimonial

3.- Rd.3 Parcela Residencial de bajo desarrollo.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, bien en bloque, bien aislada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo, y con uno o varios módulos de edificación.

A.- Régimen general de edificación.

- * El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan. Tratándose de los desarrollos y edificaciones preexistentes y consolidados se estará a lo establecido bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, que podrán consolidar situaciones no acordes con las anteriores condiciones generales.
- * Deberán disponer, en todo caso, de jardines o espacios no edificados anejos.

- * En una misma parcela podrán existir y/o emplazarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.
- * En el supuesto de tratarse de tipología de bloque, el número máximo de viviendas será de seis (6) viv. Dicha cantidad podrá ser superior en el supuesto de parcelas con edificaciones de tipología adosada existentes y consolidadas.
- * Sin perjuicio de que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el perfil de edificación máximo bajo rasante será de dos (2) plantas.
- * La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse mediante ordenanzas generales de parcela o a través de una ordenanza particular para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.
- * Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

B.- Régimen general de uso.

Se aplicará el régimen de uso establecido en estas Normas para las parcelas residenciales de tipología "Rd.2 Residencial de Edificación Abierta" con la siguiente salvedad:

- . Tendrán la condición de usos industriales admisibles, exclusivamente, los de 1ª categoría.

C.- Dominio: Privado y/o patrimonial

4.- I.1 Parcela Industrial.

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

A.- Régimen general de edificación.

- * El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela será el establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.
- * También se estará a lo dispuesto en dichos Norma Particular y planeamiento pormenorizado en lo referente a la parcelación, la división de las construcciones, incluso en cuanto a su división horizontal, y a la ocupación de la parcela y de la edificación por actividades diferenciadas.

- * Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados -la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos-, y, del correspondiente espacio de carga y descarga; estos espacios deberán cumplimentar los requisitos establecidos bien en este Plan bien en el planeamiento pormenorizado.
- * La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse mediante ordenanzas generales de parcela o a través de una ordenanza particular para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.
- * Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:

- . Industriales.

- Usos compatibles o admisibles:

- . Residenciales, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela de dimensión superior a 2.000 m².
- . Terciarios.
 - * Comerciales, hasta 4^a categoría, incluida.
 - * Oficinas.

Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

- * Hoteleros y hosteleros.

Cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado.

- * Recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externa significativa.

- . Aparcamiento y Garaje.
- . Equipamiento comunitario.

En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

- Usos prohibidos:

- . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Privado y/o patrimonial

5.- I.2 Parcela Terciaria.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones destinadas a usos preferentemente terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

A.- Régimen general de edificación.

- * Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.
- * La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse mediante ordenanzas generales de parcela o a través de una ordenanza particular para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.
- * Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto en la legislación vigente, y en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:
 - . Terciarios.
- Usos admisibles:
 - . Industriales.
 - * "1ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.
 - * "2ª" categoría: exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.
 - . Vivienda en las condiciones establecidas en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.
 - . Garaje.
 - . Equipamiento comunitario.
 - En las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Privado y/o patrimonial

6.- C.1 Red de comunicación viaria.

Subzonas conformadas por las infraestructuras locales y también generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas

comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal general; vías ciclistas; etc.). A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Las determinaciones del régimen de edificación y uso de las parcelas de uso pormenorizado que no se especifican, se remiten al Régimen Urbanístico General establecido en el Art. 8 para las zonas análogas, y a lo dispuesto en el Art. 13.

C.1.1.- Carretera Interurbana

A.- Régimen general de edificación:

Excluida, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de las carreteras, conformes a la legislación sectorial vigente.

B.- Régimen general de uso.

– Usos característicos:
. Circulación rodada.

– Usos admisibles:
Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente como áreas de conservación y explotación, paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

– Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores

C.1.2.- Viario Urbano

A.- Régimen general de edificación:

No se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

B.- Régimen general de uso.

– Usos característicos:
. Circulación rodada.

– Usos admisibles:
. Circulación peatonal. Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

. Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

. Aparcamiento.

. Garaje. Exclusivamente bajo rasante si su implantación no está definida expresamente por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle. Si son de titulariza privada se realizará en régimen de “concesión administrativa”.

– Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

7.- C.2. Red de comunicación ferroviaria.

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

A.- 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.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:
 - . Ferroviario.
- Usos admisibles:
 - . Usos auxiliares del ferroviario, conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.
 - . Garaje, siempre que sea compatible con el ferroviario.
- Usos prohibidos:
 - . Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio.

A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

8.- C.3 Aparcamiento.

Parcela destinada a la edificación bajo rasante destinada únicamente al uso de aparcamiento o garaje, además de a los correspondientes usos auxiliares del anterior, de manera que ese destino constituye el referente principal para la determinación de la calificación pormenorizada de la misma.

A.- Régimen general de edificación.

Parcelas en las que se autoriza la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas a garaje, en las condiciones y con los parámetros que en cada caso se definan, bien en las correspondientes Normas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:
 - . Garaje.
- Usos admisibles:
 - . Usos complementarios y auxiliares de los garajes, siempre que, en atención a su naturaleza y alcance, sean compatibles con el entorno en el que se ubican.
- Usos prohibidos:
 - . Todos los restantes.

C.- Dominio.

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

9.- C.4. Espacio Portuario.

Subzona integrada en una zona global portuaria, destinada a los usos y actividades propios de la misma.

A.- Régimen general de edificación.

Dicho régimen será, en cada caso, el establecido en la legislación vigente en la materia, así como en la correspondiente ordenación pormenorizada, incluida bien en la consiguiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:
 - . Usos portuarios.
- Usos compatibles o admisibles:
 - . Los previstos tanto en la legislación vigente en la materia, como en la correspondiente ordenación pormenorizada.
- Usos prohibidos:
 - . Usos no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio: Público**10.- EL.1. Espacios libres urbanos.**

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, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

Parques/jardines > 1.000 m² Ø 30m

Áreas peatonales > 1.000 m² Ø 30m

Áreas juego y recreo > 200 m² Ø 12m

A.- Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados -áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales-, en los que, con carácter general y con determinadas salvedades, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales (perfil máximo una planta) 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.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje, incluidos los auxiliares del mismo.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: uso de espacios libres.
- Usos compatibles o admisibles:
 - . Usos terciarios, en las modalidades de:
 - * Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-.
 - * Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.
 - . Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantación de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones preexistentes y consolidadas.
 - . Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante.
 - . Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.
- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

C.- Dominio.

A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

11.- EL.2. Espacios Libres Comunes.

Tendrán esta condición los espacios libres calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de 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, y que, precisamente por ello, no son computables a esos efectos.

Pequeños jardines	< 1.000 m ²
Pequeñas plazas/áreas peatonales	< 1.000 m ²
Pequeñas zonas recreo y juego	< 200 m ²

Aceras

A.- Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados o pavimentados, en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo consolide.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje.

B.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta subzona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: uso de espacios libres.

C.- Dominio.

A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

12.- EL.3 Cauces Fluviales.

Subzona conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos.

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, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

A.- 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.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos:
 - . Usos de protección ambiental y mantenimiento de cauces.
- Usos compatibles o admisibles:
 - . Usos de ocio y esparcimiento y espacios libres siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
 - . Usos de infraestructuras de servicios

C.- Dominio.

A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

13.- EC. Equipamiento Comunitario.

Parcela y/o subzona destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculados a los mismos.

A.- Régimen general de edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en función de las condiciones de uso específicas asignadas bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado.

En las parcelas existentes, será el resultante el mantenimiento de la forma y características de la edificación existente.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensiona-

les mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en el planeamiento urbanístico y, en su caso, en las ordenanzas municipales.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: usos de equipamiento comunitario.
- Usos compatibles o admisibles:
 - . Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar del uso de equipamiento -una (1) vivienda, salvo en los supuestos en los que exista ya un número superior, y este Plan o el planeamiento pormenorizado las consolide-.
 - . Usos terciarios, en las modalidades compatibles y complementarias de los usos característicos.
 - . Aparcamiento (sobre rasante) y garaje (bajo rasante).
- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

C.- Dominio.

A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una subzona de uso bien público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad, de acuerdo a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

14.- IS.1.- Infraestructura de Servicios.

Subzona de uso pormenorizado 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.

A.- Régimen general de edificación.

Subzona de uso pormenorizado en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso, en función de las condiciones de uso específicas asignadas, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

B.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.
- Usos compatibles o admisibles: usos auxiliares de los característicos.
- Usos prohibidos: usos no autorizados de forma expresa.

C.- Dominio.

Esta subzona pormenorizada será, según los casos, de titularidad bien pública bien privada.

Artículo 15.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Pormenorizada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 58 de la LSUPV, las determinaciones establecidas en el presente capítulo, y en El Título Quinto de estas mismas Normas Urbanísticas (determinaciones que, en conjunto, configuran el régimen básico de edificación, uso y dominio de los diversos ámbitos o zonas de uso pormenorizado), tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo.

El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el presente Plan, tendrán el rango normativo propio del instrumento urbanístico adecuado para su definición. Para su modificación y/o complementación se procederá a la formulación del instrumento urbanístico o proyecto que se considere más adecuado con lo establecido en la legislación vigente.

En el contexto descrito en el apartado anterior, las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- * Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.
- * Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las “parcelas” destinadas a usos de equipamiento comunitario.

- * Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:
 - Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.
 - Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados 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 reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el presente artículo y en el artículo 105.

El planeamiento de desarrollo podrá definir nuevas variantes de subzonas de uso pormenorizado, en función de la conveniencia de asignar a las mismas otras condiciones de edificación y uso distintas de las establecidas en el artículo anterior.

CAPITULO 2. DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 16.- Régimen general de la determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.

1.- Ámbitos de ejecución directa.

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

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación -para la totalidad o parte del ámbito- de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización.

2.- Ámbitos de ordenación pormenorizada consolidada.

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

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

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

3.- Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida.

En todos aquellos ámbitos en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

Artículo 17.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.

- 1.- En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en el mismo, con la salvedad de los reajustes que, en su caso y de forma expresa, se planteen en aquél.
- 2.- La determinación de la ordenación pormenorizada de los restantes Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento pormenorizado – planeamiento parcial y, en su caso, especial-, con las salvedades que a ese respecto se establezcan en su caso en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

Esas salvedades podrán afectar a ámbitos o a partes de los mismos destinados a usos dotacionales públicos integrados en la red de sistemas generales de la ciudad (viario, ferroviario e incluso, en determinados supuestos, espacios libres) en los que, en atención a sus condiciones y características, dicho planeamiento pormenorizado se estime innecesario.

- 3.- Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste de la misma establecidos en el Artículo 10 de este documento, dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 18.- Régimen de clasificación del suelo

En el término municipal de Lezo se diferencian las clases de suelo siguientes:

- * Suelo Urbano.
- * Suelo Urbanizable.
- * Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los planos "II.1.3 Clasificación del suelo. (Término municipal)" y "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)", ambos del documento "5. Planos" de este Plan General.

Artículo 19.- El suelo urbano y sus categorías

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:

A.- Suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo "11.3.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2.006.

Tienen esa condición los suelos urbanos que:

- a) O bien están urbanizados y construidos, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de, en su caso, posibles reajustes a la baja en lo referente a la edificabilidad autorizada en los mismos.
- b) O bien son edificables y no están edificados, y reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares.
- c) O bien son edificables y no están edificados y no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, estando pendiente la adquisición de esta condición de la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado, sin que su coste económico trascienda de los criterios establecidos en la legislación vigente.
- d) O bien no son edificables y están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización.
- e) O bien no son edificables y están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

La definitiva concreción gráfica de esa condición de suelo urbano consolidado será reflejada en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación 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 contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento.

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

B.- Suelo urbano no consolidado.

Tienen esta condición los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en la citada categoría del mismo.

Dentro de esta categoría, y de acuerdo con lo previsto en, entre otros, el artículo "11.3.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 13 de junio de 2006, se diferencian, las dos (sub)categorías siguientes:

- a) Suelo urbano no consolidado carente de urbanización consolidada y/o con urbanización insuficiente para dar servicio a la ordenación urbanística planteada, en una proporción superior a la que justificaría su consideración como suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta (sub)categoría de suelo los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo "11.3.b.1" de la citada Ley, se identifican y consideran expresamente como tales bien en el plano "V.Ejecución Urbanística" del documento "5. Planos" de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

- b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada:

- * Se incluyen en esta (sub)categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo "11.3.b.2" de la citada Ley.

De acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos no consolidados no integrados en la subcategoría anterior, en los que se prevé un incremento de la edificabilidad ponderada, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

Se entenderá que se produce ese incremento de edificabilidad ponderada siempre que así resulte de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación, con independencia de que vaya o no asociado a un incremento de la edificabilidad urbanística y a un cambio de uso.

- * La definitiva concreción gráfica de esta condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada será reflejada en la posterior fase de ejecución

de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluido el mencionado proyecto.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supe-ditada a lo que resulte de la información y los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esta información y estos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquellos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación es- tructural y pormenorizada de dicho planeamiento.

- * Se integran en esta (sub)categoría de suelo la totalidad de los terrenos afectados en cada caso por el incremento de la edificabilidad ponderada resultante.

Esa condición podrá extenderse bien a la totalidad de la parcela afectada en cada ca- so, bien a aquella parte o porcentaje específico de la misma asociado al incremento de edificabilidad resultante.

- * La consideración de los terrenos como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tie- ne en todo caso la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenori- zada.

Artículo 20- 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 ur- bana del municipio.

Artículo 21- 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 régi- men de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y crite- rios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

Artículo 22.- Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación 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 urba- nística vigente, resulten necesarias para que dichos 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 destinados a dotaciones públicas.

Artículo 23.- Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada es el establecido en la legislación vigente.

En ese contexto, y sin perjuicio de lo que establezcan, en su caso, las disposiciones legales que se promuevan en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A.- Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales del municipio, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente, o abono del valor económico de los mismos a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el citado incremento de la edificabilidad ponderada conlleve tanto un incremento de la edificabilidad residencial como del número de habitantes en el ámbito de intervención.

B.- Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales del municipio, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en el artículo "79.2.a" de la referida Ley, Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante. No será de aplicación cuando no se produzca este último incremento, ni cuando se produzca bajo rasante.

C.- Plantación o conservación de vegetación en los términos establecidos en la legislación vigente.

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea asocie a un incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito de intervención.

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.

D.- 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 y reparcelación que, en su caso y previamente a la ejecución de la correspondiente actuación que conlleve el indicado incremento de edificabilidad, deban promoverse 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 de ninguno de los proyectos específicos anteriores:

- Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública de carácter general o sectorial promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito.

Para ello, bien en esos mismos proyectos bien complementariamente a ellos, se determinarán, debidamente justificadas, las citadas cuotas de abono.

- En todo caso, se abonará, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.

E.- Los restantes deberes establecidos en la legislación urbanística vigente.

En el supuesto de que deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los deberes anteriores serán concretados y formalizados en el mismo.

En lo referente a las cuestiones expuestas en todos los apartados anteriores se estará, además, a lo que se establece, en su caso y dentro del campo material de intervención de las mismas, en las Ordenanzas Reguladoras aplicables en suelo urbano y urbanizable descritas en el Título quinto de estas Normas Generales.

Artículo 24.- Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

Artículo 25.- Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

CAPITULO 2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

Artículo 26.- Criterios generales

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 por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos, expresándose en metros cuadrados de techo de uso característico.

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 total del mismo, incluyéndose en la misma las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística.

Los coeficientes de ponderación de usos serán definidos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el planeamiento urbanístico, y, posteriormente y en su caso, actualizados en el proceso de ejecución del mismo, bien en el Programa de Actuación Urbanística, bien en el proyecto de equidistribución.

Sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

- * En el Programa de Actuación Urbanística o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.
- * En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.
- * Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no requieran la formulación del referido proyecto de equidistribución.

En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

Artículo 27.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

El régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, adjudicándose aquella a los propietarios de los terrenos y, en su caso, al Ayuntamiento, de conformidad con los mismos.

Artículo 28.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

El régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, adjudicándose aquella a los propietarios de los terrenos y, al Ayuntamiento, de conformidad con esos criterios.

Artículo 29.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Los coeficientes de ponderación de usos serán en aplicación a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada entre los propietarios de los terrenos afectados y la Administración, siempre que, tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transfor-

mación urbanística, dichos propietarios intervengan en su promoción, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

Siempre que se considere y se justifique que dichos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística del municipio, 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.).

Los coeficientes de ponderación definidos serán de aplicación en los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación y en los desarrollos sujetos a actuaciones integradas

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 se le asigna el coeficiente 1, aún cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.

Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el Documento 4 " Estudio de viabilidad económica" de dicho Plan son los expuestos en el siguiente cuadro:

USOS														
V							A				C	T	I	E
VPO	VTE	VTG	VTP	VL1	VL2	VL3	VPO	VT	VL	AE				
1	1,7	2,0	2,2	4,5	4,5	7	0,25	0,4	0,4	0,4	3,0	2,4	2,4	0,4

V: Vivienda

VPO: vivienda de protección oficial
 VTE: vivienda tasada de régimen especial
 VTG: vivienda tasada de régimen general
 VTP: vivienda tasada de promoción privada
 VL1 : vivienda libre Rd.1 casco antiguo
 VL2 : vivienda libre Rd.2 residencial abierta
 VL3 : vivienda libre Rd.3 bajo desarrollo

A: Aparcamiento
 AE: Actividades Económicas
 C: Comercial en planta baja
 T: Terciario
 I: Industrial
 E: Equipamiento privado

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 30.- Régimen general de desarrollo del Plan General

- 1.- Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo del Plan General, aplicables en cada uno de los Ámbitos de Ordenación Urbanística delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas, en las correspondientes Normas Particulares.
- 2.- Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente plan parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.

Ahora bien, el desarrollo y la ejecución de los sistemas generales previstos en terrenos objeto de dicha clasificación, podrá abordarse bien mediante su ordenación en el correspondiente plan parcial, bien mediante la formulación de un plan especial, o, en su caso, mediante su consideración como ámbito de ejecución directa del Plan General.

- 3.- Afectando a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, deberán formularse los planes especiales que se prevean expresamente en el presente proyecto, así como aquellos que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal. Las actuaciones e intervenciones autorizadas en el presente proyecto que no requieran la formulación del citado planeamiento especial podrán ser ejecutadas directamente.

Artículo 31.- Planeamiento en Suelo Urbano.

1.- Planes especiales

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 artículo 10 de este documento, esos planes especiales deberán ajustarse a la ordenación estructural establecida en este Plan General.

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

Deberán cumplimentar, en todo caso, los requisitos dotacionales que en cada supuesto se establezcan en la correspondiente Norma Particular de este Plan General.

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

En ese sentido, el ámbito de los planes especiales planteados con ese fin en este Plan General se entenderá conformado por, además del expresamente delimitado en el mismo, todos los restantes terrenos que resulten necesarios para la ordenación de las citadas dotaciones locales, pudiendo ser ámbitos continuos o discontinuos.

Antes de la ejecución de algún Plan Especial que incluya dentro de sus ámbitos suelos incluidos en el "Inventario de emplazamientos con actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo", se deberá realizar el estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la contaminación y los posibles medios de recuperación del mismo, garantizándose antes de su aprobación la inexistencia de riesgos asociados a dicha contaminación para los trabajadores y usuarios de dichos ámbitos, de acuerdo a los usos establecidos para los mismos. Las conclusiones y recomendaciones de esta investigación se incorporarán a la documentación específica del Plan Especial.

2.- Estudios de Detalle

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

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 afectado, sin que pueda alterar las características básicas de aquella. 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 aquellas 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 y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

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

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este Plan General establece la obligación de formulación de planeamiento parcial o especial de forma previa a la ejecución de la ordenación, sin que este requisito se haya cumplimentado.

Artículo 32.- Planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Planes Parciales

En los ámbitos que este Plan General clasifica como suelos urbanizables sectorizados y para el desarrollo de su pormenorización se deberán formular el correspondiente planeamiento parcial.

En su redacción, los Planes Parciales se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- 1.- No podrá aprobarse un Plan Parcial sin que previa o simultáneamente se haya aprobado definitivamente el presente Plan General.
- 2.- Antes de la ejecución de algún Plan Parcial que incluya dentro de sus ámbitos suelos incluidos en el "Inventario de emplazamientos con actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo", se deberá realizar el estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la contaminación y los posibles medios de recuperación del mismo, garantizándose antes de su aprobación la inexistencia de riesgos asociados a dicha contaminación para los trabajadores y usuarios de dichos ámbitos, de acuerdo a los usos establecidos para los mismos. Las conclusiones y recomendaciones de esta investigación se incorporarán a la documentación específica del Plan Parcial.
- 3.- Deberán especificar expresamente aquellas disposiciones del Plan General que dentro de sus ámbitos respectivos permanecen de plena aplicación por pertenecer a la categoría de Ordenación Urbanística Estructural, y cuales podrán ser modificadas por el propio contenido del Plan por pertenecer a la categoría de ordenación urbanística pormenorizada, de acuerdo con lo establecido en los artículos 53 y 56, respectivamente de la LSUPV.
- 4.- Además de las determinaciones y documentos exigibles reglamentariamente, deberá contener un estudio y un cálculo pormenorizados que expresen y justifiquen que la asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatoria que se establecen, respetan la ponderación fijada por el Plan General para el sector que se ordena, así como cuanta documentación adicional fuera precisa, en función de las características de la ordenación y del cumplimiento de las condiciones específicas que ésta establece.
- 5.- El desarrollo de cada sector de suelo urbanizable deberá contemplar la posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por el Plan General, como son: La erradicación de determinados usos y edificaciones preexistentes; La previa o simultánea obtención del suelo reservado a sistemas generales vinculado al sector; excepcionalmente, la ejecución, por cuenta de los propietarios del sector, de determinadas infraestructuras generales necesarias para posibilitar el correcto desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, en los términos previstos por la legislación urbanística vigente.
- 6.- También deberá respetar las características mínimas de la vialidad local circundante, indicada en el Plan General, a los efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en el suelo urbano y su enlace con el sistema general de comunicaciones.

La documentación integrante de un Plan Parcial se ajustará a lo dispuesto en el Art. 68 de la LSUPV, debiéndose justificar así mismo lo dispuesto en el ECIA en cuanto a las medidas a adoptar para la corrección de los impactos identificados si los hubiere.

Artículo 33.- Planeamiento en Suelo No Urbanizable.

Con alguna de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, y de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo "45" de estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un plan especial en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

- * Ejecución de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social autorizados que deban de emplazarse en el medio rural.
- * Realización de nuevos elementos de infraestructura -carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares- no previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.
- * Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de planes especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por estas Normas Subsidiarias.

Dichos planes especiales incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

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

1.- Planes especiales y parciales.

- * Los planes especiales y parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas en el mismo, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, 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 proyecto, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

- * Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

- Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.
- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como, en su caso, para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.
- Delimitación, en su caso, de las correspondientes unidades de ejecución.

Si se trata de unidades de ejecución en suelo urbano, se definirá, además, la edificabilidad urbanística ponderada, o, en su caso, los criterios para su determinación en el correspondiente proyecto de gestión.

- Los planes especiales y parciales de iniciativa particular deberán cumplimentar además los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance y características que se exponen a continuación:
 - . Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

- . Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.
- . Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel 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.

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en cada caso el presente proyecto o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle se adecuarán a los siguientes criterios:

- * Los estudios de detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente proyecto.
- * Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los planes especiales y parciales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad, y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.
- * Los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

Artículo 35.- Medidas protectoras, correctoras y compensatorias incluidas en el planeamiento de desarrollo.

- 1.- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta los condicionantes ambientales y justificar las medidas adoptadas para la corrección de los impactos identificados en el apartado 5 del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, de acuerdo con las medidas protectoras, correctoras y compensatorias incluidas en el apartado 6 de dicho estudio.
- 2.- El planeamiento de desarrollo y los proyectos de ejecución de obras que de él se deriven deberá incluir un programa de supervisión, vigilancia e información con los contenidos establecidos en el Capítulo 4 Título Séptimo de las presentes Normas, cuyo cumplimiento deberá justificarse por la dirección de obra como condición necesaria para la recepción de la urbanización o la concesión de la licencia de primera ocupación.
- 3.- Aquellas medidas que se puedan presupuestar, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse, se incluirán en el Pliego de Condiciones Técnicas.

CAPITULO 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 36.- 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 en la legislación urbanística vigente y 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 aquella, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de realojo.
- 3.- A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en este Plan General como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos, bien en ese planeamiento, bien en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 37.- 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 a los tipos 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 que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como tal, 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, in-

cluso 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 a promover y aprobar en su caso, bien mediante cualquier otro mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal.

La reparcelación interior prevista en el artículo 136 de la Ley 2/2006, podrá ser aplicada tanto a situaciones de proindivisión como cuando sea necesaria la agrupación de diversas parcelas para cumplir las condiciones de la ordenanza de parcela mínima.

- C.- Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de cargas de urbanización, sin perjuicio de la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización en los casos en los que resulte conveniente.
- D.- En todo caso, la concesión de la dicha licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea formalización de aquella cesión, y a previa o simultánea ejecución y abono de estas cargas, incluida la fijación de las garantías o avales que con ese fin se estimen adecuados.

3.- Actuaciones de dotación.

- A.- Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada y estando dirigidas al levantamiento de la correspondiente carga dotacional, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.
- B.- Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada, se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de la unidad de ejecución que deba ser objeto de ese proyecto.

Su elaboración y aprobación, así como, en su caso, la del correspondiente proyecto de obras de urbanización, deberá ser previa a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

- C.- En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes expuestos en el anterior artículo 23 de este Libro deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

4.- Actuaciones integradas.

- A.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

B.- Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C.- Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

D.- Con carácter general, las unidades de ejecución incluidas en dichos ámbitos serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

E.- Cualquiera que sea el tipo de actuación mediante el que se ejecute la ordenación urbanística planteada, se entenderán incluidos o adscritos al ámbito objeto de la misma los terrenos 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.

F.- Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

G.- 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 integran y/o adscriben a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

Artículo 38.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado

1.- La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por 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 físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

- 3.- Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.
- 4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los mismos no se integran en ámbitos de actuación integrada o se adscriben a ellos.

Artículo 39.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable

1.- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

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, se obtendrán mediante expropiación.

2.- Parcelaciones en suelo no urbanizable

- A.- Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente en la materia, como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.
- B.- La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos - registrales, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.
- C.- Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

- * Las parcelas vinculadas a usos de explotación agropecuaria o a usos forestales, incluidos los usos auxiliares de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos. En todo caso, siempre que la implantación de algunos de esos usos, así como de las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, se condicione a la cumplimentación de determinadas condiciones de continuidad espacial, la segregación de los terrenos vinculados a ellos sólo será autorizable en el supuesto de acreditarse la cumplimentación de dichas condiciones.
 - * Las parcelas vinculadas a otros usos autorizados en el citado suelo deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para la cumplimentación de las condiciones mínimas establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien en el momento de su específica autorización, en lo referente tanto a la superficie de los terrenos a vincular a los mismos como a otras cuestiones. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.
- D.- No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados en este Plan a los efectos de su implantación. Y tampoco segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.
- E.- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o, la de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística construida, se consolidan en el estado autorizado en cada caso. En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.
- F.- Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

CAPITULO 5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 40.- Proyectos de obras de urbanización

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:

- 1.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- 2.- 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.
- 3.- Restantes proyectos de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados en este Plan o en el planeamiento promovido en su desarrollo, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1".

Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, bien de proyectos de urbanización bien de proyectos de obras complementarias de urbanización, mencionados en los anteriores apartados "1" y "2".

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 "2".

Los obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados anteriormente.

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado "3" 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.

Los proyectos de nuevas infraestructuras viarias se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que corresponda según la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del Medio Ambiente del País Vasco, a través del cual se determinarán las medidas protectoras y correctoras que deban aplicarse.

Artículo 41.- Límites de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización

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. En este sentido, se entenderá expresamente, que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables ni de los espacios libres computables. Igualmente no se establecerán ni en la apertura ni en la eliminación de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.

En relación al sistema tanto general como local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad (peatonal, ciclista, rodada) susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Artículo 42.- Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a los criterios y a las condiciones técnicas y materiales establecidos en las disposiciones legales vigentes en el planeamiento urbanístico, y en las Ordenanzas Generales.

Los proyectos de obras de urbanización deberán incluir un programa de supervisión, vigilancia e información que responda a los contenidos establecidos en el TITULO SEXTO y CAPITULO 4 del TITULO SEPTIMO de las presentes Normas, cuyo cumplimiento deberá justificarse por la dirección de obra como condición necesaria para la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

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, debiendo el promotor de las obras solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

El contenido formal de dichos proyectos se adecuará asimismo a lo dispuesto en las referidas disposiciones legales y Ordenanzas Generales, debiéndose plantear las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

CAPITULO 6. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 43.- Ejecución de la edificación en suelo urbano

1.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

- En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación de planeamiento pormenorizado o de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad. En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales.

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

- Las parcelas que 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 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.

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.

- No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
 - a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
 - b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.
 - c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
 - d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.

No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad ponderada 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 ponderada en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que, en su caso, se integre la parcela.
 - b) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
 - c) Previa o simultánea cumplimentación de los deberes expuestos en el anterior artículo 23 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.
- 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.

Con carácter general, 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 podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola, en su caso, a la consignación de las garantías que estime convenientes.

3.- Plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

- 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 dos (2) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.
- 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.
- 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.
- En las parcelas industriales esos plazos se podrán adecuar a la coyuntura empresarial.
- 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.
- 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.
- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento pormenorizado, este fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

4.- Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

- 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.
- En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades, igualmente podrá autorizarse la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

5.- Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

Artículo 44.- Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable

En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos así clasificados tendrán el siguiente régimen:

- 1.- No se entenderán declaradas fuera de ordenación, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente.
- 2.- No podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico, pudiendo ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

Igualmente, se 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.

El planeamiento pormenorizado y 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.

Artículo 45.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

La implantación de actividades y ejecución de edificaciones y obras en el suelo no urbanizable se adecuará a lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

1.- Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso. Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

2.- Implantación de otros usos autorizados.

2.1.- En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes -características de la edificación; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.-, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución y previa la obtención de la consiguiente licencia municipal. Las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno no serán consideradas como edificaciones existentes

Dichas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones -parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.-.

La autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística y demás disposiciones de aplicación, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

2.2.- En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas -usos interés público (usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.)- requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo "28.5.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales característicos en la zona -o auxiliares de los mismos-, e, incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en estas Normas Urbanísticas.

3.- Edificaciones existentes.

Se considerarán existentes las edificaciones que habiendo sido construidas, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, de conformidad con los criterios establecidos en el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, se ajusten a lo dispuesto en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, y no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar los siguientes extremos:

- 3.1.- La propia existencia de la edificación, y su construcción de acuerdo con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
- 3.2.- Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.
- 3.3.- Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.

A ese respecto, siempre que en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General se hayan adoptado decisiones administrativas que de forma explícita o implícita conlleven el destino de una determinada edificación a usos diversos del residencial, se

entenderá que en el citado pasado ha sido destinado a esos otros usos y no a los de carácter residencial.

3.4.- La adecuación tanto de la edificación como de las actividades al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.

4.- Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

5.- Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 46.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento.

Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se establezcan expresamente, se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento.

Se entenderá existente esa disconformidad 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.

1.- Suelos Urbano y Urbanizable

Se declaran 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 "5.5. Ejecución urbanística" del documento "5. Planos" de este Plan, y las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo "101.3.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

- a) Las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquellas no sean acordes con ésta.
- b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas 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 de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

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.

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.

Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones 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.

2.- Suelo No Urbanizable

Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquellos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.

En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquellas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.

Artículo 47.- Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.

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.

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.

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.

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.

CAPITULO 7. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 48.- Actos sujetos a licencia

- 1.- De acuerdo con lo establecido en el Art. 207 de la LSUPV, están sujetos a la obtención de la licencia urbanística sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:
- a) Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.
 - b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase.
 - c) Las obras de ampliación, edificación e implantación de instalaciones de toda clase.
 - d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
 - f) Las obras que haya de realizarse con carácter provisional.
 - g) Las obras de urbanización complementarias a la edificación.
 - h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
 - j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
 - k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
 - l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
 - o) La instalación de invernaderos.
 - p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.
 - q) Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
 - r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - s) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.
 - t) La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.
 - u) La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.
 - v) La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - w) Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta ley.
 - x) Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.
- 2.- Estarán sujetas a licencia todas las actividades relacionadas en el apartado anterior que se realicen en el ámbito territorial de Lezo, con independencia de que pertenezcan al dominio o patrimonio público, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otra Administración Pública.
- 3.- Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa en vigor.
- 4.- Las licencias tendrán carácter público, no implicando la autorización municipal para los actos de ocupación de la vía pública o terrenos colindantes, ni por otros usos o actividades relacionadas con la obra autorizada.

Artículo 49.- Alcance y contenido de las licencias

- 1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- 2.- Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la legislación y las normas generales de edificación y usos aplicable, en el planea-

miento municipal en vigor, y en las expresadas en el acto de otorgamiento, según la clase y destino del suelo. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia .

- 3.- La licencia urbanística no exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra autorización exigible por la normativa vigente de carácter general, sectorial o municipal. No podrán concederse licencias de obras para actividades clasificadas en tanto no se haya concedido la licencia de actividad.
- 4.- Con carácter previo a la concesión de la licencia, se procederá a la liquidación de las tasas e impuestos municipales correspondientes, así como a realizar cuantos otros trámites de índole específica fueren exigibles a tenor del presente Plan General, del planeamiento de desarrollo aplicable y de la Ordenanzas Municipales.

Artículo 50.- Solicitud de licencias urbanísticas

- 1.- El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado acompañado del proyecto técnico y/o la documentación que sea precisa para cada tipo de actuación que se quiera realizar.
- 2.- A la solicitud deberá también acompañarse las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable, y la concesión correspondiente cuando el acto suponga la ocupación o utilización de dominio público.

Artículo 51.- Control de proyectos y subsanación de deficiencias

Presentada una solicitud de licencia, las posibles deficiencias técnicas o de otra clase que se detecten deberán ser comunicadas al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Artículo 52.- Licencias en suelos potencialmente contaminados

En los supuestos de suelos que soporten o hayan soportado una actividad potencialmente contaminante el otorgamiento de las licencias de obra nueva, de instalación o ampliación de una actividad, o de movimientos de tierras quedará supeditado a lo dispuesto en la normativa específica de prevención y corrección de la contaminación del suelo y, en su caso, a la previa declaración de la calidad del suelo realizado por el órgano ambiental competente.

Artículo 53.- Silencio administrativo

- 1.- Independientemente de la obligación de dictar resolución expresa, la licencia urbanística se entenderá concedida por el transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna. Salvo que la regulación específica aplicable o las ordenanzas municipales recojan expresamente otros plazos, subsidiariamente y como norma general el plazo máximo para la notificación de resolución expresa será de tres meses.
- 2.- Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran autorizaciones o informes de otras administraciones públicas, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el tiempo que tarde dicho organismo en emitir su autorización o informe, si ésta ha de ser previa a la licencia. También se interrumpirá el plazo para resolver en los supuestos que el procedimiento se paralice por causas imputables al interesado, para

subsanción de deficiencias o mejoras en la solicitud, apertura de un trámite de audiencia o información pública, u otras razones que así lo justifiquen.

- 3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales.

Artículo 54.- Transmisión de licencias

- 1.- Las licencias podrán transmitirse pero tanto el que transmite como el nuevo titular de la licencia están obligados a comunicar al Ayuntamiento el cambio de titularidad de la licencia, mediante escrito en el que conste que el nuevo titular asume expresamente todas las condiciones derivadas de la licencia. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran. En el supuesto de que las condiciones consten en escritura pública, se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.
- 2.- Sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.
- 3.- La concesión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes del dominio público, sólo podrá realizarse previa autorización expresa del Ayuntamiento, o en su caso del organismo titular de dichos bienes.

Artículo 55.- Modificaciones de las licencias

- 1.- Cualquier modificación respecto a la licencia otorgada deberá ser previamente autorizada por el Ayuntamiento, previa presentación de la documentación técnica precisa según sea el alcance de la modificación y el tipo de licencia otorgado.
- 2.- Todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto al proyecto aprobado, deberán ser suscritas por el titular de la licencia y el técnico director de las obras.
- 3.- Los técnicos municipales en su informe analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

Artículo 56.- Control de la ejecución de las obras

- 1.- El inicio de cualquier tipo de obra que precise de licencia municipal deberá ser comunicada al Ayuntamiento
- 2.- En las obras de nueva planta el titular de la licencia deberá comunicar al ayuntamiento, con una antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente y el señalamiento de alineaciones y rasantes, no pudiendo comenzar la cimentación de un edificio sin que se haya dado cumplimiento a dicho señalamiento por parte de los servicios técnicos municipales. Independientemente de ello, al fijar las condiciones de la licencia el ayuntamiento podrá establecer la obligación de comunicar la finalización o inicio de otras fases de la ejecución de las obras (estructura, cerramientos exteriores e interiores...) al efecto de realizar inspecciones.

- 3.- La autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión de las obras, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de las mismas.

Artículo 57.- Inicio, caducidad y suspensión de licencias

- 1.- Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión del suelo y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.
- 2.- La autoridad municipal competente, en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, fijará en el acto de otorgamiento de la licencia los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras. Si no lo hiciese se entenderá que el mismo es de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.
- 3.- Las actividades autorizadas por la licencia, deberán iniciarse dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento. Dichos plazos podrán prorrogarse, por causa justificada.
- 4.- Transcurridos los plazos de inicio, interrupción máxima o finalización y los de la prórroga o prórrogas que en su caso se hubiera otorgado podrá declararse formalmente la caducidad de las licencias por incumplimiento de los plazos fijados, previa instrucción de expediente con audiencia al interesado.
- 5.- Una vez declarada la caducidad de la licencia, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada, previa autorización u orden de la Administración.
- 6.- La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno, o la extinción de dicho derecho por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia de edificación, conllevará la incorporación del edificio y su parcela al registro municipal de solares y otros inmuebles de edificación forzosa.
- 7.- Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuvieran subordinadas.
- 8.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o sin efecto, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por la autoridad municipal, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por realización de obras sin licencia, y a las medidas disciplinarias que procedieran.
- 9.- Independientemente de aquellas situaciones de inactividad prolongada que pueden asimilarse a una renuncia tácita al ejercicio de la licencia, podrá declararse la caducidad de las licencias de actividad y apertura en los supuestos de falta de inicio de la actividad o paralización de la misma, durante el plazo de tres meses sin causa justificada.

Artículo 58.- Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

- 1.- Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente de legalización, y de resultar incompatibilidad con el planeamiento vigente, dará lugar a la demolición de lo ilegal-

mente realizado sin derecho a indemnización y con independencia de la sanción que proceda.

- 2.- De conformidad con lo previsto en el artículo 221 de la LSUPV, la legalización, en su caso, de actos o actuaciones urbanísticas realizadas sin licencia o al margen o en contravención de la misma, no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir sus responsables. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicara además las indemnizaciones que procedan de la realización del acto o la actuación clandestina y de su legalización.

Artículo 59.- Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, sin perjuicio del resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 60.- Órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

- 1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
- 2.- El incumplimiento de la orden de ejecución, además de la responsabilidad que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.
- 3.- La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fuesen necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si es necesario porque la entidad de las obras así lo exige, señalar la obligación de presentar proyecto técnico y dirección facultativa.
- 4.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará la adopción, por parte del Ayuntamiento, de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

SECCIÓN 2ª. TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 61.- Tipos de licencias

- 1.- Las licencias urbanísticas que corresponde otorgar al Ayuntamiento pueden incluirse genéricamente en los siguientes tipos o categorías específicas:
 - a) De parcelación y segregación

- b) De obras de urbanización.
 - c) De movimientos de tierras
 - d) De obras, que a su vez pueden subdividirse en las siguientes:
 - Obras de edificación y obras mayores
 - Obras Menores.
 - Obras sobre edificios protegidos.
 - Obras de demolición de edificios y construcciones
 - e) De autorización de utilización de edificios, usos y actividades que, a su vez, pueden subdividirse en las siguientes:
 - Licencias de primera utilización
 - Licencias de Actividad
 - Licencias de apertura y autorizaciones de uso
 - Licencias de cambio de uso
 - f) De usos provisionales.
 - g) De instalación de elementos auxiliares de las obras.
 - h) De instalaciones permanentes en vías y espacios de uso público.
 - i) De implantación de actividades industriales y terciarias.
 - j) En suelo no urbanizable
- 2.- En desarrollo de las previsiones del Plan General y la legislación vigente, el Ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas municipales para regular la tramitación de las diferentes licencias urbanísticas.

Artículo 62.- Licencias de parcelación y segregación.

- 1.- Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de alteración de parcelas, de loteo de edificios, de división de locales o viviendas y, en general, toda segregación física o registral que pretenda realizarse en inmuebles situados en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las segregaciones en suelo no urbanizable se regirán por lo dispuesto en la legislación sectorial, así como las condiciones específicas recogidas en el Título V de las presentes Normas sobre regulación del suelo no urbanizable.
- 2.- Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan General sobre las que se fundamente. En ella se describirá, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose acreditar su adecuación al uso que el Plan General les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
 - b) Planos de estado actual, a escala 1:500 y como máximo a 1:1.000, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

- c) Planos de parcelación, a escala 1:500 y como máximo a 1:1000, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes de forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan General.
- d) Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, estado de cargas y datos de inscripción.
- 3.- Las licencias de parcelación, así como los pronunciamientos sobre segregaciones en suelo no urbanizable serán resueltas en el plazo de DOS MESES, salvo que la parcelación vaya unida a otro tipo de licencia urbanística (obras o usos) que tenga previsto un plazo de resolución mayor. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los planes parciales, especiales y estudios de detalle que incluyan documentación suficiente, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.
- 4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.
- Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
- 5.- La Autoridad Municipal comunicará de oficio al Registro de la Propiedad correspondiente los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan General, así como la concesión de licencias concretas de parcelación y los acuerdos que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios aprobados.

Artículo 63.- Licencias de obras de urbanización

- 1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que queden pendientes.
- 2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual vinculadas a actuaciones aisladas y de dotación, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a las licencias de edificación, o simultáneamente con éstas si fueran meramente complementarias de las mismas. Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de DOS MESES, salvo que la urbanización vaya unida a otro tipo de licencia urbanística que tenga previsto un plazo de resolución mayor. En aquellos supuestos en los que las características y volumen de las obras hicieran recomendable la divulgación del proyecto, se podrá acordar la apertura de un trámite de exposición al público o de audiencia a los colindantes, dejando en suspenso el plazo para resolver.
- 3.- Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el ayuntamiento, el promotor notificará, con una antelación mínima de quince (15) días, la fecha concreta en que pretende iniciarlas con el fin de fijar la fecha para la firma del acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el ayunta-

miento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 64.- Licencias de movimientos de tierras

- 1.- A la solicitud de licencia se acompañará proyecto técnico suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario por la escasa entidad de las obras a realizar, en tal caso, se definirá por la Corporación de forma expresa la documentación a presentar. El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes.
 - b) Plano del estado actual que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.
 - c) Planos del proyecto, a la misma escala que el del estado actual que definen los perfiles del terreno existente y los perfiles proyectados.
 - d) Justificación, en su caso, de la gestión de las tierras retiradas, según la legislación vigente.
 - e) Cuando el Ayuntamiento lo considere pertinente, estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.
 - f) En todo caso se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 423/1994 de 2 de noviembre sobre gestión de residuos, así como la Orden de 15 de febrero de 1995 del Departamento de Ordenación del Territorio Vivienda y Medio Ambiente sobre el contenido mínimo de los proyectos técnicos y memorias descriptivas.

Artículo 65.- Licencias de obras de edificación y obras mayores.

- 1.- Se entienden como obras mayores de edificación las de nueva planta y rehabilitación en general, así como las de ampliación de un edificio anterior que implique su levante o una mayor ocupación de superficie. Se incluyen en la categoría de obras mayores las de consolidación generalizada de un edificio, las de derribo total o parcial y aquellas obras de reforma que por su complejidad o entidad técnica o su importancia económica se califiquen como tales razonadamente por los técnicos del servicio de urbanismo. En particular, se incluirán en este apartado las obras que supongan el habilitar como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso o subdivisión, el aumento del número de viviendas existentes, y las intervenciones que afecten a la estructura, cimentación, o fachada de un edificio.
- 2.- Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de TRES MESES, salvo que estén vinculadas a otro tipo de licencia urbanística que tenga previsto un plazo de resolución mayor.
- 3.- Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del Proyecto Básico al que se acompañarán los estudios complementarios reglamentariamente exigibles. También deberá presentarse junto con la solicitud el impreso de estadística de edificación debidamente cumplimentado en los casos en que sea exigible. La falta de alguno de estos estudios se entenderá como documentación incompleta a los efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

4.- La licencia urbanística se podrá otorgar según el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la exigencia de tener que presentar el proyecto de ejecución con carácter previo al inicio de las obras. Una vez supervisado el proyecto de ejecución por los técnicos municipales y comprobada su adecuación al proyecto básico aprobado y a las modificaciones y condiciones impuestas en el acto de otorgamiento de la licencia, se notificará al interesado la posibilidad de dar inicio a las obras. Si el proyecto de ejecución propusiera modificaciones al proyecto básico, dichas modificaciones deberán ser expresamente aprobadas por el órgano que autorizó la licencia.

5.- En todo caso, en el proyecto básico además de la documentación exigida por el Código Técnico de la Edificación en el Anejo I "Contenido del Proyecto", deberán contemplarse los siguientes aspectos:

- a) Los planos de planta sección y alzados se realizarán a escala 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima para las plantas tipo será 1/50. En las secciones se indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta – terminadas en ambos casos- referidas a las rasantes actualizadas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.
- b) Se presentarán planos de acometidas a las redes de servicios –abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.-, grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.
- c) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos depósitos se graficarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto. Los mismos requisitos se exigirán cuando se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.
- d) Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación.

Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independientes de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Asimismo, se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general.

6.- Las licencias deberán condicionarse a que se garanticen el respeto en el interior de los edificios de los niveles sonoros máximos de recepción de ruidos y vibraciones establecidas en la normativa vigente. En especial, se deberán exigir las medidas correctoras oportunas en los supuestos de obras de edificación en las proximidades del ferrocarril, de las carreteras locales y de las vías interurbanas.

7.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, de ocupación del suelo, aprovechamiento construido y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación previa de los requisitos siguientes:

- a) Relación de medidas suficientes a adoptar por la propiedad en orden a garantizar la seguridad y estabilidad de terrenos y edificaciones colindantes.
 - b) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
 - c) En el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano, se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de urbanización y edificación.
 - d) Solicitud y obtención de la licencia de instalación de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate y que deban ser obtenidas por el particular, quedando eximido de tal obligación en el caso en que deba ser la Administración de oficio, la que tenga que obtenerlas de otras instancias.
 - e) Asunción de la dirección facultativa por técnico competente en razón de la naturaleza de las obras.
- 8.- Podrá instarse la inscripción en el Registro de la Propiedad las condiciones especiales que establezca en la concesión de licencias en los términos previstos en las leyes con el fin de que no pueda oponerse a la actuación municipal la condición de tercero.
- 9.- Los propietarios de solares edificables deberán solicitar licencia dentro de los plazos previstos en el planeamiento urbanístico general o en el planeamiento de desarrollo. La falta de solicitud de licencia en el plazo previsto por el planeamiento urbanístico, dará lugar a declaración de incumplimiento del deber de solicitud de licencia en plazo y procedencia de expropiación o venta forzosa de la finca.

Artículo 66.- Urbanización y edificación simultáneas.

Para la autorización de la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización se deberán cumplir los requisitos siguientes:

- 1.- Cuando se trate de edificar parcelas no incluidos en unidades de ejecución, el peticionario de la licencia deberá prestar fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, imponiéndole al mismo tiempo el compromiso de no utilizar ni ceder la futura edificación sin antes haber concluido dichas obras de urbanización. El compromiso de urbanizar alcanza no sólo al frente o frentes de las fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios necesarios, tales como abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público, red de telecomunicación, pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales.
- 2.- En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución se podrá construir, previa obtención de la correspondiente licencia de edificación, siempre que concurran los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de equidistribución correspondiente si fuera preciso para la distribución de beneficios y cargas, y el correspondiente al proyecto de urbanización.

- b) Que por el estado de realización de las obras, el Ayuntamiento considere que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para adquirir la condición de solar.
 - c) Que el escrito de solicitud de licencia refleje el compromiso de no utilizar la construcción hasta que esté concluida la obra de urbanización, asumiendo el compromiso de incorporar esta limitación a toda cesión del derecho de propiedad de todo o parte del edificio o de su uso.
- 3.- En todo caso, el incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implica la caducidad de la licencia concedida, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios sufridos. También implica la pérdida de la fianza depositada.

Artículo 67.- Licencias de obras menores.

- 1.- La realización de cualquier otro tipo de obra no comprendida en los artículos anteriores, en cuanto no esté amparada por la correspondiente urbanización o licencia de nueva edificación o no precise de algún otro tipo de licencia urbanística, se considerará obra menor. Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de UN MES.
- 2.- El Ayuntamiento podrá establecer un trámite abreviado para las actuaciones de escasa entidad, así como exceptuar de la necesidad de licencia exigiendo solamente comunicación previa en aquellas actuaciones de pequeña entidad que se incluyan en la figura del "enterado de obra". La regularización pormenorizada de estos supuestos de enterado de obra, de los requisitos de su comunicación previa, así como del procedimiento abreviado para obras menores se hará mediante ordenanza municipal. En todo caso, se referirá siempre a pequeñas obras en locales destinados a actividades inocuas y que no supongan nueva distribución del local, en viviendas cuando no afecten a elementos comunes o instalaciones generales, pequeñas obras de reparación de cubiertas y azoteas sin afectar a la estructura, pintura de fachadas, cambio de ventanas, etc.
- 3.- A la solicitud de licencia de obras menores se acompañará la siguiente documentación, suscrita por el solicitante:
- a) Plano de situación y presupuesto.
 - b) Croquis acotado en planta, alzado y secciones de las obras a realizar y del estado actual de las edificaciones o partes de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.
 - c) Memoria donde se describan las obras a realizar y, en su caso, el uso o actividad a que se destinen las fincas afectadas, incluyendo un cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas.
- 4.- En los casos en que la envergadura de la obra lo aconseje, previo informe de los servicios técnicos municipales, se exigirá planos a escala de las obras y dirección facultativa para su ejecución, o, incluso, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo. En caso de obras de mejora interior de viviendas y locales, será suficiente la presentación de la solicitud de licencia junto al presupuesto de la obra

Artículo 68.- Especificaciones en licencia de obras de intervención sobre edificios protegidos.

- 1.- Con independencia de su calificación como obra mayor o menor, la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a conservar o alterar el estado físico de los edificios y

elementos protegidos, cualquiera que sea su nivel de protección, precisa de la correspondiente autorización municipal.

- 2.- A la solicitud de licencia de intervención sobre edificios protegidos, además de los documentos exigidos con carácter general para toda licencia y de aquellos específicos de cada nivel de protección que se recogen en el Documento E. Catálogo del presente Plan, se deberá acompañar la siguiente documentación adicional.
 - a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra de intervención que se pretende.
 - b) Si a juicio de los técnicos municipales la intervención proyectada tuviera relevancia, se podrá exigir justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando la integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permitan visualizar el estado actual y el resultando de la propuesta.
 - c) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinado.
- 3.- Las licencias de intervención se otorgarán con sujeción a lo previsto en las presentes Normas y específicamente en el Catálogo. Cuando se trate de Bienes Culturales Calificados, cualquier intervención sobre los mismos se ajustará a lo establecido en la Ley 7/1.990, de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 69.- Licencias de demolición de edificios y construcciones.

Con la solicitud de licencia deberá acompañarse, -con excepción de los casos en que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción objeto de derribo- un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, que incluirá además de los exigidos con carácter general, los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y casas y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
- b) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.
- c) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13x18 cm firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.
- d) Justificación y plan de evacuación, de la gestión de residuos precedentes de dichas demoliciones, según la legislación vigente.

Artículo 70.- Licencias de primera utilización.

- 1.- Las licencias de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida.
- 2.- Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso. Igualmente precisarán licencia de primera utilización las viviendas resultantes de

obras de subdivisión de viviendas existentes o de habilitación como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso.

- 3.- A la solicitud de estas licencias deberá acompañarse planos visados donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, o manifestación expresa de la inexistencia de las mismas, así como los siguientes documentos:
- a) Certificado final de obra, suscrito por el técnico director de la misma y visado por su Colegio Oficial y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - b) Documento acreditativo de haber dado de alta lo construido en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana así como cuantos certificados y autorizaciones sean exigidos en virtud de las competencias concurrentes de otros organismos públicos.
 - c) Cédula de calificación definitiva, en el caso de ser vivienda de protección pública.
 - d) En su caso, declaración de obra nueva cuyo texto deberá contar con la conformidad previa de los servicios municipales antes de ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en la que se haga constar de forma gráfica la parte del terreno que queda vinculada a la edificación y que no puede ser parcelada o vendida con independencia de la edificación, y la parte del terreno que pasa a dominio y uso público.
 - e) Fotografías en color de las fachadas exteriores.
 - f) Liquidación final del costo de la obra.
 - g) Acta y certificados expedidos por los organismos competentes de comprobación, adecuación a la normativa técnica y autorización de puesta en marcha, de las diferentes instalaciones y servicios con que cuente la edificación (aparatos elevadores, instalaciones eléctricas y de gas, telecomunicaciones, etc).
 - h) Documento acreditativo del cumplimiento de las normas de numeración callejera, expedido por el área municipal correspondiente y, en caso que no se hubiera presentado junto con la solicitud de licencia de edificación, impreso de Estadística de Edificación debidamente cumplimentado.
 - i) Certificado expedido por los servicios municipales en el que se señala la correcta disposición y empalme a la red municipal de agua, saneamiento y alumbrado público que afecten al edificio.
 - j) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento, de forma razonada, estime necesario o conveniente.
- 4.- En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación deberá aportarse la documentación correspondiente a la recepción de las obras de urbanización:
- a) Solicitud de recepción de las obras de urbanización ejecutadas.
 - b) Si existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, certificado final de obra y liquidación de las obras, visado por el colegio oficial correspondiente.
 - c) Planos de levantamiento topográfico del estado final de la urbanización y las redes de servicios, en papel y en formato digital compatible con la aplicación informática del Ayuntamiento.

- d) Si no existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, justificante de haber realizado las obras de urbanización de acuerdo a las condiciones señaladas por el Ayuntamiento.
- 5.- En el supuesto de que se tratara de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable, además de tener en cuenta las normas recogidas en el Título V de las presentes Normas deberán completarse con los siguientes aspectos:
- a) En la Declaración de Obra Nueva, se deberá hacer constar expresamente la vinculación del edificio al terreno aportado para la obtención de la licencia, así como su carácter indivisible e intransmisible separadamente de lo construido.
 - b) Certificado sanitario de potabilidad del agua empleada para el suministro.
 - c) Certificado de la calidad de las aguas residuales vertidas.
- 6.- El plazo para la resolución de licencia de primera utilización será de DOS MESES, salvo deficiencias subsanables, a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.
- 7.- Para la concesión de la licencia de primera utilización será preceptivo disponer de las licencias de instalación correspondientes a las actividades de guardería de vehículos, instalaciones centralizadas de aire acondicionado, salas de calderas y depósitos de combustible, para lo cual se presentará proyecto ajustado a las Ordenanzas, normas y reglamentos de aplicación general.
- 8.- La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos. Tampoco les exime de los deberes legales de uso y conservación de las edificaciones.

Artículo 71.- Licencias de actividad. Actividades clasificadas y exentas.

- 1.- Las actividades e instalaciones, tanto públicas como privadas, genéricamente denominadas "clasificadas" por ser susceptibles de causar molestias o producir riesgos a las personas o bienes, así como originar daños al medio ambiente, precisarán de licencia municipal de actividad tanto para su implantación como para su ampliación o reforma de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1998, de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. La mera modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividad, pero sí dar cuenta a la Administración de los cambios que se pretenden introducir.
- 2.- La concesión de licencias de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General, y del procedimiento y la reglamentación técnica que la referida Ley de Protección del Medio Ambiente establece. El plazo para la resolución de la licencia municipal de actividad será de TRES MESES, a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación requerida según la clase de actividad. En aquellas actividades concretas en que sea preciso la obtención de informe favorable de otro organismo competente, la licencia estará supeditada a la existencia del mismo.
- 3.- Cuando la licencia de actividad se conceda con imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación, y se compruebe la inexisten-

cia o deficiencia de dichas medidas correctoras, se producirá la pérdida de eficacia de la licencia. Si con posterioridad las medidas correctoras se revelasen insuficientes, se podrá imponer la actualización de las mismas u otras nuevas, en los términos reglamentarios.

- 4.- Quedarán exentas de la obtención de la licencia de actividad aquellas actividades incluidas en el Decreto 165/1999 de actividades exentas por su escasa incidencia en el medio ambiente y en la salud de las personas. El procedimiento se regulará según lo dispuesto en dicho Decreto y, en cualquier caso, con carácter previo a su ejercicio, los titulares de estas actividades, deberán presentar la documentación técnica necesaria para acreditar el cumplimiento de las condiciones exigidas por las diferentes normativas técnicas de carácter general y sectoriales de aplicación. El Ayuntamiento podrá imponer medidas complementarias para el adecuado ejercicio de estas actividades, y comprobar la adecuación de las instalaciones a la documentación técnica presentada y a las medidas complementarias impuestas.

Artículo 72.- Licencias de apertura y autorizaciones de uso

- 1.- Con independencia de la licencia de primera utilización o de la licencia de actividad, la licencia de apertura y la de autorización de uso tienen por objeto autorizar la puesta en uso de locales destinados a cualquier actividad distinta del uso de vivienda, previa la comprobación de que se han cumplido las condiciones de la licencia de actividad, en el caso de tratarse de actividades clasificadas, y si ésta no fuera necesaria, de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas, higiénicas, ambientales y de seguridad de su destino específico.
- 2.- No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso pretendido resulte incompatible con los previstos por el planeamiento municipal, o esté expresamente prohibidos por la legislación.
- 3.- Están sujetas a licencia de apertura o, en su caso, autorizaciones de uso o cambio de uso:
 - A) La puesta en uso de locales resultantes de obras realizadas para el cambio de su configuración exterior o interior, para la alteración de los usos a que se destinaba o para la modificación de la intensidad de los mismos.
 - B) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales, mercantiles, comerciales y de oficinas.
 - C) La realización de actividades profesionales.
 - D) La nueva utilización de aquellos locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
 - E) En general, cualesquiera otra actividad de uso de las edificaciones, análogo a los previstos en los apartados anteriores.
- 4.- La concesión de las licencias de apertura requiere la acreditación del cumplimiento de los requisitos técnicos precisos, según la instalación o actividad de que se trate.
- 5.- El plazo para concesión o denegación será de DOS MESES, salvo deficiencias subsanables. La obtención de licencia de apertura por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no supone legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento o a las Ordenanzas Municipales y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma en que se determine.

- 6.- La apertura de una instalación carente de licencia de apertura, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización.
- 7.- Cuando no fuera legalmente exigible la licencia de apertura para una actividad concreta, su titular estará obligado a comunicar al ayuntamiento, con la debida antelación, la naturaleza de aquélla, al objeto de comprobar si el uso proyectado se ajusta o no a la normativa urbanística vigente.

Artículo 73.- Licencias para usos provisionales

- 1.- Quedan sometidos a este tipo de licencias los usos provisionales en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada, y que, no estando expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico, se prevea razonablemente que no van a dificultar su ejecución.
- 2.- La autorización de usos provisionales únicamente podrá comprender obras que, siendo estrictamente indispensables para el desarrollo del uso correspondiente, den lugar a instalaciones fáciles de desmontar y/o demoler. En todo caso, las obras y las instalaciones deberán reunir las condiciones legalmente exigibles, en especial las relativas a seguridad e higiene.
- 3.- El plazo para concesión o denegación de este tipo de licencias será de DOS MESES, sin computar dentro del mismo el trámite de información pública de la solicitud por plazo de 20 días. La autorización se concederá a título de precario, bajo la condición legal del cese del uso o usos provisionales y la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones desde el requerimiento municipal y sin derecho a indemnización alguna.
- 4.- A los efectos de asegurar la ejecución, en su momento, de las obras y trabajos de demolición y desmontaje, y prevenir la ausencia de costes para el ayuntamiento en caso de ejecución subsidiaria, como condición a la licencia se deberá prestar fianza o garantía en las condiciones y cuantía suficiente, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente aquella se realice.
- 5.- A la solicitud de licencia se deberá acompañar junto con el proyecto técnico y/o documentación correspondiente, un escrito donde los propietarios y titulares de cualquier derecho real o de uso sobre el suelo, construcción y edificación donde se proyecte el uso provisional asuman los compromisos señalados en los apartados anteriores y el de dar traslado de los mismos a los adquirentes de cualquier derecho sobre las obras, instalaciones y actividades autorizadas.
- 6.- La licencia se otorgará bajo la condición suspensiva de su eficacia hasta que se inscriban los compromisos señalados en los apartados anteriores en el Registro de la Propiedad, en los supuestos que el ayuntamiento lo estime necesario.

Artículo 74.- Licencias para elementos auxiliares de las obras

- 1.- Precisa este tipo de licencias la colocación en la vía pública de todo elemento e instalación auxiliar necesario para la ejecución de una obra, tales como grúas, vallas, andamios, tolvas, silos, etc. Para obtener este tipo de licencias, además de las condiciones que se establezcan por ordenanza específica, será siempre requisito indispensable disponer de licencia urbanística para ejecutar la obra principal a la que los elementos están vinculados, así como constituir fianza en cuantía suficiente para reparar los posibles desperfectos que la instalación cause en los espacios de uso público afectados.

En el caso concreto de la instalación de grúas- torre, con la solicitud de licencia para instalación y uso de las mismas se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en un terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
- b) Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha declaración deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
- c) Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra, y
- d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

2.- El plazo para concesión o denegación de este tipo de licencias será de UN MES.

Artículo 75.- Licencias de instalaciones en vía pública.

1.- Precisarán este tipo de licencias aquellos actos y obras que supongan ocupación duradera de la vía pública y el subsuelo, tales como quioscos, buzones de correos, columnas publicitarias, canalizaciones de redes e infraestructuras eléctricas, de gas, telecomunicaciones, etc. Para obtener este tipo de licencias, además de las condiciones que se establezcan por ordenanza específica, será requisito indispensable constituir fianza en cuantía suficiente para reparar los posibles desperfectos que las obras causen en los espacios de uso público afectados.

2.- El plazo para concesión o denegación de este tipo de licencias será de DOS MESES

Artículo 76.- Licencias para la colocación de carteles y elementos publicitarios.

Además de la memoria y presupuesto y de la documentación exigida con carácter general incluirá los documentos siguientes:

- a) Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre las que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.
- b) Fotografía de 13x18 cm del punto donde se pretende instalar la valla o elemento publicitario y su entorno. Además se adjuntará autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretende instalar la valla o elemento publicitario; si el ayuntamiento considera conveniente, justificante de la inclusión del solicitante en el Registro de Publicidad Exterior, y póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

Artículo 77.- Licencias para la implantación de actividades industriales y terciario.

A la solicitud de licencia se deberá acompañar proyecto técnico que, además de la documentación exigida con carácter general, analizará los siguientes aspectos:

- 1.- Características del local o edificios: situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.
- 2.- Relación de materias primas y productos intermedios; consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
- 3.- Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y de las necesarias transformaciones de la materia prima, hasta llegar a los productos terminados.
- 4.- Producción: cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el abastecimiento y destino de éstos.
- 5.- Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la legislación vigente.
- 6.- Plano de situación a escala 1/1000, que abarque un entorno no inferior al contenido de un círculo de 100 m. de lado alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.
- 7.- Planos a escala 1/100 de los locales e instalaciones afectados con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas si las hubiere.
- 8.- Planos de situación del local dentro del edificio, a escala 1/100, tanto en planta como en sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinan los locales y espacios colindantes. Si la actividad esta sometida al régimen de actividades molestas, se regulará por su normativa sectorial y, en cualquier caso de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente dl País Vasco.

Artículo 78.- Licencias en suelo no urbanizable.

Se exigirá en cada caso, y en función de la obra o uso que se pretenda implantar la documentación que para ellos se establece con carácter general, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalan a continuación:

- a) Plano de situación: Se presentará en todos los casos, grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5000 de Diputación y debidamente actualizado por el petionario de la licencia, si fuese necesario. Cuando deba justificarse la aportación de parcelas de superficie mínima, se incluirá su delimitación y superficie, bien en los planos de estado actual y emplazamiento, o bien en planos específicos.
- b) Planos de estado actual y emplazamiento: En todos los casos, la ejecución de obras de edificación o infraestructuras, exigirá la presentación de un plano taquimétrico, a escala

mínima 1/500, o más detallada, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas.

En los casos de construcción de un nuevo edificio residencial no rural, el plano deberá reflejar la totalidad de la parcela o parcelas adscritas al mismo y su medición, y adjuntar la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar las mediciones.

El mismo requisito se exigirá en las solicitudes de implantación de usos de utilidad pública e interés social. Además en los casos de nueva implantación, deberá reflejarse el camino susceptible de circulación rodada que les de acceso y el trazado –con estudio de desmontes y terraplenes- de la acometida a la edificación.

- c) En todo caso, para la acreditación de la aportación de las superficies mínimas vinculadas a la edificación residencial y en los casos de usos de utilidad pública e interés social, se deberá aportar como anexo a la solicitud de licencia, la descripción de la finca o fincas, tal como consta en el Registro de la Propiedad y los datos de la inscripción (Tomo, Libro, Folio y número de la finca).
- d) Cuando se solicite la implantación de usos de utilidad pública e interés social, justificación suficiente de la necesidad u oportunidad de su implantación en Suelo Urbanizable.
- e) En cualquier caso, las licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable se ajustarán al procedimiento y contenidos establecidos en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

SECCIÓN 3ª. CLASES DE PROYECTOS TÉCNICOS

Artículo 79.- Condiciones generales de los proyectos técnicos

- 1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
- 2.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones, con los Estudios complementarios legalmente exigibles, así como aquella documentación prevista en el planeamiento municipal y en las ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación, sin perjuicio de aquellas actuaciones en las que por su naturaleza o menor entidad técnica, pueda ser suficiente la presentación de documentación simplificada o parcial o, incluso que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al ayuntamiento.
- 3.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales. El ayuntamiento podrá exigir para su tramitación copias en soporte informático cuyos planos estén representados en formato .dwg o .dxf, en sistema de coordenadas UTM; en el caso de proyectos de ejecución que desarrollen proyectos básicos con licencia municipal, las copias en soporte informático podrán sustituir al documento en papel siempre que se acredite el visado
- 4.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse

a previa autorización municipal toda alteración del proyecto objeto de la licencia durante el curso de las obras, presentando para ello la documentación necesaria donde se indique de forma clara y expresa el alcance y justificación de las modificaciones que se pretenden.

- 5.- A la vista de la importancia o características de las modificaciones o variaciones de que se trate, el ayuntamiento podrá recabar del interesado la presentación de un nuevo proyecto técnico que no ofrezca dudas interpretativas sobre la naturaleza de la obra o de la configuración que se plantea.

Quedan exceptuadas de lo anterior las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 80.- Proyectos de derribo

- 1.- Las obras de derribo o demolición son aquellas intervenciones constructivas dirigidas a la desaparición total o parcial de una construcción existente, o con el único fin de eliminar o suprimir parte o partes de una construcción existente.
- 2.- La intervención de demolición o derribo total o parcial podrá ir vinculada a una actuación posterior de edificación de nueva planta, de reforma o rehabilitación.
- 3.- Las obras de derribo parcial que se requieran en las intervenciones de reparación, consolidación, reforma o rehabilitación no necesitarán proyecto específico para tales derribos, ya que éstos deberán estar incluidos en el proyecto de la obra principal.
- 4.- El ayuntamiento podrá exigir documentación adicional (planos, fotografías, memoria descriptiva...) sobre la tipología y características arquitectónicas del edificio a derribar y/o sobre elementos particulares del mismo.

Artículo 81.- Proyectos de obras de construcción

- 1.- Los Proyectos de obras de construcción son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.
- 2.- Los proyectos se redactarán con las características y detalle que requiere la debida definición de las obras que se pretenden y contendrán las determinaciones exigidas en las normas técnicas de obligado cumplimiento.
- 3.- A los efectos de definir el tipo de proyectos y para la aplicación de las condiciones generales y particulares establecidas en el PGOUZ, las obras de construcción se integran en los grupos siguientes:
 - A) Obras de edificación o de nueva planta que son aquellas obras de construcción que se desarrollan como fruto de una actuación en un terreno o en un solar existente. Igualmente se consideran obras de edificación de nueva planta las de ampliación de una construcción anterior cuando conllevan nueva ocupación de suelo.
 - B) Obras en los edificios que abarcan a todas aquellas intervenciones constructivas que se desarrollan en el interior de un edificio o de sus elementos de cerramiento (fachadas, cubiertas, etc.). En función de la finalidad que persigan, las intervenciones constructivas realizadas en los edificios existentes pueden ser de conservación y ornato, consolidación, reforma, rehabilitación, etc. A efectos de definición de los distintos tipos

de obras y proyectos, se tomará como referencia las definiciones contenidas en el Decreto autonómico sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado o normativa que lo sustituya.

Artículo 82.- Proyectos de instalación y actividad

- 1.- Se entienden por proyectos de instalación o de actividad aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, las condiciones de uso, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que son necesarias en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
- 2.- Los proyectos técnicos de instalación estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones exigidas por la reglamentación técnica y sectorial específica que sea de aplicación, así como por el Plan General de Lezo y ordenanzas municipales. Como mínimo, contendrán, memoria descriptiva y justificativa y planos.

TITULO QUINTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

PARTE 1ª.

DISPOSICIONES DE APLICACIÓN GENERAL

CAPITULO 1.- DEFINICIONES BASICAS Y CRITERIOS GENERALES

Artículo 83.- 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.
- * **Retiro:**
Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.
- * **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 con los criterios establecidos en cada caso.
- * **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, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.
- * **Planta sótano:**
Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo rasante, bien totalmente enterrada, bien semienterrada, en este caso siempre por debajo de 1,20 m. medidos desde la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral.
- * **Planta semisótano:**
Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más de sus fachadas aflore sobre rasante con una altura superior a 1,20 metros.
- * **Planta baja.**
Planta de edificación situada en su totalidad sobre rasante o a menos de 1,20 metros por debajo de ésta en todas sus fachadas. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.
- * **Entresuelo.**
Planta de edificación situada sobre un semisótano.
- * **Planta alta:**
Planta de edificación situada por encima de la planta baja o de un entresuelo, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.
- * **Ático:**
Planta alta que, con la sola excepción del bajocubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de fachada del resto de la edificación.
- * **Planta bajocubierta:**
Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso, con una altura de fachada inferior a 1,20 m.

Puede tener la condición propia de una planta diferenciada sobre rasante, siempre que se destine a usos diferenciados e independientes, incluso jurídica y registralmente, de los situados en las restantes plantas de la edificación, o no ser objeto de esa diferenciación, siempre que se destine a usos auxiliares y anejos a los situados en el resto de la edificación.

- * **Fachada:**
Paramento o plano de cierre vertical 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.
- * Attillo o entreplanta:
Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisible funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas de la edificación.

Artículo 84.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.

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 y las plantas baja y altas de la edificación, y como plantas bajo rasante los sótanos y los semisótanos.

A los efectos de la definición del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico de este Plan General en el que esté situada la misma, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, incluidos los gráficos que, en su caso, formen parte de aquella y de éste.

Se identificará 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 referidos de forma diferenciada al sobre y al bajo rasante.
- Tratándose de desarrollos urbanísticos existentes y consolidados, dicha previsión podrá ser determinada bien mediante los citados parámetros numéricos, 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 únicamente será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación en los casos en los que se destine a usos diferenciados e independientes, jurídicamente, de los ubicados en el resto de las plantas de la edificación.

Artículo 85.- Criterios para la medición de la altura de edificación.

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.

Tratándose de los nuevos desarrollos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, tanto la citada altura de edificación como los referidos niveles de referencia superior e inferior de la misma, incluida la cota de implantación de la primera planta sobre rasante, serán establecidos de forma gráfica por el

planeamiento urbanístico, incluido, en su caso, estudio de detalle, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas. Esas previsiones tendrán el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 86.- Condiciones de edificación de carácter general.

Con carácter general y sin perjuicio de su justificado reajuste tanto en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos como en el planeamiento pormenorizado, se autoriza la construcción de DOS (2) plantas de sótano en las parcelas del área urbana del término municipal.

En todo caso, tratándose de edificaciones o conjuntos catalogados, la previsión y autorización de la construcción bajo rasante se entenderá condicionada a la precisa y rigurosa justificación de su compatibilidad con el mantenimiento y la preservación de los mismos en las debidas condiciones. Se entenderá autorizada, exclusivamente, en los supuestos y con el alcance en que resulte compatible con la citada preservación. La determinación del número de plantas autorizado en esos casos se entenderá condicionada de igual manera.

Siempre que en esos supuestos se prevea la elaboración de planeamiento pormenorizado, se estará a ese respecto a lo dispuesto en el mismo.

Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento pormenorizado establezcan otro tipo de condiciones, el nivel del suelo acabado de la primera planta alta sobre rasante de la edificación residencial se situará a una altura máxima de 5,00 m. medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

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.

Esa previsión podrá ser reajustada excepcionalmente en las Normas Particulares de este Plan General en supuestos debidamente justificados, referidos a edificaciones y plantas de las mismas existentes con anterioridad a la aprobación de dicho Plan.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta. Tampoco será de aplicación en los supuestos en los que en atención al grado de catalogación asignado bien a la edificación bien al conjunto en el que se integre la misma, ello no resultara compatible.

PARTE 2ª.

ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (parcelas Rd.)

SECCIÓN 1ª: Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en las parcelas de uso residencial (parcelas Rd.)

Artículo 87.- Condiciones generales.

1.- Regulación indirecta de la forma de la edificación en base a las alineaciones de la misma.

Será de aplicación en las zonas integradas por parcelas que cuentan con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados, en las que los parámetros formales de la edificación autorizada se regulan indirectamente mediante remisión a los parámetros formales de la edificación existente.

La edificación ocupará la totalidad o parte del volumen comprendido entre la superficie de fachadas y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se limita por la superficie de cubierta, configurada con arreglo al número de plantas autorizado.

La altura se medirá en cada parcela en el punto medio del frente de la misma, en la situación más desfavorable, estableciéndose regulaciones específicas respecto a vuelos y retranqueos, así como respecto a la apertura de patios interiores, dentro de la edificabilidad urbanística autorizada.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

- A.- Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación básica, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.
- B.- Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados -incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura de edificación máxima autorizada- deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.
- C.- Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2.- Regulación en base a alineaciones, edificabilidad urbanística y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto -alineaciones, edificabilidad urbanística, altura y número de plantas de edificación, etc.-, a lo dispuesto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y en los planos incluidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se formule en desarrollo del mismo.

3.- Condiciones referidas a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación, aplicables con carácter general en las parcelas de uso residencial.

En los ámbitos ya urbanizados se consolidan los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En los ámbitos o elementos de nueva urbanización, el planeamiento que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, mediante la utilización de las correspondientes coordenadas digitalizadas.

En todo caso, se estará a ese respecto a lo indicado en el anterior artículo "34" de este mismo Libro.

Artículo 88.-Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Rd.1 Residencial Casco Antiguo.

- 1.- Regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio mediante la regulación de la forma de la edificación en base a una ordenanza particularizada para cada parcela, en función de los objetivos de preservación del patrimonio edificado existente y de los valores ambientales a preservar.
- 2.- Las ordenanzas reguladoras de la edificación autorizada en las citadas parcelas serán las que, de conformidad con lo establecido en la Norma Particular del Área, establezca el Plan Especial de Rehabilitación a formular.
- 3.- Hasta tanto se apruebe el Plan Especial de Rehabilitación, con carácter supletorio, se establecen las siguientes condiciones generales de regulación la de forma de la edificación:

a.- Intervenciones de edificación.

La definición de las intervenciones de edificación autorizadas o prohibidas se remite a la regulación establecida al respecto en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

b.- Parcelaciones.

Se consolida la parcelación actualmente existente, con objeto de preservar la lotización característica de los cascos históricos y los condicionantes morfológicos propios de éste. Por tanto, con carácter general, no se permite la división o agregación de parcelas.

c.- Obras de reforma y sustitución.

En las obras de reforma y sustitución permitidas en la Norma Particular del área, en particular para aquellos casos en que la ocupación actual resulta irregular o fragmentada, no se permitirán alteraciones en la disposición volumétrica de las diversas parcelas, ateniéndose los requisitos a cumplir por este tipo de actuaciones a los siguientes criterios:

- * **Altura y perfil máximos:**
 - Se mantendrán las alturas y cumbre de la preexistencia.
 - Se prohíbe la ejecución de entreplantas.
 - Se mantendrá, con carácter generalizado, la altura de planta baja de la preexistencia, salvo que resulte inferior a la mínima exigible por razones de salubridad, en cuyo caso se adecuará a ésta última.
- * **Aleros:**
 - Los aleros, tanto en su vuelo, como en su canto, se atenderán a las características de los que sean representativos del valor ambiental del casco. La profundidad máxima sobre el plano de fachada será de 80 cm. y no se permitirán cantos superiores a los 20cm. y
- * **Vuelos y retranqueos:**
 - Se respetará la concepción plana de la fachada, no permitiéndose la ejecución de cuerpos volados macizos. Únicamente se permite la ejecución de miradores en fachadas hacia espacios particularmente desahogados, como plazas y bordes de casco. Éstos habrán de tener su cubrición independiente del alero del inmueble, permitiendo así una lectura clara y diferenciada del mirador como elemento añadido a la fachada. La profundidad máxima de los vuelos será de 40 cm. y su frente no será superior a 1,40 m. en el caso de vuelos abiertos y 2,20 m. en el de los vuelos cerrados.
 - Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.

- * Cubiertas:
 - Cubierta a dos aguas con cumbrera paralela a fachada principal, con la salvedad de aquellos casos singulares, como edificios de encuentro de calles y edificios aislados de notoriedad, etc.
 - Se limitará la ejecución de casetones y volúmenes sobresalientes sobre los planos de los faldones de cubierta, de forma que éstos resulten perceptualmente dominantes respecto a aquellos.

- * Patios:
 - Se estará a lo establecido en el artículo 70 del presente documento.

- * Composición de fachadas:
 - Se deberán utilizar elementos compositivos característicos del casco:
 - . Organización de huecos en ejes verticales.
 - . Composición de fachada que permita una lectura jerarquizada de los diferentes elementos que la conforman.
 - . El piso de los balcones volados no pasará de 20 cm., sea cual sea el material que lo constituya.
 - . Utilización de los materiales habituales para la ejecución de defensas de balcones (madera-metal).
 - . Tratamiento jerarquizado de las fachadas a calle y cantón en aquellos inmuebles que cuenten con la posibilidad de fachadas a ambos.
 - . Conservación de la preexistencia en los frentes de fachada de planta baja para todos aquellos inmuebles que presentan dicho elemento ejecutado en sillería.
 - . Los escaparates y letreros no podrán invadir la cara exterior de los paños de cerramiento del local, debiéndose circunscribir al ámbito definido por los huecos de fachada correspondientes. Se podrá permitir, como excepción a lo señalado, la utilización de rótulos grafiados sobre soportes transparentes situados en los entrepaños, nunca sobre los huecos, con una proporción que se sitúe entre el cuadrado y el rectángulo de relación 2:1 y desarrollados en un plano paralelo a la fachada. Se exceptúan de este condicionado los rótulos tipo banderola siempre que estén realizados con materiales de tradicional utilización en el casco.

Quando un inmueble cuente con frentes de fachada a calle y cantón, el acceso al núcleo de comunicación vertical se ejecutará desde el frente de fachada a calle.

- . Ejecución de los acabados de fachada en raseos, enfoscados o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o los elementos pétreos representativos (dinteles, mochetas, esquineros, etc.) en cualquier otra situación. En las plantas bajas los acabados de fachada serán de piedra o estuco pétreo, prohibiéndose los acabados pulidos y permitirán la lectura del zócalo del inmueble diferenciada del cuerpo, compuesto por las plantas altas.

Artículo 89.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Rd.2 Residencial Edificación Abierta.

1.- Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas y en su caso en subsuelo, serán las grafiadas en el plano "III.1" del presente proyecto o las que establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo.

2.- Parcelación.

Tratándose de edificaciones consolidadas, y sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a aquellas. En este sentido, la intervención de sustitución de una edificación abarcará obligatoriamente la totalidad de la existente en la parcela correspondiente.

En los restantes casos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares como en el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Se admitirá la agregación de un máximo de dos parcelas en las operaciones de sustitución de las edificaciones, salvo en los casos de unidades de ejecución delimitadas bien en el Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente.

3.- Altura y perfil máximos de la edificación.

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será, en cada caso, la establecida en la correspondiente Norma Particular del Área.

4.- Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,10 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm. respecto de estos.

5.- Vuelos y retranqueos.

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

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 40 % de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 60 % de cada fachada de la edificación.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente. Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

Todo ello sin perjuicio de que se formulen condiciones más restrictivas en la correspondiente Norma Particular.

6.- Cubiertas.

Podrán ser planas o a dos, tres o cuatro aguas, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40 %.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; buhardas de frente máximo de 1,20 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás

elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

7.- Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

- * En ventilación de dormitorios y cocinas, la dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

En los patios destinados a tendedero o a ventilación de escaleras las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un sexto de la altura y dos metros de diámetro

- * Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20 % de la superficie en planta del patio.
- * El suelo del patio estará dotado de sumideros de agua y sobre él no podrá efectuarse construcción alguna.
- * El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

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

No se admitirá en ellos construcción e ningún tipo. Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecidos en el artículo 90 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

Artículo 90.- Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Rd.3 Residencial Bajo Desarrollo.

1.- Alineaciones y retiros.

Las alineaciones de la edificación serán, bien las establecidas en el plano "III.1" del presente proyecto, bien las que establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Sin perjuicio de que la Norma Particular correspondiente establezca condiciones más restrictivas o consolide situaciones en las que dicha determinación no se cumpla, las edificaciones previstas sobre rasante deberán retirarse del lindero de la finca correspondiente en un mínimo de 3,00 m.

2.- Parcelación.

Tratándose de edificaciones existentes y que el presente proyecto consolida, se consolidan asimismo las parcelas vinculadas a las mismas, con sus características y condicionantes, sin que se autorice su segregación o agrupación a otras, salvo que la totalidad o parte de los terrenos correspondientes se integren en Unidades de Ejecución delimitadas.

Por su parte, tratándose de nuevos desarrollos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en el presente proyecto como en el planeamiento de desarrollo que en su caso se formule.

3.- Altura y perfil máximos de la edificación.

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que la superen, la altura máxima sobre rasante de dichas edificaciones será de 10,50 m.

Por su parte, asimismo sin perjuicio de la citada consolidación, el perfil de edificación máximo será de tres (3) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante.

4.- Aleros.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirán las mismas reglas establecidas para dichos vuelos, autorizándose que sobresalgan respecto de estos últimos en 0,50 m.

En los tramos en los que no se disponga de vuelos, su profundidad será de 1,10 m.

5.- Vuelos y retranqueos.

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

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 40 % de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 80 cm.

Los vuelos abiertos se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los cerrados.

La suma de los vuelos abiertos y cerrados no superará en cualquier caso el 50 % de la longitud de cada frente de fachada en la que estén situados, medido con el mismo criterio antes señalado. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

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

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

6.- Cubiertas.

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, pudiendo ser planas, y cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40 %.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; buhardas de frente máximo de 1,20 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

7.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

No se autorizará la construcción en dichos espacios de edificación alguna, salvo instalaciones deportivas, recreativas, etc., que por sus características no computen aprovechamiento edificatorio.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecidos en el artículo 90 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

SECCION 2ª: Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial (parcelas Rd.)

Artículo 91.- Régimen de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial (parcelas Rd)

- 1.- Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda de acuerdo con el régimen de calificación general asignado a la zona de uso global en la que se integran.
- 2.- Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.
- 3.- Régimen general de uso de las parcelas "Rd".

A.- Usos residenciales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en plantas sobre rasante. En las plantas bajas se estará a lo dispuesto en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo para las nuevas áreas o sectores. En el caso de las edificaciones consolidadas, podrá habilitarse el uso residencial en planta baja según lo dispuesto en el artículo 91.

B.- Usos industriales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en planta baja y en las categorías 1ª y 2ª.

C.- Usos terciarios.

* Uso hotelero.

Se autoriza bien exclusivamente en planta baja, entreplanta y/o primera planta, bien ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

* Uso comercial.

Se autoriza su implantación, con carácter general, en planta baja o entreplanta, con acceso independiente al de las viviendas.

También podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante, siempre que la actividad comercial que se desarrolle en la misma esté jurídica y funcionalmente vinculada a la que se desarrolle en la planta baja situada debajo de la misma, y tenga acceso directo desde esta. En ningún caso se autorizará el acceso a aquella desde los accesos comunes a las viviendas de la edificación.

* Uso de oficina.

- En idénticas condiciones al uso comercial.
- En primera planta, con acceso común al de las viviendas.
- En plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales o similares.
- Ocupando la totalidad de la parcela.

* Usos recreativos.

En idénticas condiciones al uso comercial.

* Usos terciarios diversos.

En las mismas condiciones que los usos de oficina. En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

D.- Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

E.- Garaje.

Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, se establezcan criterios diversos, los garajes se alojarán preferentemente en las plantas bajo rasante. En las edificaciones consolidadas se podrá autorizar su implantación en las plantas bajas, con arreglo a lo que disponga en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Tanto en uno como en otro supuesto la implantación de los citados garajes se vinculará a la cumplimentación de los siguientes requisitos:

- a) Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen o lo hagan inviable, se autorizará la implantación de un único acceso a garajes por parcela y/o bloque edificatorio. El Ayuntamiento definirá en cada caso las condiciones que deban cumplirse a ese respecto.
- b) En el supuesto de que, con el objeto de minimizar en lo posible su cuantía y los efectos perjudiciales derivados de los mismos, se considere oportuno el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente de expropiación a los efectos de la formalización de la correspondiente servidumbre de paso.
- c) En el caso de que un nuevo acceso al garaje de una determinada edificación o parcela resulte asimismo adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

4.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -garajes; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares de esos locales y viviendas; etc.-, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos autorizados que se desarrollen en las diversas plantas de la edificación situada sobre rasante.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

Se autoriza asimismo la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior. En todo caso, esos locales quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en este mismo artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

5.- Condiciones de uso de los locales de planta baja o entresuelo.

Los locales situados en las plantas bajas y entreplantas podrán destinarse bien a usos residenciales, en las condiciones que se exponen a continuación, bien a usos auxiliares de viviendas localizadas en las plantas superiores, y con las que deberán constituir una unidad registral indivisible.

En las nuevas edificaciones se autoriza la implantación de usos residenciales en planta baja o entreplanta siempre que el alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda esté situado a una altura de 2,00 m. sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente, y entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, exista una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 1,50 m., separado del exterior por un cierre de 1,80 m. de altura máxima, de las cuales 1 m. como máximo podrá ser macizo, y el resto, verja o similar.

Dichos locales podrán destinarse asimismo a otros usos autorizados, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.

6.- 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 compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio del mencionado destino prioritario residencial, podrán asimismo autorizarse en dichas plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso en el presente Plan General.

7.- Condiciones de uso de las plantas bajo cubierta.

* Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

* Asimismo, cuando los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, etc. establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

- En edificaciones residenciales existentes y consolidadas.
- . Con carácter general, no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas y locales situados en las plantas inferiores de la misma edificación.

Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en el bajo cubierta.

- . Tan sólo se autorizará, con carácter excepcional, la implantación en esos locales de viviendas independientes, siempre que, en el período anterior a la entrada en vigor de este proyecto, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística

vigente en su momento, hubiesen sido, complementariamente, objeto de dicho destino, y configurados como fincas registrales independientes. En todo caso, deberán acreditarse fehacientemente todas y cada una de esas circunstancias.

- En los edificios de nueva construcción en los que el aprovechamiento edificatorio se regula a través de ordenanzas de edificación y aprovechamiento, se entenderán aplicables las condiciones generales anteriores, prohibiéndose tanto la configuración de los referidos locales como fincas registrales independientes, como su destino a viviendas independientes.
- A los efectos del cómputo de superficie edificable, se computarán aquellas que dispongan de altura superior a 1,50 m.

8.- Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

- * Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, 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; a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

- * 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.

Artículo 92. - Cambio de uso de locales comerciales a vivienda en las edificaciones consolidadas.

1.- Podrán ser transformados en vivienda exclusivamente los locales en planta baja de los edificios residenciales que cumplan las determinaciones establecidas en la "Ordenanza Reguladora de las actuaciones tendentes a al modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados del suelo urbano residencial", aprobada definitivamente el 3 de diciembre de 2008. No obstante se deberán tener en cuenta igualmente los siguientes requisitos:

- a) Condiciones de índole urbanística y de accesibilidad.

La operación de transformación deberá abarcar simultáneamente el número de locales necesario para configurar una unidad coherente, tanto en relación con la imagen del edificio, como en relación con el entorno urbano en el que se sitúan. Se trata por lo tanto de evitar la mezcla incontrolada de usos y los problemas de coexistencia que de ellas podrían derivarse, y de configurar entornos urbanísticos propicios para el uso residencial.

- b) Condiciones de integración con la edificación existente.

La viabilidad de las operaciones de transformación se supeditará en todo caso a la adecuada integración de la solución propuesta con la fachada del edificio.

- c) Condiciones de urbanización.
El Ayuntamiento podrá vincular a las operaciones de transformación de locales en viviendas, la reurbanización total o parcial de la acera o espacio público en el frente de fachada que sea objeto de transformación.
- d) Cesión de aprovechamiento y reserva de zonas verdes.
El cambio de uso comportará la cesión del 15 por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento, así como el cumplimiento del Art. 78 de la LSUPV en lo relativo a las reservas para el uso de zonas verdes y parques urbanos.
- e) Otras condiciones.
El Ayuntamiento podrá exigir la vinculación de una plaza de garaje por cada una de las nuevas viviendas. Dichas plazas podrán situarse en cualquier punto del casco urbano consolidado.

2.- Procedimiento.

El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una consulta urbanística en la que se aportarán los datos relativos a las características de índole urbanística y de accesibilidad así como el resto de los necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la viabilidad del cambio desde los criterios enunciados en los apartados anteriores. En cualquier caso el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud si considera de mayor interés urbanístico el mantenimiento de la calificación que ostenten los locales que su transformación en vivienda.

3.- Régimen.

En cualquier caso, las viviendas procedentes del cambio de uso de locales no destinados inicialmente al uso residencial, se adscribirán a la categoría de Viviendas Tasadas Municipales de régimen especial.

SECCIÓN 3ª: Condiciones generales de habitabilidad de los locales de uso residencial.

Artículo 93.- Condiciones generales.

- 1.- Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el municipio de Lezo deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el presente proyecto, y los que se formulen en su desarrollo.
- 2.- Se entenderán de aplicación, asimismo, y con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.
- 3.- No se aplicarán en las edificaciones catalogadas los criterios contenidos en esta sección que resulten contradictorios con el objetivo prioritario de preservación de las mismas y de sus elementos. En esas ocasiones, previa consulta, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.
- 4.- En el ámbito A.O.U 1 Alde Zaharra se estará a lo que a ese respecto establezca el Plan Especial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 de abril de 2010, validado por este Plan General.

Artículo 94.- Condiciones de aplicación en los locales destinados a vivienda

1.- Programa y dimensiones generales de la vivienda.

A.- Dimensión mínima de vivienda.

No se podrán construir viviendas con superficie útil inferior a 40 m².

B.- Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda tendrá como mínimo los espacios o dependencias que se citan a continuación:

- a) Espacio que incluya estancia, cocina y comedor, con un mínimo de 20 m² útiles, o bien espacio destinado a estancia de 16 m² útiles y cocina de 7 m² útiles de superficie mínima. En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.
- b) Dormitorio con capacidad para dos camas, con una superficie superior a 10 m² útiles.
- c) Aseo con lavabo, inodoro y plato de ducha o polibán, o bañera corta, con una superficie útil superior a 3,50 m².
- d) Tendedero de ropa de 1,50 m² de superficie.

C.- Tamaño promedio de las viviendas.

En cada una de las nuevas áreas o sectores, el tamaño promedio de las viviendas (superficie total destinada a vivienda dividida por el número de viviendas) será como mínimo de 70 m² de superficie útil. A los efectos del cómputo de tales superficies no se considerarán las de los locales anejos de las viviendas, como garajes, trasteros, etc.

D.- Particiones o subdivisiones de vivienda.

En las edificaciones residenciales consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan General, se admitirán particiones o subdivisiones de las viviendas existentes en las siguientes condiciones:

- a) Si se trata de la reforma integral de un edificio completo se permitirá un incremento del número de viviendas preexistente siempre que el tamaño promedio de las viviendas no resulte inferior a 70 m² útiles.
- b) En el resto de los casos la superficie media útil podrá reducirse a 55 m², exigiéndose como condición necesaria para la concesión de licencia la autorización de la comunidad correspondiente para pasar las instalaciones necesarias por los elementos comunes o privativos de otras viviendas o locales que no sean objeto del proyecto de subdivisión.
- c) En cualquier caso, ninguna vivienda podrá quedar exclusivamente orientada al norte como consecuencia de una operación de subdivisión, y todas ellas deberán ajustarse al programa, dimensiones, y demás características planteadas con carácter general en el presente artículo.

2.- Dimensiones mínimas de las diversas habitaciones y piezas.

- * Las establecidas en la normativa vigente para las Viviendas de Protección Oficial (VPO).
- * Anchura libre mínima de pasillos escaleras y elementos comunes.
Deberá ajustarse a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, al Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre normas técnicas de accesibilidad en la edificación, y a la legislación de VPO, prevaleciendo en caso de disconformidad la que exija mayores dimensiones.
- * Altura libre mínima.
La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m., con la sola excepción de los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, en los que dicha altura se podrá reducir a 2,30 m.

Asimismo, se autoriza el destino de piezas abuhardilladas a la estancia prolongada de personas, siempre que su altura libre sea igual o superior a 2,20 m. en un 50% de su superficie.

3.- Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y espacios.

- A.- Toda vivienda tendrá, como mínimo, una habitación con apertura a la fachada exterior del edificio, destinada a sala de estar, incluidas las modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.
- B.- Los espacios destinados a sala de esta, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior -incluido patio-, y, practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y, en cualquier caso, no inferior a 1 m².
- C.- Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m², y los retretes -inodoro y lavabo-, de 0,25 m². En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:
 - a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con lo dispuesto en el CTE., o la normativa que se promulgue en el futuro.
 - b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora -30 m³/hora-.
- D.- La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o a la parte superior del edificio, además de los específicamente necesarios en función de las instalaciones adoptadas -extractor de humo, gas, etc.-.

4.- Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- * Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- * Como mínimo un dormitorio, será asimismo recinto independiente.
- * Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.

- * El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos cumpla dicha condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con un mínimo de dos cuartos de aseo completos.

5.- Ascensores.

- * En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquellas y estos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas para dichos elementos en esta sección.
- * Deberá cumplirse, en todo caso, lo dispuesto en la vigente Ley de 4 de diciembre de 1997, para la promoción de la accesibilidad, y el decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla y en el CTE.

6.- Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

A.- Portales.

- * Su anchura y longitud mínimas serán, respectivamente, de 2,00 m. 2,00 m., medida desde el plano formado por la puerta de acceso.
- * La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiere más de una, con un mínimo de 1,40 m. de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.
- * No podrán abrirse en el portal puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si estos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de residentes en las viviendas.

B.- Escaleras.

- * Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, el Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre normas técnicas de accesibilidad en la edificación, y en la legislación de VPO, prevaleciendo en caso de disconformidad la que exija mayores dimensiones.

C.- Ascensores.

- * Será obligatoria la instalación de ascensor de acuerdo con la legislación en materia de accesibilidad, con la salvedad que en dicha legislación se establece en relación con las viviendas unifamiliares.

Artículo 95.- Condiciones de aplicación en los locales destinados a otros usos autorizados

1.- Altura libre mínima.

La altura libre mínima de los citados locales será de:

- * 2,80 m. en los que tengan superficie útil inferior a 40 m².
- * 3,00 m. en los que tengan una superficie útil inferior a 80 m².

* 3,20 m. en lo que tengan una superficie útil superior a 80 m².

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacenes, no susceptibles de otro uso, dicha altura libre podrá reducirse a 2,20 m., o a 2,40 m. en los espacios situados debajo de los altillos que cumplan las condiciones establecidas en el apartado 7 de este artículo. En todo caso, los locales que tengan cualquiera de estas dos últimas alturas no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2.- Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior de la edificación.

3.- Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de los citados locales no podrá ser inferior a 25 m².

4.- Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie útil no inferior a 10 m².

5.- Ventilación.

Aquellas partes de los citados locales que se destinen a la estancia prolongada de personas deberán disponer de iluminación y ventilación natural, complementada, si fuese preciso, por la artificial, de modo que se asegure una renovación mínima del aire de cuatro volúmenes por hora. Para ésta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

6.- Dotación de aseos.

Cada uno de los locales dispondrá, como mínimo, de un cuarto de aseo -inodoro y lavabo, como mínimo-, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación correspondiente.

Dicho aseo podrá estar situado, en su caso, en espacios de sótano o semisótano vinculados funcionalmente a los referidos locales.

7.- Altillos en plantas bajas.

Tan sólo se autorizará la construcción de altillos integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local de planta baja y la actividad que se desarrolle en ésta. No podrán disponer de acceso o salida independiente a un elemento común del edificio en el que se sitúen.

Asimismo, su construcción requerirá que la altura libre de los locales en los que se emplacen no sea inferior a 4,80 m.

La altura libre mínima del altillo y del local resultante debajo del mismo será, respectivamente, de 2,20 m. y 2,40 m.

La superficie máxima, en planta, del altillo no podrá exceder del 40 % de la del local de la planta baja en la que se emplacen.

No podrán ser utilizados como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia prolongada de personas.

Artículo 96.- Condiciones de aplicación en los locales destinados a garaje.

1.- Superficie y dimensiones mínimas.

La superficie útil mínima de los garajes será de 22 m². por vehículo, incluida en ella la correspondiente a aceras, pasillos de maniobra, etc., pero no así la destinada a servicios sanitarios, si los hubiere, u otros usos -almacén, etc.-.

La dimensión mínima por plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, etc., será de 2,30 m. por 4,80 m. para las plazas abiertas que incrementaría su anchura en 20 cm por cada cierre colateral. En caso de fondo de saco la ampliación será de 40 cm. Cuando existan pilares además de la embocadura, en el tercio central del largo, se considerará cierre lateral. En los aparcamientos en hilera el largo se incrementará hasta 5,60m.

2.- Altura libre mínima.

La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local correspondiente.

3.- Accesos.

- * La anchura mínima del acceso a los garajes será de 3,00 m. en los de 1ª categoría y de 5,00 m. en los de 2ª. En este último caso, podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m. de anchura mínima cada uno de ellos.
- * Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20 %, y, las rampas de vuelta y giro el 16 %. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura medido en el eje de circulación interior será como mínimo de 5,00 m.
- * Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes del comienzo de la rampa, de 5,00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público -aceras, etc.-. La rasante de dicha meseta tendrán una pendiente máxima del 5 %.
- * En el caso de que esté cubierta, la altura libre mínima entre los correspondientes suelo y techo en esa zona de meseta será de 2,40 m., y en los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.
- * En los garajes de 1ª categoría podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas. En ese caso deberá disponerse una meseta de salida de características similares a las exigidas para la rampa.

4.-Ventilación.

En los locales destinados a garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará mediante patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, sin que a ellos puedan abrirse más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán medio metro la altura de la cubierta. El Ayuntamiento podrá no obstante aceptar otras soluciones siempre que queden integradas en la edificación y no ocupen el espacio peatonal.

Las dimensiones y características de los elementos de ventilación se ajustarán a la normativa técnica vigente y se concretarán en el correspondiente proyecto de actividad o de ejecución. En atención a las condiciones concretas del edificio o de su emplazamiento, el Ayuntamiento podrá imponer las soluciones formales que considere oportunas:

5.- Garajes en viviendas unifamiliares.

Las condiciones de construcción de los garajes adscritos a las viviendas unifamiliares serán las siguientes:

- * Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 m. de anchura y 5,00 m. de longitud.
- * La anchura mínima del camino de acceso y de la rampa, si la hubiere, será de 2,70 m.
- * La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,70 m. por 3,50 m., con una pendiente máxima del 20 % en el desarrollo de la rampa.
 - Se autorizará la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

SECCIÓN 4ª: Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial

Artículo 97.- Condiciones generales.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Lezo deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, y en particular en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

En el ámbito A.O.U.1 Alde Zaharra se estará a lo que a ese respecto establezca el Plan Especial (en tramitación), validado por este Plan General.

Artículo 98.- Instalaciones de saneamiento.

- 1.- Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles. Los sanitarios contarán obligatoriamente con un depósito de doble descarga.
- 2.- Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme.
- 3.- Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m²(t) o fracción, que, previamente a su acometida a la red, incorpore dispositivo separador de grasas.
- 4.- Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similar, hasta una altura de 2,00 m.

Artículo 99.- Chimeneas de ventilación.

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- A.- Todos los conductos -colectores e individuales- han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser construidos con materiales incombustibles.

- B.- La sección mínima del colector será de 400 cm², y la de los conductos individuales de 150 cm². La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- C.- Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- D.- A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

SECCIÓN 5ª: Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 100.- Condiciones generales.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Lezo deberán cumplimentar los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación.

Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

En el ámbito A.O.U.1 Alde Zaharra se estará a lo que a ese respecto establezca el Plan Especial (en tramitación), validado por este Plan General.

Artículo 101.- Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.

Siempre que de los citados elementos puedan derivarse peligros para las personas, serán protegidos mediante antepecho o barandilla de 0,95 m. de altura.

Por debajo de la citada altura de protección no se abrirá hueco alguno de más de 12 cm de dimensión, ni ranuras al ras de suelo mayores de 5 cm., ni se colocarán elementos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

Artículo 102.- Mirillas.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual, desde el interior de la misma, de la respectiva meseta de escalera o antepuerta

Artículo 103.- Salida a cubierta.

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

SECCIÓN 6ª: Condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales.**Artículo 104.- Fachadas.**

- 1.- Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, correspondiendo al Ayuntamiento determinar, previo informe de los servicios técnicos municipales u otros técnicos competentes, si una determinada propuesta reúne las condiciones exigibles de calidad arquitectónica y adecuación al entorno urbano, pudiendo éste ser motivo de denegación de la correspondiente licencia. En cualquier caso, la denegación de licencia deberá ser motivada.
- 2.- Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio requerirá la adopción de criterios unitarios, pudiéndose exigir la presentación de un plano de la fachada completa resultante, con el fin de valorar la procedencia o no de la modificación que se propone, o exigir en su caso otras alternativas.

Se entenderá que se produce dicha modificación en, entre otros, los siguientes supuestos:

- * En las plantas altas: modificación del revestimiento; cambios en los materiales o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones; cierre de las terrazas y demás elementos volados de la fachada.
- * En las plantas bajas: modificación de los paramentos de obra.

El Ayuntamiento, previa valoración de los correspondientes servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano unitario y global de la fachada en el supuesto de que la intervención propuesta tenga escasa trascendencia.

- 3.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.
- 4.- En el ámbito A.O.U.1 Alde Zaharra se estará a lo que a ese respecto establezca el plan especial (en tramitación), validado por este Plan General.

Artículo 105.- Tratamiento de las cubiertas.

Se prohíben las soluciones de cubiertas amansardadas, autorizándose sin embargo la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

En los paños de cubierta inclinados se empleará exclusivamente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades, o la teja de hormigón de color y textura similares a la anterior.

Artículo 106.- Tratamiento de los medianeros.

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

Artículo 107.- Tratamiento de los tendederos.

Los tendederos deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan; en patinillos específicos contruidos con ese fin; en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.

Dichos tendederos se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables.

En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.

Artículo 108.- Tratamiento de las fachadas en plantas bajas.

- 1.- Los proyectos de nueva edificación deberán definir el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, que han de quedar terminados con el resto del mismo, debiéndose corresponderse con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio.
- 2.- Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y garantice la coherencia y unidad de tratamiento de fachada.
- 3.- El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en lo referente a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.
- 4.- Las marquesinas de los locales de planta baja situados en una misma edificación o conjunto edificatorio se colocarán a una misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas en cuanto a su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva.

Artículo 109.- Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a la fachada de la edificación tendrán un saliente máximo de 0,15 m., deberán estar situados a una altura mínima de 3,00 m., y no podrán superar la altura máxima de 4,30 m., ni sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja, ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 110 Separaciones y cierres de fincas.

La separación de las fincas, tanto entre sí como con la vía pública, se materializará mediante verja colocada sobre muro. Su altura máxima será de 1,80 m. En los casos de separación entre la finca y la vía pública, la altura del muro o cierre ciego no podrá ser superior a 1,00 m.

El cómputo de las citadas alturas será efectuado del modo siguiente:

- * En el caso de separación entre fincas, desde el nivel del terreno en el que se apoye el muro.
- * En los cierres lindantes con vía pública, desde la rasante de ésta.

Cuando el Ayuntamiento lo autorice de forma expresa, podrán efectuarse asimismo esas separaciones y cierres con elementos de vegetación continuos, manteniéndose, eso sí, las limitaciones de altura señaladas.

Artículo 111.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones necesarias de urbanización -recogida de aguas, alumbrado, etc.-.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

Artículo 112.- Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación.

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo previstos en las nuevas áreas o sectores deberán ser objeto de un tratamiento de fachadas no necesariamente unitario. No obstante, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso los criterios correspondientes para posibilitar la consecución del grado de uniformidad adecuado.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones necesarias de urbanización -recogida de aguas, alumbrado, etc.-.

CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.

Artículo 113.- Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.

- 1.- Las diversas modalidades de parcelas de uso no residencial se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en el Título Tercero " Régimen de calificación pormenorizada del suelo" de estas Normas Urbanísticas, en las correspondientes Normas Particulares del Área de Intervención Urbanística en la que se integren y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de este proyecto.
- 2.- En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos propiciados en la zona de uso global en la que se sitúen.
- 3.- El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos del aprovechamiento edificatorio definido en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación del aprovechamiento edificatorio establecido.

- 4.- En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

- 5.- Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de aprovechamiento y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.
- 6.- Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en las Áreas en las que ésta se consolida.

En las Áreas o ámbitos de nuevo desarrollo, así como en las que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en este proyecto y en los expedientes de planeamiento, incluidos estudios de detalle, que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

- 7.- La altura libre de las plantas de sótano autorizadas no será inferior a 2,20 m. ni superior a 3,50 m.
- 8.- Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, tanto al alza como a la baja, puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 10,00 m.

Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta, sin que, en ningún caso, estos puedan ser utilizables.

También podrá superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.

- 9.- La altura libre de cada planta no será inferior a 4,00 m., salvo en los locales destinados a oficinas, en los que podrá reducirse a 2,50 m.
- 10.- Sin perjuicio de lo que a ese respecto pueda establecerse en las correspondientes Normas Particulares, no se autorizará, con carácter general, la construcción de vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose, sin embargo, las existentes.

11.-Se autoriza la disposición, sin que computen como aprovechamiento edificatorio, de altillos destinados a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, pero en ningún caso a oficinas.

En caso de destinarse a oficinas, dichos espacios computarán a los efectos de la determinación del citado aprovechamiento edificatorio.

Artículo 114.- Condiciones generales de uso.

- 1.- En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios fijados en el Título Tercero " Régimen de calificación pormenorizada del suelo" de estas Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de este proyecto.
- 2.- Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán, exclusivamente, a usos auxiliares -almacenamiento, garaje, etc.- del uso principal asignado a la parcela, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas. El acceso a dichas plantas se producirá desde el interior de cada uno de los locales a los que se vinculen, salvo en el caso de los garajes, que podrán disponer de un acceso común a varias parcelas desde el espacio exterior. En cualquier caso las rampas de acceso se situarán dentro de las alineaciones de la edificación.
- 3.- Las partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

Artículo 115.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

- 1.- Las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en las disposiciones legales vigentes, y en particular en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

- 2.- Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, así como las restantes que lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m², la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será de dos plazas de camión.

En el caso de que la actividad se desarrolla en un piso alto de la edificación y no dispone de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

- 3.- Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas destinadas a uso residencial.

4.- Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales de trabajo dispondrán de iluminación y ventilación natural, complementada con mecanismos artificiales, si fuese necesario.

El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dichos sistemas serán sometidos a revisión tanto con anterioridad a la apertura del local, como en cualquier momento posterior. En el supuesto de que no resultasen satisfactorios o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras necesarias, el Ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local correspondiente.

Los locales destinados a garaje, situados bajo rasante, dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. En el caso de ventilación natural, el local deberá contar con huecos al exterior. La ventilación forzada, deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por m² de superficie.

5.- Dotación de servicios higiénicos.

Las edificaciones situadas en las parcelas de uno no residencial dispondrán de los servicios de higiene necesarios, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes.

En las empresas con mas de diez trabajadores, dichos servicios reunirán las siguientes condiciones:

- * Dos metros cuadrados de vestuario y sanitario por persona, con separación por sexos.
- * Un lavabo por cada diez personas que trabajen en una misma jornada.
- * Un inodoro por cada veinticuatro hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen en una misma jornada.

Las empresas con menos de diez trabajadores deberán disponer, como mínimo, de un inodoro y un lavabo.

Se autoriza la agrupación de los servicios sanitarios de varios locales que conformen un conjunto funcional.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos, en esta Normas, para los baños y retretes de las viviendas.

Artículo 116.- Condiciones de tratamiento estético.

- 1.- Las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplir las condiciones establecidas en esta Normas para las parcelas residenciales.
- 2.- El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Artículo 117.- Condiciones particulares.

- 1.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Ámbito de Ordenación Urbana en la que se integran las parcelas.

2.- Condiciones de parcelación.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Ámbito de Ordenación Urbana en la que se integran las parcelas.

3.- Condiciones de uso.

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no residenciales es el establecido, por un lado en el Título Segundo "Régimen de calificación urbanística estructural del suelo" y en el Título Tercero "Régimen de calificación pomenorizada del suelo" y en el y, por otro, en las correspondientes Normas Particulares.

4.- Condiciones generales de funcionalidad.

La dotación de aparcamientos será la establecida, en cada caso, en la correspondiente Norma Particular. Las parcelas industriales deberán disponer de espacios libres suficientes y adecuados para que la totalidad de los movimientos de carga y descarga se efectúen en su interior.

Artículo 118.- Condiciones generales de aplicación en otras parcelas.

En las parcelas no destinadas a usos residenciales ni industriales se aplicarán con carácter subsidiario los criterios establecidos para las parcelas destinadas a dichos usos, salvo que ello resulte incompatible.

En los supuestos en los que puedan suscitarse conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, definirá los criterios de aplicación oportunos.

PARTE 3ª.

ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO 4. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 119.- Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en el suelo no urbanizable.

- 1.- La implantación de edificaciones y usos en suelo no urbanizable se ajustará al régimen general de edificación y uso establecido para las zonas de uso global así clasificadas.
- 2.- Asimismo las edificaciones y construcciones que se implanten en suelo no urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural establecido en la legislación vigente, y a los criterios que, a ese respecto, se establecen en este capítulo.
- 3.- El otorgamiento de licencias de edificación de nueva planta en edificios destinados a vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera se regularán de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 2/2006. de Suelo y Urbanismo.

Artículo 120.- Condiciones generales de edificación y urbanización.

1.- Condiciones de emplazamiento.

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico, medioambiental, 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 el presente proyecto.

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

2.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en la comarca.

Responderán a una volumetría simple. La cubierta será inclinada, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, con una pendiente no superior al 40 %.

Salvo en construcciones singulares -edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, granjas, silos, etc.-, en las que excepcional y justificadamente podrá autorizarse su implantación, se prohíben las cubiertas planas y asimiladas, sin perjuicio de la ordenación puntual de las terrazas.

Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 1,20 m., separadas entre sí al menos 3,00 m.

El perfil máximo de la edificación será de dos (2) plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos -máximo de una (1) planta bajo rasante-, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 10,50 m. en cuanto a la cumbrera dispuesta en fachada. En ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

Esas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- * Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.
- * Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m²
- * Superficie de techo edificable máxima por edificio: 1.200,00 m²(t).

3.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones

de bloque de hormigón de "caras no vistas" y el ladrillo cara vista, si bien se admite la utilización parcial de éste último siempre que su superficie aparente no supere el 20 % de la superficie de cada fachada.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja, autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares.

Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.

Las intervenciones de nueva edificación conllevarán, en todo caso, la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y propiedad, con el alcance que el Ayuntamiento considere en cada caso.

4.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos, de estacas y alambre y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin "cara vista" o no raseados.

En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,30 m. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 1,80 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos.

Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, a razón de un árbol por cada 50 m² de edificación.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria- deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales -viaria y de servicios urbanos- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

5.- Adaptación de las construcciones al medio rural.

Los criterios expuestos a ese respecto en este artículo serán de cumplimentación obligatoria, salvo que el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al efecto, considere que las soluciones propuestas por el solicitante de la licencia se adecuan convenientemente a las características ambientales y paisajísticas del medio rural.

6.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

7.- Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al suelo urbano.

A esos efectos, las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán consideradas como lugares de trabajo, asimilados a los usos industriales.

Artículo 121.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 122.- Carreteras y caminos rurales.

1.- Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el suelo no urbanizable, calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones, y grafiados como tales en el plano "II.1.1" del presente proyecto.

Además se considerarán como tales aquellos otros no grafiados en dichos planos, que, en el momento de la aprobación del presente proyecto, reúnan las condiciones exigidas en este mismo artículo.

2.- La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente, en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m. se dispondrán zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento y la Diputación Foral 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 no rurales, que pretendan levantarse en suelo no urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos reseñados en el apartado 1, y situarse a una distancia superior a 10,00 m. e inferior a 100,00 m. de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3,00 m.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 5,00 m. de esas carreteras y caminos.

- 4.- La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.
- 5.- Los terrenos limítrofes con las citadas carreteras y caminos rurales serán mantenidos en las debidas condiciones de limpieza y ornato.
- 6.- En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.

Artículo 123.- Pistas para vehículos.

Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,50 m. de radio, cada 1.000 m., y, en todo caso, en su extremo final.

Artículo 124.- Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.

Tratándose de edificaciones destinadas a usos no rurales, se deberá disponer, en todo caso, una franja de 25,00 m. de anchura, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio, en el perímetro de las edificaciones destinadas a usos no rurales -incluidas las viviendas auxiliares de usos rurales- que se sitúen en la proximidad de áreas forestales.

Cuando esas mismas edificaciones se sitúen en la proximidad de áreas forestales deberán disponer de un vial perimetral de 5,00 m. de anchura mínima, o, alternativamente, de un fondo de saco circular de 12,50 m. de radio.

Dispondrán, en todo caso, de un espacio de maniobra con los siguientes requisitos:

- | | |
|---|----------|
| * Anchura libre mínima: | 6,00 m. |
| * Distancia máxima al acceso al edificio: | 30,00 m. |
| * Pendiente máxima: | 10% |

Artículo 125.- Acondicionamientos del terreno.

Los acondicionamientos de terrenos en Suelo No Urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el "Decreto 49/2009. de 24 de febrero, por el que se regula la

eliminación de residuos mediante depósito en vertederos y la ejecución de rellenos”, y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

En todo caso, se cumplirá también lo dispuesto al respecto en el artículo 200 de las presentes Normas Generales, sobre movimiento de tierras y escombreras.

CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 126.- Protección e integración medioambiental.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

Artículo 127.- Explotaciones agropecuarias comunes.

1.- Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agropecuaria común, aquella que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria común nueva o ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

2.- Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agropecuaria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia –

Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones-.

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable, situados en zonas de uso global diversas.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada a la cumplimentación del requisito de parcela mínima establecida en cada caso en este proyecto.

3.- Condiciones generales de edificación y urbanización.

A.- Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el Capítulo 4 del presente Título.

B.- Se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones agropecuarias existentes, autorizándose la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán ya englobadas o adosadas al edificio citado, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, ya exentas, en el supuesto de que la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hiciera necesario.

Cuando la explotación cuente con una o varias viviendas auxiliares, éstas se consolidan asimismo, autorizándose incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes – implantación de establos, granjas y otros similares- o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La consolidación de la edificación no impide la restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio –incluso su sustitución- debiendo, en cualquier caso, conllevar, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanos próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto conjunto del edificio y su entorno.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este último supuesto, el edificio se reconstruirá en idéntica localización y disposición en planta. Tan sólo excepcional y justificadamente podrán alterarse esos condicionantes, sin que en ningún caso el nuevo edificio se sitúe a más de 50 m. del preexistente.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

C.- En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualquier otra que, justificadamente, considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados o a los propuestos.

D.- La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4.- Implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 1 - certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa- y 2 -superficie mínima del terreno vinculado a la misma- de este mismo artículo.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a dichas explotaciones agropecuarias, exclusivamente en terrenos situados en la zona "UR.2 Agroganadera y Campiña", previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en este proyecto.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación deberán cumplir la normativa siguiente:

- Decreto 512/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medio ambientales de las explotaciones ganaderas.
- Decreto 159/1999, de 29 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del medio ambiente para explotaciones que no requieran licencia de actividad, modificado por el decreto 515/2000, de 22 de septiembre (disposición adicional tercera).

En cuanto a las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener licencia de actividad, tendrán un plazo de 15 años para adaptarse al Decreto 515/2009, no siéndoles de aplicación las relativas a distancias y ubicación de conformidad con las previsiones del mismo.

5.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes.

A.- Explotaciones agropecuarias comunes, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación, como máximo, de tres (3) viviendas vinculadas a cada una de dichas explotaciones agropecuarias, con el citado carácter de auxiliares de las mismas, y con una superficie mínima de 150 m²(u) -superficie útil-.cada una. En todo caso, dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación, en su caso necesarias, todas esas viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones existentes, autorizándose la ampliación del edificio principal hasta alcanzar una ocupación en planta que no exceda el 50% de la existente, con su misma altura y perfil.

Sin perjuicio de la citada ampliación, no se autorizan nuevas edificaciones destinadas a esos usos.

- b) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.
- c) Cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 15.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias.
- d) Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 15.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.
- e) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado "3.B" de este mismo artículo.
- f) En el caso de sustitución completa del caserío por ruina, se autoriza la construcción de una nueva edificación, que remplazará a aquella, manteniendo las características edificatorias del edificio a sustituir – edificabilidad, perfil, altura al alero y cumbre, vuelos-, o en su caso en las condiciones reguladas en el siguiente apartado "B.c", quedando vinculada registralmente a la explotación agropecuaria. La reconstrucción podrá modificar su ubicación si ello resulta aconsejable por razones higiénico-sanitarias o por su mejor integración paisajística en el entorno.

Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo en esas mismas edificaciones.

B.- Nuevas explotaciones agropecuarias comunes que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de las mismas, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agropecuarias, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona "UR.2 Zona Agroganadera y Campiña", Dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de, además de las establecidas con carácter general en el capítulo 3.4 de estas Normas, las siguientes condiciones:

- a) Acreditación de los extremos mencionados en el apartado "1" de este mismo artículo, del modo en él establecido.
- b) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado "2" de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 15.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente, debiendo tener la parcela receptora de la edificación una superficie mínima de 5.000 m².
- c) Condiciones de edificación:

Las exigidas con carácter general, sea en disposiciones legales vigentes, o en este mismo proyecto.

* Separaciones mínimas:

- Límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.
- Límites de la parcela: 10,00 m.
A elementos naturales o construidos objeto de protección (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.);
- Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m

- Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m
- * Superficie edificable mínima destinada a dichos usos (1 vivienda). 150,00 m²(t)
- * Superficie edificable máxima destinada a dichos usos: (2 viviendas) 400,00 m²(t)
- * Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².
destinada a garaje- almacén 50,00 m²
- d) Número máximo de viviendas: 2 viv.

6.- Construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.

- a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, etc.-, con excepción de los usos residenciales.
- b) Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y destinadas a esos usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

- c) Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agropecuarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

- * Separaciones mínimas:
 - Con carácter general:
 - . Al límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.
 - . Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50,00 m.
 - . Límite de la parcela: 10,00 m.
 - Granjas y explotaciones ganaderas intensivas:
 - . Límite de Suelo No Urbanizable: 250,00 m.
 - . Edificaciones no rurales existentes en otras fincas 100,00 m.
- * Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m²
- * Ocupación máxima: 5 % de la parcela receptora
- * Perfil: PS+PB
- * Altura de la edificación al alero 5,00 m.
- * Pendiente máxima cubierta 40%
- * Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

d) La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- * Separaciones mínimas:
 - Límite de la parcela: 5,00 m.
 - Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.
- * Ocupación máxima de la parcela:
 - < 5.000 m² 20 %
 - > 20.000 m² 10 %
 - > 60.000 m² 5 %

Artículo 128.- Usos agrarios no profesionalizados.

1.- Tramitación.

Su implantación requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

2.- Parcela mínima: 2.000 m²

3.- Condiciones de edificación.

* Se autoriza la construcción de una nueva chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona "UR.2 Zona Agroganadera y Campiña", debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el "Capítulo 4" del Título Quinto de las presentes Normas.

- * Asimismo se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Superficie de techo edificable máxima: 15,00 m²(t)
 - Altura de la edificación en el punto más alto de la cubierta 2,50 m.
 - Separaciones mínimas:
 - . De cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.
 - . Al límite de la parcela: 5,00 m
 - . A caminos públicos y cursos de agua 10,00 m

- Características constructivas:
 - . Se construirán con materiales no permanentes, serán fácilmente desmontables, y no contarán con cimentación.
 - . No podrán disponer de instalación de electricidad, abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
 - . Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

4.- Se consolidan las bordas o edificaciones no residenciales existentes, siempre que, conforme a lo dispuesto en el artículo "45" de estas Normas, no estén declarados fuera de ordenación. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en los mismos.

Artículo 129.- Usos forestales.

- 1.- Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

A tal efecto, no se podrán destinar a la plantación masiva de coníferas las praderas existentes de pendiente menor al 30%.

- 2.- Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral.
- 3.- Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otras, a las separaciones mínimas que seguidamente se indican:

- * Respecto del límite de la propia parcela: 10,00 m.

En todo caso, esa distancia podrá reducirse e incluso eliminarse en el supuesto de obtener autorización a ese respecto del propietario de la parcela colindante, así como en el de que ésta esté asimismo destinada a usos forestales.

- * Respecto de edificaciones existentes en otras fincas, cualquiera que sea el uso al que se destinen: 40,00 m.

- 4.- En todo caso, las intervenciones en esta materia se ajustarán a los preceptos establecidos en la Norma Foral 6/1994 de Montes de Gipuzkoa y las normas adicionales emanadas de la administración competente.

Artículo 130.- Usos vinculados a las obras públicas.

- 1.- Usos considerados.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por estas Normas Subsidiarias.

- 2.- Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

- 3.- Aportación de parcela.

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos

no rurales, la aplicación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

4.- Separaciones mínimas:

- * Límite de la parcela: 5,00 m.
- * Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.

Además se aplicarán las que se establezcan en cada caso en la legislación sectorial vigente, y, recíprocamente las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

5.- Condiciones de edificación.

Dentro de una ocupación de parcela máxima del 10%, el Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el Capítulo 4 de las presentes Ordenanzas.

6.- Aparcamiento.

Dotación mínima: Una (1) plz./ 100 m²(t)

Artículo 131.- Usos residenciales autónomos.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas "UR.1", "UR.2", "UR.3" y "UR.4", existentes con anterioridad a la aprobación de este proyecto, ya destinados a dicho uso, y no declarados fuera de ordenación.

Por el contrario, no se autorizará su implantación en bordas u otro tipo de edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso residencial.

La implantación del uso residencial autónomo en el caserío preexistente favorece la restauración o renovación integral de dicho edificio, autorizándose incluso su sustitución en aquellos supuestos en los que la situación de la edificación así lo aconseje y debidamente se justifique. En el supuesto general se entenderá consolidado el aprovechamiento existente, mientras que en los supuestos de ampliación o sustitución, se podrá ampliar el aprovechamiento actualmente existente en un máximo de un 25% en referencia al edificio principal. En cualquier caso, estas intervenciones conllevarán la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanos próximas al caserío, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de tres -3- viviendas en cada edificación, debiendo tener, en todo caso, cada una de dichas viviendas una superficie mínima de 120 m²(u) -superficie útil-. No computarán a tales efectos los porches abiertos al menos por tres lados que se integren adecuadamente en la edificación, pudiendo alcanzar hasta un fondo máximo de tres metros.

La entrada en vigor del presente Plan General supondrá la legalización de aquellas ampliaciones ya realizadas que no excedan del porcentaje fijado, siempre y cuando el Ayuntamiento considere que han sido suficientemente resueltos los aspectos relativos al tratamiento y forma de la edificación, a la urbanización del entorno y los accesos, eliminación de añadidos, tejavanos y chabolas, y a la incorporación de las medidas correctoras del impacto ambiental que en su caso haya sido generado.

A tal efecto, los interesados deberán solicitar por escrito dicha legalización aportando el proyecto técnico correspondiente, debidamente visado, en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Dicho proyecto deberá justificar el cumplimiento de las exigencias municipales respecto a las cuestiones señaladas, si éstas estuvieran ya formuladas con anterioridad.

Salvo que por cualquier circunstancia se declaren fuera de ordenación, se consolidan las edificaciones existentes que superen el citado número de viviendas, así como las viviendas existentes cuya superficie útil sea inferior a la antes mencionada.

Artículo 132.- Otros usos no rurales susceptibles de autorización.

1.- Se consideran entre ellos los usos terciarios y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.

2.- Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en edificaciones existentes.

Con la sola excepción señalada en el apartado "3" siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo, eso sí, cumplirse las siguientes condiciones:

- * Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características -parámetros formales de la edificación; aprovechamiento edificatorio; etc.- que tengan en el momento de aprobación del presente proyecto.
- * Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 100 m²(t).

Dichas ampliaciones deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

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

- * En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 15.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.
- * Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 15.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.
- * Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el artículo 126 "Explotaciones agrarias comunes" de estas Normas Urbanísticas.

3.- Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

- * La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en el artículo 33 "Planeamiento en suelo no urbanizable" de estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique:
 - La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.
 - La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.
- * Las de aplicación general establecidas en las presentes Normas.
- * Superficie mínima de la parcela aportada:..... 20.000 m².
La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos -registralmente, etc.- a la edificación.
- * Condiciones de edificación:
 - A los límites de la parcela: 10,00 m.
 - Al límite del Suelo No Urbanizable: 250,00 m.
 - A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.
 - Superficie de techo edificable máxima:
 - . Parcela < 6,0 Ha. 1.800,00 m²(t)
 - . Parcela > 6,0 Ha. 2.400,00 m²(t)
 - . Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.
 - . Perfil edificatorio: S+ PB+ PA
- * Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m²(t) [mín.]
- * Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. [máx.]

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integrada, si ello fuese posible, en el edificio principal.

- * Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

4.- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como uso autónomo se ajustará, además de a los condicionantes generales expuestos en las "Disposiciones de carácter general", a los criterios establecidos en los artículos 126 al 130 de las presentes Normas Urbanísticas; en todo caso, su autorización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 44..

Artículo 133. Usos comerciales y hosteleros.

En los caseríos existentes, y también en los edificios destinados a usos residenciales autónomos, se admitirá el establecimiento de actividades de pequeño comercio en general, así como bares, restaurantes, sidrerías, y usos hosteleros en cualquiera de sus modalidades, siempre que se mantenga el uso principal de vivienda, en las siguientes condiciones:

- * El edificio deberá resultar accesible desde la red municipal básica de carreteras y caminos, pudiendo el Ayuntamiento imponer la realización de las obras de mejora necesarias según las necesidades derivadas del uso del que se trata.
- * La licencia podrá condicionarse a la eliminación de construcciones abandonadas o en desuso, chabolas, anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno.
- * La superficie útil mínima de la vivienda que se consolide, no será nunca inferior a 120 m²(u) o, en su caso, al 50% de la superficie útil total del caserío.
- * El Ayuntamiento valorará en cada caso la viabilidad de los usos concretos, pudiendo imponer medidas correctoras o denegar la autorización por razones medioambientales, por razones de tráfico o ruidos, si no pudieran resolverse adecuadamente las necesidades de aparcamiento, o en evitación de efectos acumulativos.
- * En cada caso, la actividad se someterá al control de los organismos competentes.
- * Se exigiría una dotación mínima de aparcamiento de una plaza por cada dos personas de aforo previsto, incluido en él el personal de servicio, plantándose un árbol por cada dos plazas. No obstante, si el Ayuntamiento considera que dicha dotación de aparcamientos genera un impacto paisajístico o medioambiental inasumible, podrá establecer dotaciones menores y exigir que el acceso rodado se produzca, parcial o totalmente, mediante transporte colectivo.

Artículo 134.- División en zonas.

Para su ordenación, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes zonas de uso global:

- Zona UR.1 Rural de especial protección.
- Zona UR.2 Rural agroganadero y campiña.
- Zona UR.3 Mejora ambiental
- Zona UR.4 Forestal
- Zona UR.5 Protección de aguas superficiales

Su delimitación se refleja en el plano II.1.1. Zonificación Global

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN LA ZONA UR.1 ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 135.- Criterios y objetivos de ordenación.

Se incluyen dentro de esta categoría las áreas que presentan valores naturales de notable interés por constituir formaciones vegetales bien desarrolladas o próximas a su estado climático, así como enclaves de elevada fragilidad por la presencia de especies singulares de fauna y/o flora.

En el caso de Lezo estas zonas se corresponden con bosquetes y hábitats de interés comunitario prioritario bien conservados, así como el Monte de Utilidad Pública Jaizkibel en lo que corresponde a terrenos de titularidad municipal.

- * Monte de Utilidad Pública Jaizkibel
La mayor parte la constituyen plantaciones forestales de diversas especies exóticas, aunque se mantienen manchas bien conservadas de robledal acidófilo y majoral. Se trata de terrenos de propiedad municipal integrados en el catálogo de Montes de Utilidad Pública (MUP nº23 A).
- * Bosquetes de robles y bosque mixto
Se incluyen dos enclaves que representan las manchas principales del municipio con presencia de bosquetes bien conservados. Se ubican en las vaguadas de Sorotxolur y en las vaguadas de Bakarraiztegiko erreka.
- * Aliseda de Apaizartzaerreka y Batxillerbordako erreka
Constituye la mejor representación del bosque de ribera del municipio, compuesto principalmente por alisos (*Alnus glutinosa*) y que está calificado como hábitat de interés comunitario prioritario (código 91E0*). Dentro de este enclave también se incluye otro hábitat con la misma calificación ubicado en la margen izquierda de Apaizartzaerreka, correspondiente a prados secos seminaturales (código 6210*), hábitat que cuenta con muy escasa representación en el municipio.

En general, el criterio para estas zonas es la conservación de las características del entorno, efectuándose en su caso actuaciones dirigidas a la conservación y mejora de los valores naturales, manteniéndose los usos que propician algunos de los hábitats incluidos en esta categoría.

En cuanto al área del Monte de Utilidad Pública Jaizkibel (de titularidad municipal) se establecen los siguientes objetivos:

El objetivo prioritario de estos terrenos es el de la conservación y recuperación de los bosques naturales en la totalidad del ámbito, facilitando el desarrollo de especies como el marojo y el roble que se corresponde con la vegetación potencial del área.

Dentro de este objetivo necesariamente a largo plazo, la presencia de otras especies que no se correspondan con la vegetación potencial, puede entenderse como una medida para la protección del monte ante los incendios forestales o como un paso intermedio, pero no como el destino final en cuanto al uso de estos terrenos.

Para compatibilizar estos objetivos con el uso ganadero, deberán tomarse las medidas necesarias que permitan desarrollarlo sin afectar a la conservación.

Artículo 136.- Regulación de la edificación y de los usos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre de Montes de Guipúzcoa, y más concretamente de sus artículos 67 y 68, la regulación de usos será la que a continuación se describe:

a) Usos propiciados.

Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, sometidas en todo caso a control por parte de los organismos públicos.

b) Usos admisibles

Se consideran admisibles, previa regulación a través de un Plan Especial, el recreo extensivo, la ganadería extensiva, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B (torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto, así como infraestructuras ligadas al agua de carácter local o supramunicipal de reducida dimensión y con alternativas de localización restringidas), y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes Normas.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, las de recreo intensivo, la agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A (grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras, aeropuertos, etc., y cualesquiera otras instalaciones de interés general y similar impacto sobre el medio físico), las escombreras y vertederos y todos los Usos edificatorios salvo los mencionados de Utilidad Pública e Interés Social.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN LA ZONA UR.2. AGROGANADERA Y CAMPIÑA

Corresponde al área de campiña ubicada en las zonas de menor pendiente, constituida por prados y bosquetes no incluidos en el resto de categorías y que, en su mayor parte, pertenecen a explotaciones agroganaderas. Se trata de un ámbito de alto valor paisajístico, representativo del espacio rural tradicional.

SUBCATEGORÍA PAISAJE RURAL DE TRANSICION

Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad agrológica que en la subcategoría "Alto valor estratégico" y de mayores pendientes o áreas de mosaico compuestas de prados y pequeños rodales forestales. Se aplica la zonificación reflejada en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Se corresponde a las zonas de piedemonte de Jaizkibel en las áreas de Gaintxurizketa Sagasti y Gaintxurizketa Goikoa, así como sectores dispersos en el resto del municipio.

Artículo 137.- Criterios y objetivos de ordenación.

El criterio general para estas áreas es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios, preservando el paisaje de campiña y los elementos naturales (bosquetes).

Artículo 138.- Regulación de la edificación y de los usos.

- Régimen de uso.

a) Usos propiciados.

Se propiciarán la agricultura y la ganadería compatibilizándose con la mejora y conservación del medio, en especial las actividades de producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica, respetándose los valores naturales y paisajísticos del ámbito.

b) Usos admisibles.

Usos agrarios no profesionalizados, usos vinculados a obras públicas, industrias agropecuarias no vinculadas a la explotación del territorio, usos residenciales autónomos, usos terciarios y de equipamiento comunitario, usos de infraestructuras de servicios de titularidad pública y promoción privada, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, usos comerciales, hosteleros y agroturismo.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

- Régimen de edificación.

Será el establecido en el Capítulo 4 y en los artículos correspondientes a los usos propiciados y admisibles del Capítulo 5 del Título Quinto.

SUBCATEGORÍA ALTO VALOR ESTRATEGICO

Se incluye en esta subcategoría las zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarias. Se integran los suelos con mayor capacidad agrológica situados en la zona sur del municipio, coincidentes con las lomas de menor pendiente y vaguadas del entorno de Herriondo, Torrejil y Urrileku, así como de Gaintxurizketa Goikoa y entorno de Apaizartza e Itsue Goikoa, aplicándose la delimitación del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Se incluye en esta subcategoría con la denominación de Parque Agroecológico el área comprendida entre la zona urbana de Lezo – Algeposa y el polígono industrial de Sagasti. Se trata de un ámbito de cerca de 20 hectáreas de topografía favorable y tradicionalmente reconocido por la productividad y calidad de sus cosechas (frutales, última explotación en que se cultivó el trigo en Lezo). Se trata de un área que sufre una importante presión urbanística, constituyendo un espacio de transición entre el uso urbano y el industrial.

Artículo 139.- Criterios y objetivos de ordenación.

El criterio general para estas áreas es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y la promoción y dinamización de la agricultura ecológica, potenciando esta actividad en el propio lugar. La actividad e instalaciones necesarias se configurarán teniendo en cuenta los valores naturales y paisajísticos del área.

En el área de Parque Agroecológico el objetivo es el de promoción y dinamización de la agricultura ecológica, potenciando esta actividad en el propio lugar así como en otros espacios del municipio. La actividad e instalaciones necesarias (que además de destinadas a la producción podrían incluir la elaboración, comercialización y formación) se configurarán teniendo en cuenta los valores naturales y paisajísticos del área, preservando el paisaje de campiña y los elementos naturales (bosquetes).

Artículo 140.- Regulación de la edificación y de los usos.

- Régimen de uso.

a) Usos propiciados.

Se propiciarán la agricultura y la ganadería compatibilizándose con la mejora y conservación del medio, en especial las explotaciones agropecuarias comunes, además de los usos agropecuarios y actividades de producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica, respetándose los valores naturales y paisajísticos del ámbito.

b) Usos admisibles.

Usos agrarios no profesionalizados, usos vinculados a obras públicas, industrias agropecuarias no vinculadas a la explotación del territorio, usos residenciales autónomos, usos terciarios y de equipamiento comunitario, usos de infraestructuras de servicios de titularidad pública y promoción privada, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, usos comerciales, hosteleros y agroturismo.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

- Régimen de edificación.

Será el establecido en el Capítulo 4 y en los artículos correspondientes a los usos propiciados y admisibles del Capítulo 5 del Título Quinto.

Para la regulación de los usos, la implantación de edificaciones e instalaciones específicas a ubicar en el área delimitada como "Zona Agroecológica" será necesaria la redacción de un Plan Especial.

Igualmente, de acuerdo al condicionante impuesto por el Departamento de Infraestructuras Varias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, las actuaciones en el "Parque Agroecológico" no dificultarán ni impedirán la posible materialización del previsible vial y túneles de acceso a la "Dársena Exterior".

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN LA ZONA UR.3. MEJORA AMBIENTAL

Se incluyen en esta categoría superficies que presentan una cubierta vegetal degradada y que son susceptibles de ser regeneradas recuperando la vegetación potencial del área. Considerando que el marojal es el bosque potencial de una parte importante del municipio y dada su escasa representación en la actualidad, se prioriza su recuperación en los lugares especialmente aptos para ello y que presentan una menor implicación sobre los usos actuales.

Al margen de las masas y ejemplares de *Quercus pyrenaica* incluidos dentro de la categoría de Especial Protección, se ha detectado un espacio susceptible de rehabilitarse como marojal en la zona de Kostaburu, al oeste del término municipal y lindante con la carretera de ascenso a Jaizkibel.

Artículo 141.- Criterios y objetivos de ordenación.

El principal objetivo que se plantea para esta categoría de suelo es la recuperación del marojal en su condición óptima, impidiendo la eliminación y el deterioro de los ejemplares existentes y favoreciendo su desarrollo y condición dentro del área mencionada. Por ello, se evitará la destrucción física de las masas existentes impidiéndose los usos u ocupación del suelo que supongan el deterioro de esta especie, como las plantaciones forestales. En el caso del ganado, se tomarán medidas efectivas para su manejo, debiendo compatibilizarse con los objetivos mencionados.

Artículo 142.- Regulación de la edificación y de los usos.

Se ajustarán al contenido de las Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre de Montes de Guipúzcoa.

a) Usos propiciados.

Se propiciará la regeneración del ecosistema así como su conservación.

b) Usos admisibles.

Se considera admisible el recreo extensivo e intensivo, la ganadería, el uso forestal, las industrias agrarias, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en las DOT, agricultura, invernaderos, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y todos los usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, así como las actividades extractivas.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN LA ZONA UR.4. FORESTAL.

Se incluyen en esta categoría los suelos considerados de baja o muy baja capacidad de uso del suelo derivado del mapa de Capacidad de uso agrológico del Gobierno Vasco, excluyendo las zonas calificadas de Especial Protección. Estos suelos presentan importantes limitaciones para su uso debido a las pendientes y características químicas del suelo, siendo susceptibles de sufrir procesos de erosión al estar desprovistas de vegetación.

SUBCATEGORÍA FORESTAL DE CONSERVACIÓN

Se incluyen en esta subcategoría aquellos suelos que presentan mayores pendientes (>50%) y que, por tanto, son más sensibles a los procesos erosivos. Precisamente debido a estas limitaciones, gran parte de este ámbito se encuentra hoy en día cubierto por árboles, principalmente por plantaciones forestales de *Pinus pinaster* y *Pinus radiata*, así como por bosquetes de bosque mixto y robledal acidófilo. Por su condición de áreas marginales presentan una oportunidad para la recuperación de los bosques naturales y la biodiversidad, en especial de la vegetación potencial del área compuesta principalmente por *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica*.

Se incluyen sectores de la ladera de Jaizkibel lindantes con áreas de Especial Protección y con elevadas pendientes como son los del entorno de Teñeluko Borda y la franja de Lorbide-Eguzkibizkar.

Artículo 143.- Criterios y objetivos de ordenación.

El criterio general para los ámbitos incluidos en esta categoría es el mantenimiento de las zonas arboladas como elemento protector del suelo, priorizando su evolución hacia bosques autóctonos de valor natural. Se respetarán los hábitats de interés constituidos por prados y brezales (siempre que no presenten problemas de erosión o deslizamiento de tierra). En las plantaciones existentes, se permitirán los usos relacionados con la explotación forestal limitando los usos y maquinarias para minimizar los riesgos naturales (erosión, deslizamientos). No se permitirá la sustitución de masas arbóreas de frondosas autóctonas por nuevas explotaciones forestales. No se autorizará el cambio de uso de los terrenos deforestados por el fuego. Para nuevas plantaciones, tanto en áreas desarboladas como en zonas recién explotadas, se deberán utilizar especies de turno de corta medio o largo, excluyéndose, en todo caso, la *Robinia pseudoacacia* y el *Eucalyptus globulus* especies que se deberá tender a eliminar dentro de esta área.

Artículo 144.- Regulación de los usos y la edificación.

a) Usos propiciados.

Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema y el uso forestal de protección de las masas arbóreas autóctonas.

b) Usos admisibles.

Se considera admisible el recreo extensivo e intensivo, este último condicionado a un equipamiento elemental; la ganadería; la agricultura y el uso forestal exclusivamente en los aprovechamientos existentes – debiendo garantizar la conservación de los recursos y la función protectora del bosque-; los caminos rurales; las vías forestales – pendientes inferiores al 12%-; las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

SUBCATEGORÍA FORESTAL PRODUCTIVO

Se incluyen en esta subcategoría aquellos suelos que presentan pendientes menores del 50% dentro del suelo Forestal. Gran parte del área se encuentra cubierta por árboles, tanto por plantaciones forestales (entre otras especies *Pinus pinaster*, *Robinia pseudoacacia*, *Quercus rubra*) como por bosquetes de bosque mixto y robledal acidófilo. En menor medida se localizan también prados y cultivos atlánticos, así como lastonares. En general y por sus menores pendientes, estos suelos presentan condiciones más adecuadas que la subcategoría anterior para la explotación forestal.

En el norte del municipio se incluye una amplia zona en el ámbito de Kostaburu (Donibanealde) y una franja a lo largo de la ladera sur del monte Jaizkibel entre la categoría de Agroganadero y Campiña, y las de Forestal Conservador y Especial Protección. En la zona sur, Gaintxurizketa-Errekalde, se incluye un área forestal ubicada tras las instalaciones de Salva.

Artículo 145.- Criterios y objetivos de ordenación.

Se plantea como criterio general garantizar el uso forestal de forma ordenada y sostenible, admitiendo la posibilidad de otros usos en la medida en que no comprometan tal criterio general, y sujetos siempre a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales.

Igualmente, para los espacios incluidos en esta categoría se propone el mantenimiento de las zonas arboladas como elemento protector del suelo. Se respetaran los ejemplares y masas forestales de frondosas autóctonas. En las cortas se evitará la erosión y destrucción de suelo, respetándose así mismo los ejemplares de especies autóctonas para facilitar el mantenimiento y la regeneración de especies como el *Quercus robur* y el *Quercus pyrenaica*. No se autorizará el cambio de uso de los terrenos deforestados por el fuego. Se tenderá a la eliminación de superficies ocupadas por *Robinia pseudoacacia* y *Eucllyptus globulus* por sus efectos negativos en la biodiversidad, no realizándose en todo caso plantaciones ni ampliación de estas especies a zonas en las que actualmente no ocupan.

Artículo 146.- Regulación de la edificación y de los usos.

a) Usos propiciados.

Se propiciará el uso forestal productor aplicando una selvicultura que optimice esta función de producción a la vez de garantizar la conservación y mejora del medio. Así, respecto a aspectos del aprovechamiento forestal tales como la elección de especie, método de beneficio, tratamientos, turno de corta u otros, se seguirá siempre el criterio de producción sostenida considerando en todo momento las ventajas e inconvenientes de tipo ecológico-paisajístico, técnico, económico y social que supondría la adopción de cada uno de ellos, con especial atención a los condicionantes ambientales

b) Usos admisibles.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma Foral 6/1994 de 8 de julio de Montes de Guipúzcoa y del resto de la Normativa sectorial aplicable, se consideran usos admisibles en la zona los mismos que los ya descritos para la zona Agroganadera, con excepción de los caseríos o unidades de explotación de nueva configuración, las Actividades Industriales ligadas al sector primario, y los invernaderos.

A tales usos admitidos, regulados según lo dispuesto en los artículos correspondientes se incorpora con carácter específico para la zona el de Actividades de manipulación o transformación maderera que se regula en el artículo siguiente.

c) Usos prohibidos.

Además de los ya señalados, los prohibidos con carácter general para la zona UR.2 Agroganadera y Campiña.

Artículo 147.- Actividades de manipulación o transformación maderera.

En la zona forestal, se podrá autorizar la construcción de edificios destinados a la manipulación o transformación maderera que deban ser instalados por necesidades derivadas de la explotación forestal de la zona, mediante el procedimiento establecido en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable o legislación que le sustituya, y en las siguientes condiciones:

- a) El edificio se emplazará en parcelas lindantes con las carreteras existentes que constituyen la red básica de comunicaciones.
- b) Edificabilidad máxima: 0,1 m²(t) edificable por cada m² de parcela vinculada a la instalación.
- c) Altura máxima: una única planta de 7 m. de altura, como máximo, medidos en cada punto de contacto con el terreno.
- d) Ocupación máxima: 800 m² para cada edificio destinado a este uso.

Ninguno de los edificios excederá de 35 m. de longitud en ninguno de sus lados y en su caso, dos edificios pertenecientes a la misma instalación se separarán entre sí un mínimo de 10 m. salvo que razones técnicas de imprescindible consideración requieran una distancia diferente.

- e) Distancias mínimas:

Los edificios distarán:

- No menos de 100 m. de cualquier edificio de vivienda, exceptuando el que pertenezca a la misma explotación.
 - 10 m. como mínimo al lindero de la propia parcela, y 20 con respecto a los caminos públicos y cursos de agua.
- f) El proyecto que se presente para la solicitud de licencia desarrollará un estudio específico sobre la afectación de los edificios e instalaciones a las condiciones ecológicas ambientales y paisajísticas del lugar, garantizando el respeto a las mismas tanto durante la fase de ejecución de las obras como durante la fase de explotación, y proponiendo en su caso las medidas adecuadas para la corrección de las alteraciones que pudieran producirse.
- El Ayuntamiento podrá obligar a la incorporación de nuevas medidas correctoras y podrá incluso denegar la licencia si se considera que el impacto que las obras o la actividad producen en el medio, lo alteran de forma irreversible o inaceptable.
- g) La instalación y la actividad deberán tramitarse conforme a lo establecido en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
 - h) Deberán garantizarse las adecuadas condiciones higiénico-sanitarias y justificarse de forma especial el sistema de depuración de vertidos, almacenaje y eliminación de residuos.
 - i) El edificio deberá estar dotado de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior. Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las debidas condiciones, el solicitante de la licencia deberá garantizar la implantación o mejora correspondiente.

ZONA UR.5. PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas en suelo no urbanizable de los ríos y arroyos del término municipal de Lezo y su correspondiente zona de protección determinada en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica, aprobado según Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

Artículo 148.- Criterios y objetivos de ordenación.

En general, y para todos los cauces representados en la cartografía, se establece una franja de protección en suelo no urbanizable de 10 metros a cada lado del cauce, medidos a partir de la línea de deslinde.

El criterio general a aplicar, en estas zonas, es el de preservar en la medida de lo posible las condiciones naturales de las márgenes, favoreciendo la conservación de la vegetación de ribera existente, fomentando la recuperación de las márgenes degradadas (por la presencia de escombreras y vertederos o alteradas por encauzamientos u otras obras) mediante la repoblación de las riberas deforestadas y garantizando la calidad de las aguas. Se evitará la ocupación o alteración de los cauces y riberas y se tratará de minimizar los daños derivados de los riesgos naturales

Artículo 149.- Regulación de la edificación y de los usos.

La regulación de usos y actividades en las zonas de protección de aguas superficiales se remite a las determinaciones del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. En general, cualquier actuación en el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre deberá ser sometida a la aprobación del órgano competente en materia de dominio público hidráulico. Se propiciarán en estas zonas las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema y el uso forestal de protección. Estos usos incluirán actuaciones de mantenimiento y limpieza de los cauces y márgenes y de restauración de la vegetación de ribera con fines tanto naturalísticos como de disminución del riesgo de inundación. El resto de usos se regularán conforme al PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

En esta categoría de suelo no se permite la edificación, admitiéndose únicamente obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares, así como obras de urbanización elemental relacionadas con la utilización recreativa de determinados enclaves tradicionales (campas, etc.). En ningún caso el cierre de huertos o fincas colindantes con la zona de dominio público de ribera podrá hacerse con materiales opacos, tan sólo se permitirán cierres vegetales.

En las franjas de protección definidas queda prohibida cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalación o construcción de cualquier tipo, contención y explanación de tierras,...) salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas

Son determinaciones vinculantes de dicho plan y se incorporan por lo tanto a la presente Normativa los siguientes contenidos de dicho Plan Territorial Sectorial:

- A. Cuestiones generales.
- B. Zonificación y tramitación de márgenes.
- C. Normativa general.
 - C.1. Normativa de aplicación a todos los cauces.
 - C.2. Normativa sobre protección de embalses de abastecimiento y captaciones de agua.
 - C.3. Normativa sobre infraestructuras próximas a los cauces.
- D. Normativa específica según la componente medio ambiental.
 - D.1. Normativa básica.
 - D.2. Normativa para las márgenes en zonas de interés naturalístico preferente.
 - D.3. Normativa específica para las márgenes con vegetación bien conservada.
 - D.4. Normativa específica para márgenes en zonas con riesgo de erosión, deslizamiento y/o vulnerabilidad de acuíferos.
 - D.5. Normativa específica para márgenes con necesidad de recuperación.

- E. Normativa específica sobre prevención de inundaciones y actuaciones hidráulicas.
- F. Normativa específica según la componente urbanística

CAPITULO 6. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Artículo 150.- Condicionantes superpuestos.

Superpuestas a las zonas descritas se recogen en el plano IV.1 la delimitación de una serie de áreas que tienen por objeto señalar aquellos ámbitos en los que los usos y actividades permitidos deben restringirse o controlarse de manera especial, con el fin de proteger los diferentes valores ambientales. Así, se delimitan las siguientes:

1.- LIC Jaizkibel

Corresponde al área incluida en el Lugar de Importancia Comunitaria Jaizkibel (ES 2120017) perteneciente a la Red Europea Natura 2000, que comprende toda la ladera norte del monte y parte de la ladera sur. Se trata de un espacio compartido por tres municipios (Lezo, Pasaia y Hondarribia) y que presenta una gran diversidad de hábitats, entre los que destacan las comunidades vegetales de acantilados costeros, brezales y argomales, prados con especies de flora singulares así como marojales y alisedas. En el término municipal de Lezo el LIC ocupa parte de la ladera sur hasta la cresta superior, la mayor parte en terrenos de titularidad municipal (excepto una parcela priva de 0,4 hectáreas) y catalogado Monte de Utilidad Pública. Los hábitats que se localizan en este entorno son sobre todo plantaciones forestales de diversas especies de pinos y otras especies exóticas, aunque se conservan algunos enclaves de vegetación natural y valiosa como bosquetes de marojos, robledales o brezales.

En cuanto a los criterios a aplicar en esta zona se establece, de forma general, la conservación de los valores naturales que motivaron su inclusión en la Red Natura 2000. Sin haberse aprobado las medidas de gestión por la institución competente y que se impondrán a las del presente Plan General, el borrador de Plan de Gestión del LIC Jaizkibel elaborado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, establece para esta área la regeneración de los bosques potenciales (marojales, robledales y castañares de especies autóctonas) y sustitución progresiva de las plantaciones de especies exóticas.

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable al LIC Jaizkibel, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de citado LIC Jaizkibel.

2.- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Se corresponde a las áreas que constituyen acuíferos subterráneos o áreas de recarga de éstos y que presenta un muy alto o alto grado de vulnerabilidad a la contaminación, según los criterios del "Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación" extraído del Sistema de Cartografía Ambiental de la CAPV (GESPLAN) elaborado por el Gobierno Vasco. En Lezo estas áreas se presentan en la ladera de Jaizkibel, alternándose las capas de vulnerabilidad alta y muy alta y definiendo una clara franja horizontal desde la base de la ladera hasta la cresta del monte.

Como criterio general se impedirán en dichas áreas los usos y actividades que generen cualquier tipo de vertido potencialmente contaminantes del suelo, así como el almacenamiento de sustancias que pudieran ocasionarlo. También se vigilará de forma especial la posible produc-

ción de vertidos que puedan contaminar el acuífero y se prohibirán los vertederos de residuos sólidos. Se impedirá incluso la infiltración de efluentes procedentes de unidades de depuración vinculadas a viviendas y explotaciones.

Los proyectos que acompañen a las solicitudes de licencia para la implantación de usos y edificaciones en estas áreas, contendrán un apartado específico en el que se justifique la idoneidad de las medidas a adoptar para la protección de los acuíferos subterráneos, tanto durante la fase de ejecución de las obras como durante el desarrollo normal del uso o actividad de que se trate.

En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 141/2004 por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.

3.- Áreas erosionables o con riesgo de erosión.

Se trata de áreas que presentan pendientes superiores al 30% en base al mapa de Pendientes del Sistema de Cartografía Ambiental de la CAPV (GESPLAN) elaborado por el Gobierno Vasco. Estas áreas son susceptibles de sufrir procesos de erosión del suelo y deslizamiento de tierras. En Lezo se corresponden con la mayor parte de la ladera alta del monte Jaizkibel.

Como criterio general para estas zonas se establece el de mantenimiento de la cubierta arbórea arbustiva, o el de su reforestación en el caso de que se encuentre desprovista de vegetación, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán todas aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

En las áreas que queden afectadas por el condicionante superpuesto Áreas Erosionables, se tendrán en cuenta las siguientes medidas protectoras y 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.

4.- Corredores ecológicos.

Corresponde a una amplia zona de campiña situada bajo los límites del LIC Jaizkibel, el alto de Gaintxurizketa, el área de Gaintxurizketa Errekalde y el cordal de lomas de Bixita-Urrileku-Torrejil (cordal que define la divisoria de aguas de las cuencas de la regata Zubitxo y Lintzirin). Gran parte de este corredor corresponde al área de amortiguación definida por el estudio de la

Red de Corredores Ecológicos de la CAE (Gobierno Vasco) que une los LICs Jaizkibel y Aiako Harria. Esta área se ha ampliado hacia la zona sur del municipio configurando un pasillo entre la zona urbana de Lezo y el área industrial de Sagasti para posibilitar la conexión con el entorno de Herriondo y rodeando de esta manera la zona urbana por una banda verde.

En estas áreas el criterio principal es el de la prevención de impactos, promoviendo la conservación y, en su caso, la restauración de elementos de valor conector (regatas, vegetación de ribera, bosquetes). Las zonas de usos agrícolas, ganaderos y forestales se valoran de forma positiva, siempre que su explotación se realice de forma compatible con los objetivos de este ámbito.

Las limitaciones asociadas a este condicionante superpuesto serán la que se establecen a tal efecto para los corredores ecológicos en el Anexo V Red de Corredores Ecológicos de la CAPV del PTS Agroforestal, y en la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad autónoma del País Vasco.

5.- Áreas acústicas.

Para la regularización de los usos y actividades, tanto en las áreas consolidadas como en los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos, deben tenerse en cuenta las afecciones acústicas asociadas a las mismas, ya se consideren aisladamente, ya desde el punto de vista de su compatibilidad o posibilidad de convivencia con los entornos respectivos. A tal efecto, y dentro del marco legal que configuran la ley 37/2003 de 17 de noviembre de ruido y el R.D. 1367/2007 de 14 de octubre que la desarrolla, el Plan General, de acuerdo con los criterios y objetivos establecidos en el art.255 de las presentes Normas Generales, define las siguientes clases de áreas acústicas:

- Áreas acústicas de uso residencial.
- Áreas acústicas de uso industrial.
- Áreas acústicas de ocio.
- Áreas acústicas de uso sanitario y docente.
- Sistema general de comunicaciones viario.
- Sistema general de comunicaciones ferroviario.
- Espacios naturales tranquilos.

La delimitación de dichas áreas coincide, en términos generales, con las zonas de uso global que el Plan establece y se refleja en el plano IV.

6.- Servidumbres Aeronáuticas.

A.- Servidumbres de carácter general

Las Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Donostia-San Sebastián y la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa) determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción – incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de air acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.-, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.) así como el gálibo de los vehículos.

La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no puede superar las las servidumbres del Aeropuerto de San Sebastián y de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa)”.

Las instalaciones previstas en este Plan General no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, según lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea

La instalación de cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerado las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 58472 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derechos a indemnización”.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores debido a sus grandes dimensiones se ha de asegurar que en ningún caso vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián ni las Servidumbres Aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa). Lo mismo se ha de aplicar para las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

En caso de contradicción en las disposiciones de la Normativa de Planeamiento prevalecerán las disposiciones relativas a las Servidumbres Aeronáuticas.

En caso de que las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitan materializar los aprovechamientos fijados por el planeamiento urbanístico, el Ministerio de Fomento y el gestor aeroportuario no se considerarán responsables de las posibles demandas.

B. Servidumbres particulares para las zonas de Suelo no Urbanizable en las que el terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas.

En las zonas en que el propio terreno vulnera o se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) o aumentar en altura las existentes. En los planos del Anexo I del presente escrito se representa mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme al artículo 7 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que quedan apantallados.

- C. Para zonas de Suelo No Urbanizable en las que el terreno no vulnera pero se puedan sobrepasar las superficies limitadoras por construcciones:

En el plano **IV1** del presente Plan General se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián y la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián (Guipúzcoa), las cuales determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) o estructura (postes, antenas, cables, aerogeneradores, etc.), salvo que a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica no comprometa la seguridad aérea, ni quede afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, conforme lo dispuesto en el Real Decreto 1541/2003”.

7.- Dominio público marítimo - terrestre y servidumbres de protección.

- A. La utilización el dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- B. Los Usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- C. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia
- D. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- E. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

8.- Reserva de suelo para infraestructuras generales.-

Se incluyen como tales, las zonas cuya preservación y conservación se ha previsto en el presente Plan con objeto de constituir reservas de suelo necesarias para la ejecución de la segunda fase de la N-1 entre la rotonda de Altamira y el alto de Gaintxurizketa y el enlace de la GI-2638 con la N-1, a la altura de la rotonda de Lanbarren.

Se prohíbe con carácter general la implantación de construcciones e instalaciones de cualquier tipo aún cuando se vinculen a actividades propias del Suelo No Urbanizable.

Se considerará inadecuada la implantación de cualquier uso no dirigido al mantenimiento de las explotaciones agropecuarias y forestales existentes.

Se admitirán caseríos o unidades de explotación existentes y viviendas existentes no vinculadas a explotación cuando resulten compatibles con el trazado definitivo de la variante.

Artículo 151.- Suelos potencialmente contaminados.

- 1.- Los suelos identificados como potencialmente contaminados estarán sujetos a lo dispuesto en la ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y en los decretos y disposiciones que lo desarrollan.

En los cambios de calificación de suelo que se produzcan con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, será preceptiva la declaración de calidad del suelo con anterioridad a la aprobación definitiva.

- 2.- La información sobre las zonas potencialmente contaminadas procede del inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo realizado por IHOBE, y su localización se refleja en el plano IV.1 del presente proyecto.

TÍTULO SEXTO. NORMATIVA REFERENTE AL DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS**Artículo 152.- Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.**

Los planes, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización de todo tipo que se formulen como desarrollo del presente Documento deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

Asimismo, deberán cumplir las determinaciones mínimas de calidad constructiva y nivel de servicio de los elementos de urbanización que se establecen en este capítulo.

Artículo 153.- Características constructivas y de diseño de viales y aceras urbanas.

La red de comunicaciones rodadas y peatonales se proyectará de acuerdo a las siguientes características:

1.- Las dimensiones de calzadas de rodadura, aceras y aparcamientos, rampas, escaleras, etc. serán las representadas en la información gráfica de los planes aprobados para cada caso.

2.- Características:

a) Calzadas rodadas:

- Pavimento flexible según Norma de carreteras G.1-IC.
- Sección transversal con acuerdo parabólico central pendiente mínima hacia sus extremos, con una zona final de la rígola del 2% de anchura mínima de 35 cm. En hormigón blanco.

b) Aceras y áreas peatonales:

El pavimento de aceras principales, será de tipo baldosa hidráulica según tipo a señalar por el Ayuntamiento, rematada con bordillo de granito de 15 cm. de espesor.

El firme estará compuesto por explanada preparada mediante riego, perfilado y compactación, sub-base granular de todo uno de 15 cm. de espesor y base de hormigón armado de 10 cm. mínimo de H-150, en todos los casos.

La sección transversal tendrá una pendiente mínima del 1 % hacia la calzada. En las áreas peatonales se adoptará una pavimentación sin resaltes, dirigida fundamentalmente al confort del tráfico peatonal, aunque compatible con el tráfico rodado de servicios a los usos habilitados.

3.- En las aceras, paseos, zonas verdes, parques, plazas, etc. de utilización peatonal prioritaria será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones de la Ley y Decreto citados en el Art. 221.

4.- Los proyectos de nuevos viales incorporarán el estudio de alternativas de acuerdo con el esquema establecido en el apartado 4 del Anexo del Decreto 183/2003. Para el diseño de los nuevos viales se tendrá en cuenta las siguientes medidas:

- El trazado diseñado deberá intentar minimizar los riesgos de erosión e inestabilidad de laderas, las afecciones sobre la vegetación autóctona de interés (alisedas, boque mixto), la red de drenaje natural y los suelos de más alta capacidad agrológica.
- El diseño de las obras de paso sobre los cauces se realizará de forma que los estribos queden lo más alejados posible de cada lado del cauce y sus pilas queden fuera del mismo. Además, se reducirá al mínimo la afección a la vegetación de ribera que, bajo ningún concepto, deberá superar la anchura de la propia infraestructura.
- Si fuera necesario obras de drenaje transversal de regatas, se reducirá la longitud de la cubrición y la rectificación del cauce al mínimo imprescindible.
- Se valorará su posible incidencia sobre el paisaje y la calidad sonora de las zonas habitadas, estableciendo las medidas correctoras que sean necesarias.

Artículo 154.- Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.

Todas las conducciones y centro de servicios urbanos serán subterráneos.

Artículo 155.- Mantenimiento.

Los gastos de conservación de urbanización de los espacios legalmente cedidos y recepcionados o de titularidad pública, correrán por cuenta de la Administración, pudiendo imponerse por ello contribuciones especiales.

El mantenimiento de los espacios de titularidad privada aún cuando estén gravadas por servidumbre de uso público, correrá por cuenta de los particulares.

No obstante, cuando las obras consistan en la sustitución o cambio del material de terminación o solado, el Ayuntamiento correrá con parte de los costos de la operación, siempre que se obligue a los particulares a la colocación de materiales de especial calidad, piedras o similares.

La parte correspondiente al Ayuntamiento será la de la diferencia en el costo entre un material "habitual" y el especialmente elegido, sin incluirse la colocación.

En ningún caso, la parte del Ayuntamiento, superará el 60% del costo del material. Los gastos de alumbrado de estos espacios privados con servidumbre de uso público, correrán por cuenta del Ayuntamiento. En el caso de los tendidos subterráneos será de aplicación lo recogido en el párrafo 2º del presente artículo.

Artículo 156.- Red de abastecimiento de agua.

1.- Características de la red:

Se proyectará con una disposición mallada y será de fundición dúctil de al menos 100 m.(según cálculo).

En los tramos de acometida los diámetros podrán ser menores (según cálculo), admitiéndose también el polietileno de alta densidad. Se prohíbe la utilización de tuberías de acero.

Se dispondrán desagües a la red de pluviales en los puntos bajos de la nueva red y ventosas en los altos, o tramos horizontales donde se necesite (500 m.).

En el diseño de la Rede General, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 l/min., durante dos horas, y con una presión mínima de 10 M de c.d.a. sobre la acera.

2.- Implantaciones de la Red:

Las tuberías de abastecimiento se situarán preferentemente bajo las aceras y por encima del nivel de alcantarillado.

El recubrimiento mínimo será de 0,60 bajo las aceras y de 1,00 M. bajo los cruces de calzadas.

Estos pasos irán reforzados con hormigón y los pasos de arquetas con pasa tubos.

3.- Bocas de riego e hidrantes de incendios:

- Se dispondrán bocas de riego (con boca de 60 mm.), que se ajustarán a los modelos homologados por el Ayuntamiento, cada 50 m.
- Asimismo se deberán colocar hidrantes de incendios, de acuerdo con los modelos homologados, en la proporción de 1 por cada H., situados en lugares que dispongan de acceso rodado adecuado, y separados un máximo de 200 m.

Serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: una salida de 100 mm. Y dos de 70 mm.

- La salida de 100 mm. de diámetro deberá disponer de racor modelo STORZ y las de 70 mm. tendrá racor tipo BARCELONA (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el tramo de red, al que se conecte iguales, como mínimo, a 100 mm., dispondrán de válvula de cierre de tipo compuerta con junta elástica y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 "Protección y lucha contra incendios. Señalización."

- Las industrias con especial riesgo de incendio dispondrán de depósito de autosuministro en caso de incendio, con una autonomía de 2h. en función de sus características propias.

4.- Otros elementos de la red.

- Las arquetas serán de hormigón, que se armará bajo viales, con tapas de fundición que, de igual modo, serán reforzadas en los viales, y llevarán inscrito el rótulo que al efecto haya adoptado el Ayuntamiento.
- En los casos en que sean necesarios, llevarán partes de fundición galvanizados en caliente.
- Se dispondrán anclajes en codos y tramos de pendiente, debiéndose dimensionar los mismos, a partir de 100 mm. de diámetro, sin contar con el empuje pasivo del terreno.
- La acometida (válvula de bola) a cada edificio o parcela se ubicará siempre en una arqueta registrable emplazada en suelo público.

- Los contadores se dispondrán en una batería centralizada, que se emplazará en un lugar fácilmente accesible para los Servicios Municipales.

5.- Variaciones respecto a las normas establecidas:

Excepcionalmente y por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual sería preceptivo informe previo de los servicios técnicos municipales.

Artículo 157.- Red de saneamiento.

1.- Tipología de la red:

La red de saneamiento será de sistema separativo. En las obras de reurbanización, podrán, sin embargo, admitirse excepcionalmente soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, en todo caso, la acometida a la red de aguas fecales de caudales importantes de aguas limpias.

En todo edificio de nueva construcción, con independencia del tipo de red existente en el área donde el mismo se sitúe, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo.

Ambas redes terminarían en sendas arquetas situadas en el interior de la parcela en suelo no edificable, desde donde se efectuarán las acometidas, por separado, a la red municipal.

2.- Características de la red:

Todas las conducciones de la Red General serán de un diámetro mínimo de 300 mm. La red irá a un nivel inferior al de la conducción de abastecimiento de agua, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. Si discurriera bajo la calzada quedará dotada del refuerzo de hormigón necesario.

Las arquetas serán de hormigón, prefabricado "in situ", con tapas de fundición que llevarán inscrito el rótulo que al efecto haya adoptado el Ayuntamiento, la red de fecales y las que sean unitarias serán estancas. La sección mínima será de 80 x 80 cm. si son cuadradas y de 80 cm. de diámetro si son circulares.

3.- Variaciones respecto a las normas establecidas:

Excepcionalmente por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual será preceptivo el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 158.- Red de suministro de energía eléctrica.

Todas las conducciones (de A.T. y B.T.) de distribución han de ser subterráneas, incluida la derivación necesaria de 30 kv. en las zonas urbanas, incluidas las industriales.

1.- Características de las redes:

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores y los puntos accesibles de los edificios o construcciones será de 5 m.

La canalización subterránea quedará a una profundidad de 0,80 m en su parte superior y estará compuesta por tubería de cemento de 10 cm. de diámetro para B.T. y 15 ó 20 para A.T. 13,2 kv. con las juntas recibidas de cemento ó PVC de 110 mm. de diámetro y 160 mm de diámetro respectivamente. Irán sobre cama de arena y recubrimiento de 20 cm. de este material.

- Las conducciones de A.T. y B.T. irán en la misma zanja.
- Deberá cumplir las condiciones impuestas por los Organismos competentes, y en concreto lo indicado en la Instrucción Complementaria MI-B.T.-006, del Reg. Electrónico de B.T.

2.- Centros de transformación:

Se dispondrán según necesidad de la compañía para dar servicio a sus abonados en los lugares designados en el P.G. o en el planeamiento de desarrollo. Deberán ser subterráneos, de fácil acceso o quedar integrado dentro de las edificaciones o elementos que por su diferencia de cotas así lo permitan.

3.- Tendidos aéreos.

La instalación de tendidos aéreos en suelo no urbanizable, parques eólicos o similares exigirá la previa autorización del organismo ambiental competente a fin de garantizar la ausencia de afecciones sobre el área sensible al halcón peregrino. Los tendidos aéreos existentes que no deban ser soterrados deberán acondicionarse para que resulten más fácilmente visibles para las aves.

Artículo 159.- Red de alumbrado público.

1.- Tipología de la red:

La red de alumbrado público será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización. Asimismo será obligatoria esta disposición en la reurbanización de aquellas en las que la conducción sea aérea en la actualidad.

2.- Niveles de servicio:

En las vías urbanas principales, la iluminancia media mínima de servicio será de 15 lux y el factor de uniformidad mínima 0,30.

En el resto de viales, plazas, zonas peatonales, jardines, etc., 15 lux de iluminación media y 0,30 su coeficiente de uniformidad.

Las luminarias serán de lámpara de vapor de sodio de alta presión y el tipo a determinar según cada caso.

La obra civil se adecuará a lo previsto en la norma NTE-IEE y se ajustará a lo establecido en la Instrucción Complementaria del Reglamento Eléctrico de B.T.

Artículo 160.- Red de abastecimiento de gas natural.

- 1.- La red de distribución será subterránea en todas las áreas en las que se instale, y sus características responderán a las exigencias de la normativa vigente.
- 2.- Las canalizaciones verticales ascendentes desde la acometida general de cada finca hasta los diversos puntos de consumo discurrirán siempre por patios interiores o por caja de conducciones (ventilada y accesible); tan sólo en el caso de que quede convenientemente enmascarada se admitirá su implantación en fachada exterior del edificio (dentro de tendedores, tras una celosía, dentro de caja ventilada, etc..., u otras soluciones que se integren convenientemente en la composición arquitectónica de la fachada).

Artículo 161.- Red de telefonía

Desde la aprobación definitiva de este Documento será subterránea obligatoriamente en todas las áreas de nueva urbanización, siendo asimismo obligatoria esta disposición en la reurbanización de aquellas en que la conducción sea aérea en la actualidad, por cuenta de la compañía titular del servicio.

Las características de esta red responderán a las exigencias y disposiciones de calidad y Normativa establecidas por la compañía suministradora.

Artículo 162.- Otras redes.

Deberán preverse en la zanja común los tubos de espera para futuras acometidas de gas natural y cuatro (4) tubos de 110 cm. de diámetro para telecomunicaciones u otros usos que el Ayuntamiento estime oportuno.

TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

INTRODUCCIÓN

Forman parte de las presentes Normas Generales de Protección Ambiental, las determinadas en el articulado que a continuación se define y las Medidas Generales dirigidas a conservar los recursos naturales más valiosos y las Medidas Protectoras y Correctoras Generales dirigidas a conservar los recursos naturales más valiosos, establecidas en el artículo 6.3 del ECIA y en el Anexo II respectivamente.

CAPITULO 1. CONTROL DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 163.- Objetivos y ámbito de aplicación.

El objeto de esta Ordenanza será determinar y completar las condiciones técnico sanitarias a las que han de ajustarse el uso, tratamiento, eliminación y vigilancia de las aguas residuales, concretando las bases para que la utilización y aprovechamiento de las aguas se efectúe sin perjuicio del entorno medioambiental ni la alteración del equilibrio natural, evitando sobrepasar la capacidad de autodepuración de la naturaleza.

Todos los edificios del término Municipal de Lezo, cualquiera que sea su uso, tendrán que conducir sus vertidos a la Red de Saneamiento. El citado vertido y calidad de las aguas vertidas tendrán que acomodarse a las prescripciones de la presente ordenanza.

Las instalaciones dedicadas a actividades de explotación del medio rural incluido el uso residencial complementario, podrán optar por soluciones de saneamiento individualizadas (fosas sépticas, pequeñas depuradoras, etc...).

Artículo 164.- Definiciones básicas.

- **vertidos residuales.** Toda materia residual sólida, líquida o gaseosa, incluyendo las aguas de refrigeración, resultantes de una actividad manufacturadora o industrial o del desarrollo, recuperación o procesamiento de recursos
- **actividad industrial.** Cualquier establecimiento o instalación que descargue vertidos industriales a la Red de Saneamiento en el Municipio.
- **aguas residuales.** Son las aguas utilizadas que, procedentes de viviendas e instalaciones comerciales, industriales, sanitarias, comunitarias o públicas son admitidas en las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
- **aguas residuales domesticas.** Están formadas por los restos líquidos procedentes de la preparación, cocción y manipulación de alimentos, así como excrementos humanos o materias similares producidas en las instalaciones sanitarias de las viviendas o cualquier otra instalación de las reseñadas en el párrafo anterior.
- **aguas residuales industriales.** Son las procedentes de las instalaciones ya mencionadas y debidas a los procesos propios de la actividad del establecimiento llevando la presencia de restos consecuencia de los mismos y, en general, diferentes de los citados en la anterior definición.
- **aguas residuales pluviales.** Son las producidas simultánea o inmediatamente a continuación de cualquier forma de precipitación natural y como resultado de la misma.

Artículo 165.- Saneamiento de aguas residuales.

Se establecen las siguientes normas, independientemente de lo que a resultas de la aplicación del artículo anterior se determine.

- 1.- Se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua o al litoral, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento actual o futura para su posterior depuración.

A tal efecto, serán de aplicación las disposiciones que establezcan Ayuntamiento, el Departamento de Medio Ambiente de la Diputación de Gipuzkoa, Mancomunidad del Añarbe y otros organismos competentes, regulando las condiciones de vertido a la red de colectores y, en cualquier caso, respetando las condiciones establecidas actualmente por los mismos u otras futuras condiciones de vertido más severas emitidas por los organismos citados.

- 2.- Las edificaciones en Suelo No Urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas.

En la totalidad de los terrenos de Jaizkibel pertenecientes al municipio de Lezo, se prohíbe la implantación de actividades potencialmente productoras de vertidos que por su toxicidad o su composición química o bacteriológica resulten susceptibles de contaminar las aguas subterráneas.

- a) Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán de una fosa séptica o pozo equivalente (Emscher, Imboff, o similar) y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación "Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados" realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

- b) Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agropecuaria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la adecuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a dotar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

- * Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
- * Cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación en función de las especies de ganado.
- * Período de tiempo previsto de almacenamiento de los residuos de los depósitos.

- * Tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestas para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. En la construcción de los mismos se proyectarán impermeables todos los paramentos para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados.
- * Modo de eliminación de los estiércoles que se propone, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen contaminaciones ambientales. A estos efectos, en el caso de que el destino de los estiércoles sea el de ser vertidos en las parcelas de terrenos propios de la explotación, se considerará como dosis máxima admisible la de 30 m³. de estiércol por Ha. y año; si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se concretarán las soluciones alternativas a adoptar. A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuado o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.
- * La implantación de usos expresamente autorizados susceptibles de producir residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas o las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, se condiciona a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, de la justificación de la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 166.- Régimen de vertidos a la red de saneamiento.

1.- Disposiciones Generales:

- Todas las actividades que generen aguas residuales que, a tenor de lo previsto, deban ser vertidas a la red general de saneamiento, están obligadas a dar cumplimiento a los condicionados de uso de la citada red, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre Policía de Aguas y Cauces y por las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en desarrollo o sustitución de éstas.
- El efluente de actividades domésticas e industriales que cumpla con las condiciones fijadas en este artículo, se incorporará a la red general municipal de aguas residuales (aguas negras y grises). La red denominada de pluviales, queda reservada, por lo tanto, para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización, así como la de regatas entubadas.
- Serán considerados como actividades industriales a los efectos de las presente ordenanza, además de los considerados como tales por su actividad, licencia fiscal, etc., el almacenamiento, cargas y descargas en muelles y cualquier otro uso o servicio, público o privado, que no siendo tipificable como actividad industrial o de producción propiamente dicha, pudiera dar lugar a vertidos contaminantes (vertederos, etc.).
- Las actividades cuyas aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas de vertido establecidas en esta Ordenanza, requerirán para su instalación (implantación), ampliación, modificación y traslado, la aprobación por parte del Ayuntamiento de los pretratamientos, depuración, y en su caso eliminación, necesarios para descargar sus vertidos con los niveles de calidad exigidos por esta ordenanza.

Correrá a cargo del titular de la actividad, la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiera lugar con objeto de satisfacer las exigencias de esta ordenanza.

Con la licencia de actividad de empresas industriales o de otros usos que puedan generar aguas residuales de naturaleza no doméstica, se solicitará obligatoriamente al Ayuntamiento el

correspondiente Permiso Municipal de Vertidos, aportando la información precisa en cada caso para poder evaluar la naturaleza de las aguas residuales resultantes.

A la vista de lo cual, y previos los asesoramientos oportunos, el Ayuntamiento podrá denegar o autorizar todos o parte de los vertidos con sujeción a los términos, límites y condiciones que procedan.

Prevía a la conexión con la Red General, deberá situarse una arqueta de control en el exterior de la edificación, en suelo público, hermética y con llave normalizada, para poder efectuarse las tomas y ensayos del efluente que se estimen oportunas y convenientes.

En términos generales, para autorizar el vertido de las aguas residuales de una industria, o actividad pública o privada asimilable, a la red pública de colectores deberá ser garantizado el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Defensa del personal encargado de la limpieza y mantenimiento del colector, frente a gases, humos, vapores y otros elementos que puedan resultar perniciosos.
- b) Defensa de la obra civil de los peligros de explosión, corrosión, sedimentos, etc.
- c) Eliminación de sustancias que puedan perturbar el normal funcionamiento de la estación depuradora (productos tóxicos).
- d) Carga de contaminación (caudal y calidad) que no sobrepase las posibilidades de funcionamiento eficaz de la estación depuradora final.

2.- Vertidos prohibidos.

Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales de sustancias contaminantes incluidas en el grupo nº 1 de la Normativa de la C.E.E. y, en cualquier caso, de todos los compuestos y materiales que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

- a) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que, por razón de su naturaleza y cantidad, sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en el punto de descarga de la red, deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada debe superar en 10% el citado límite.
- b) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: grasa, tripas o tejidos de animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangres, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. En cualquiera de sus dimensiones y lixiviados.

- c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloración que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras generales, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

- d) Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.
- e) Desechos radioactivos: Desechos radioactivos o isótopos de vida media o concentración, tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal del mantenimiento de las mismas.
- f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por interacción con otros desechos, puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o Estaciones Depuradoras.

Asimismo se prohíbe el almacenamiento de éstos productos en todo el ámbito objeto del presente proyecto, así como el transporte siempre que no se realice mediante vehículos adecuados y el oportuno permiso municipal.

3.- Vertidos tolerados

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en los vertidos de aguas residuales serán las establecidas por el organismo u organismos competentes en la materia.

4.- Medición y determinación de vertidos.

Las actividades industriales y/o de servicios potencialmente contaminantes habrán de instalar y poner a disposición de los Servicios Técnicos Municipales o de la Administración competente, a efectos de determinación de la carga contaminadora, los siguientes dispositivos:

- a) **Pozo o arqueta de muestras.** Cada actividad estará obligada a colocar en cada albañal de descarga de sus vertidos residuales una arqueta o pozo de muestras de fácil acceso, libre de cualquier interferencia y localizado aguas abajo antes de la descarga a la red, a ser posible fuera de la propiedad y en suelo público. Irá dotado en su salida hacia la red de una rejilla de desbaste de 120 mm.

En el proyecto de implantación de la actividad deberá de especificarse debidamente en los planos la situación del pozo y de aparatos complementarios para su identificación y censo.

- b) **Aforamiento de caudales.** Cada pozo de muestras habrá de contener un vertedero aforador, tipo Parshall o similar, con un registro y totalizador para la determinación exacta del caudal residual. Si los volúmenes de agua consumida y los volúmenes de agua de descarga fueran aproximadamente los mismos, la medición de lectura del caudal de agua por contador podrá ser utilizada como aforamiento del caudal residual, también si la procedencia del agua de captación es de pozo u otras fuentes, podrá habilitarse una fórmula indirecta de medición del caudal residual.
- c) **Muestras.** La técnica en la toma de muestras variará según la determinación a realizar. Para concentraciones máximas que no puedan ser superadas en ningún momento, la medición será instantánea y tomada a cualquier hora del día; para concentraciones medianas representativas de valores de cargas residuales contaminadoras, las mediciones serán cada hora, integradas proporcionalmente al caudal y tomadas durante el período de las descargas. Los requerimientos mínimos para calcular la cantidad representativa del vertido serán concretados por la Administración de acuerdo con la industria interesada y podrán revisarse cuando se crea oportuno. Aquellas industrias que por su dimensión y/o contaminación sean significativas y que además tengan grandes fluctuaciones en las características de sus aguas residuales y volúmenes de vertidos tendrán necesidad de un aparato de toma de muestras automático proporcional al caudal y con análisis durante todo el año.

d) **Pretratamiento.** En el caso de existir pretratamientos individuales o colectivos legalmente constituidos que, particularmente o colectivamente, realicen pretratamientos de los vertidos residuales, habrá de instalarse a la salida de los efluentes depurados un pozo de muestras con las mismas condiciones y requisitos mencionados en el apartado a) de este punto.

5.- Inspección y vigilancia

5.1. El titular de una instalación (actividad) que genere vertidos residuales potencialmente contaminantes estará obligado ante el personal facultativo acreditado de la administración a:

- a) Facilitar a los inspectores, sin necesidad de comunicación previa el acceso a aquellas partes de la instalación que consideren necesaria para el cumplimiento de su función.
- b) Facilitar el montaje del equipo y el instrumental que se precise para realizar las mediciones, determinaciones, ensayos y comprobaciones necesarias.
- c) Permitir a los inspectores el acceso a los instrumentos que la empresa utilice con la finalidad de autocontrol, especialmente aquellas para el aforamiento de caudales y toma de muestras, para realizar los análisis y comprobaciones.
- d) Proporcionarles cualquier facilidad para el ejercicio y cumplimiento de sus funciones.

5.2. El resultado de la inspección se hará constar en acta, levantada por triplicado, donde se deberá reflejar:

- a) El resumen del historial de los vertidos desde la última inspección consignando a juicio del inspector sobre si la empresa mantiene bajo control eficaz la descarga de sus vertidos.
- b) Las tomas y tipos de muestras realizadas.
- c) Las modificaciones introducidas y las medidas adoptadas por el industrial para corregir las eventuales deficiencias señaladas por la inspección en visitas anteriores, con una valoración de su eficacia.
- d) Las posibles nuevas anomalías detectadas en la inspección y todas las observaciones adicionales que se estimen oportunas.

5.3. Se invitará al titular de la instalación o persona delegada a que presencie la inspección y firme, en su momento, el acta.

En el caso que la empresa estuviera disconforme con los dictámenes, apreciaciones y juicios formulados por la inspección, podrá presentar la oportuna reclamación al Ayuntamiento, a fin que éste, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes, dicte la resolución que proceda.

6.- Programas e inventario.

Los Servicios Técnicos Municipales o de la Administración competente, deberá elaborar un Registro de Permiso de Vertidos con objeto de identificar y regular las descargas de vertidos residuales.

Artículo 167.- Incumplimiento de la ordenanza de vertidos.

En el caso de vulneración de las disposiciones de la presente Normativa de Vertidos y con independencia de la imposición de las multas procedentes, la Administración Municipal o la competente en su caso, con la finalidad de suprimir los efectos de la infracción y restaurar la situación de legalidad, podrá adoptar alguna o algunas de las medidas siguientes:

- a) La suspensión de los trabajos de ejecución de las obras de acometida o de instalación de pretratamientos indebidamente realizados.
- b) El requerimiento al infractor para que, en el término que al efecto se señale, introduzca en las obras e instalaciones realizadas las rectificaciones precisas para ajustarlas a las condiciones de la licencia o a las disposiciones de esta Normativa.
- c) El requerimiento al infractor para que, en el plazo que se fije, proceda a la reposición de las obras e instalaciones indebidamente efectuadas a su estado anterior, a la demolición de todo aquello indebidamente construido o instalado y a la reparación en su caso de los daños ocasionados.
- d) La imposición al usuario de las medidas técnicas necesarias que garanticen el cumplimiento de las limitaciones comprendidas en el permiso de vertido, evitando los efluentes anómalos.
- e) La introducción de medidas correctoras concretas en las instalaciones para evitar el incumplimiento de los preceptos de esta Ordenanza y la redacción en su caso, del proyecto correspondiente dentro del plazo que fije la Administración.
- f) La clausura o precinto de las instalaciones en caso de que no sea posible, técnica o económicamente, evitar la infracción mediante las oportunas medidas correctoras.
- g) La caducidad del permiso del vertido a la red de alcantarillado en el caso de contumacia en el incumplimiento de sus condiciones.
- h) El resarcimiento de los daños o perjuicios ocasionados a las instalaciones municipales, obras anexas o a cualquier otro bien del patrimonio municipal que haya resultado afectado.
- i) La modificación de la tasa de vertido para adaptarla a la situación producida, de acuerdo con la ordenanza fiscal correspondiente.

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ATMOSFERICO

Artículo 168.- Objetivos y ámbito de aplicación.

La presente sección normativa regula las condiciones que deben reunir los focos emisores (instalaciones fijas, móviles, vehículos, establecimientos y actividades susceptibles de producir humos, polvo, gases y olores) en este término municipal, cualquiera que sea su índole y titularidad, pública o privada, para conseguir que sea mínima la contaminación atmosférica y las molestias y perjuicios producidos a terceros.

Artículo 169.- Actividades en las que se originen gases, vapores, humos, polvo o vahos.

1.- Disposiciones Generales:

Los locales que alojen actividades que originen emanaciones de gases, vapores, humos polvo o vahos estarán convenientemente acondicionados, de forma que las concentraciones máximas de las aludidas emanaciones en el ámbito interior de las explotaciones industriales no sobrepasen las cifras que figuran en el Anexo II del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de marzo de 1.971.

Las operaciones susceptibles de desprender vahos, emanaciones molestas u olorosas deberán efectuarse en locales acondicionados a fin de que no trasciendan al exterior. Cuando esta medida sea insuficiente, deberán estar completamente cerrados, y con evacuación de aire al exterior por chimeneas o conductos específicos.

Los humos o gases evacuados al exterior no podrán tener más de 0,25 gramos de polvo por metro cúbico. Cualquiera que sea la importancia de la instalación, la cantidad de polvo emitida no deberá sobrepasar los 100 Kg/hora. De las dos limitaciones establecidas regirá en todos los casos la más restrictiva, sin perjuicio de lo que establezca la legislación autonómica o estatal.

Los locales donde se realicen actividades sujetas a producción o emanación de polvo deberán mantenerse en condiciones de constante y perfecta limpieza, barriendo con la frecuencia necesaria las partes expuestas a la deposición de polvo, previa humidificación con agua, o extensión de serrín o sustancias higroscópicas tales como cloruro cálcico. Se les dotará de dispositivo de captación de polvo y éste no podrá ser evacuado a la atmósfera sin una depuración previa para reducir así el contenido de materia en suspensión.

En obras de derribo y en todas aquellas actividades que originen producción de polvo, se tomarán las precauciones necesarias para reducir la dispersión al mínimo posible, especificadas debidamente en el proyecto.

Cuando las citadas operaciones originen emanaciones irritantes o tóxicas, tendrán que efectuarse en un local completamente cerrado, con depresión a fin de evitar la salida de los gases o productos. Su evacuación al exterior se efectuará con depuración previa que garantice que su concentración en el registro de toma de muestras sea inferior al doble de las cifras permitidas en el ambiente de trabajo que figuren en el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y por la chimenea de las características indicadas.

En todas las instalaciones y actividades reguladas en estas Ordenanzas será exigible que los gases evacuados a la atmósfera libre no puedan originar depósitos apreciables de polvo sobre paredes o tierras.

Los aparatos de trituración, pulverización o cualquier dispositivo que pueda producir polvo, vahos, etc., debe estar provisto de dispositivos de recogida que impidan que puedan dispersarse en el ambiente y no podrán ser evacuados a la atmósfera sin previa depuración. Cuando se trate de polvo o gases combustibles, deberán adoptarse las necesarias precauciones para impedir que actúen como vectores de propagación del fuego.

2.- Instalaciones fijas de combustión.

I. COMBUSTIBLES UTILIZABLES

1. Podrán utilizarse carbones vegetales, coke y carbones de la calidad núm. 1 para calefacción y usos domésticos definidos en el Anexo IX del Decreto 2204/1975 de 23 de agosto, sin dispositivo efectivo de depuración de humos, en focos fijos de combustión de consumo inferior a 20 Kg/h.
2. En los focos fijos de combustión, en cualquier caso, los combustibles utilizados deberán ajustarse a aquello que se prevé en el citado Decreto y su utilización será regulada en la forma que se especifica en esta Ordenanza.
3. No podrán quemarse residuos de ninguna clase (domésticos, industriales o de cualquier origen) sin instalación de depuración y sin previa autorización municipal.

II. CONDICIONES EXIGIBLES

1. Los focos fijados de combustión y las instalaciones en las cuales se efectúe la combustión deberán reunir las características técnicas precisas para obtener una combustión completa de acuerdo con la clase de combustible que se utilice.
2. Las medidas tomadas al efecto han de ser suficientes para que durante la marcha normal de los focos fijos de combustión los niveles de emisión de los contaminantes estén dentro de los límites fijados en el Anexo IV del Decreto 833/1975 de 6 de febrero.
3. En cuanto a la opacidad de los humos, deberá ser en todo caso igual o inferior al número 1 de la escala de Ringelmann y podrá llegar al número 2 en los períodos de encendido y carga, cuya duración será inferior a 10 minutos y separados por un intervalo superior a una hora con excepción de las emisiones en las zonas industriales en las que serán de aplicación los límites señalados en el Anexo IV del Decreto antes citado.

III. CONDUCTOS DE EVACUACIÓN

1. Los humos, vahos, vapores y otros efluentes contaminantes, cualquiera que sea su origen, deberán evacuarse al exterior mediante conductos o chimeneas.
2. No se podrán verter al alcantarillado gases, humos o vahos que por sus características se consideren, por parte del organismo competente en la materia, vertidos no tolerados a las aguas residuales.
3. Las chimeneas y conductos de evacuación:

Las chimeneas de instalaciones domésticas y de calefacción o producción de agua caliente sanitaria centralizada en edificios de viviendas, residencias colectivas o comerciales, deberán sujetarse a los criterios constructivos contenidos en el vigente Código Técnico de la Edificación, referente a conductos de humos.

Las chimeneas y los correspondientes conductos de unión deberán construirse con materiales inertes o resistentes a la corrosión de los productos a evacuar; caso de que éstos puedan encontrarse a temperatura distinta de la ambiental, se separarán de cualquier construcción o local ajeno al usuario un mínimo de 5 cm. sin que puedan tener contacto físico, excepto que se establezca un calorífugo o aislamiento adecuado, de manera que durante su utilización no se produzcan incrementos de temperatura en paramentos de locales anejos, Dicho calorífugo deberá ser descrito con detalle en la memoria y planos y justificarse analíticamente en cuanto a su eficacia en las solicitudes de licencia de construcción o utilización de los citados elementos.

Las chimeneas deberán asegurar un perfecto tiro, con una velocidad de los humos adecuada para evitar la salida de llamas, chispas en ignición, cenizas, hollín o partículas, en valores superiores a los permitidos.

En general deberá instalarse un conducto de humos por foco, excepto cuando el conducto común a diversos focos ya esté adecuadamente proyectado para eso, o en el caso de tratarse de focos de combustión de productos gaseosos.

Asimismo, podrá utilizarse un único conducto para diversos focos fijos de combustión de calefacción central o de producción de agua caliente sanitaria, siempre que utilicen el mismo combustible que el grupo de generadores esté ubicado en un mismo edificio y que aseguren un mismo servicio; en este caso deberá justificarse, con criterios técnicos, que el diseño de la instalación permita un correcto funcionamiento, aunque algunos o alguno de los focos fijos de combustión esté parado.

En ningún caso se podrán evacuar por un único conducto focos fijos de combustión provistos de tiro forzado.

Para las actividades industriales incluidas en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976, el conducto de salida de humos o gases deberá estar provisto de un registro para la toma de muestras, realizado de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo III de la citada Orden. Y para las actividades que no están incluidas en ella, el conducto de salida de humos o gases deberá estar provisto de un registro para la toma de muestras de diámetro superior a 3 cm., y situado en un lugar accesible y a una distancia superior a 4 veces la dimensión máxima de su sección, del punto de entrada de los gases y de las zonas de turbulencia (codos, cambio de sección, conexión, etc.).

4. Altura de los conductos.

Para determinar la altura de los conductos de evacuación de las instalaciones industriales o de calefacción o producción de agua caliente sanitaria de tipo colectivo, se ajustará a lo que se dispone en el Anexo II de la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976 (B.O.E. Diciembre de 1.976).

Artículo 170.- Dispersión de gases de vehículos y motores de explosión y combustión.

1. Los vehículos automóviles provistos de motor de explosión que circulen dentro de los límites del término municipal de Lezo deberán cumplir las condiciones establecidas en el Decreto 3025/74, de 9 de agosto, o normativa que la sustituya o complemente.
2. Además de ajustarse a las previsiones del citado Decreto, los vehículos que posean dispositivo de reciclaje de los gases del cárter no podrán ser modificados para su vertido directo a la atmósfera. En caso de tratarse de motores que originariamente viertan los citados gases directamente a la atmósfera, no podrán contener hidrocarburos en cantidad superior al 0,15% de su peso.
3. Los motores de explosión o combustión fijos quedan sometidos a las mismas limitaciones que se expresan en el artículo anterior para los vehículos automóviles.
4. La evacuación de los gases de escape de estos motores deberá hacerse mediante un conducto independiente del de cualquier otra actividad.
5. Deberán estar provistos de silenciador al objeto que el ruido no sobrepase los límites correspondientes a la zonificación y situación en que se encuentren emplazados.

Artículo 171.- Mantenimiento, revisión e inspección de las instalaciones.

Todas las instalaciones objeto de referencia de estos servicios, deberán mantenerse en perfecto estado de conservación y limpieza.

Las instalaciones de combustión deberán revisarse y limpiarse como mínimo una vez al año, debiéndose acreditar, por parte del titular, a los Servicios Técnicos Municipales o competentes, a su requerimiento, el certificado expedido por un instalador autorizado o facultativo competente de los servicios de mantenimiento de la empresa.

En dicho certificado deberá constar explícitamente que se ha efectuado la limpieza de las partículas adheridas a las paredes del conducto de evacuación y caldera, que se ha efectuado el reglaje del quemador y la comprobación de los sistemas de depuración, y asimismo deberá constar la fecha en que se han efectuado los trabajos descritos.

Asimismo, las instalaciones de procesos deberán ser revisadas como mínimo una vez cada seis meses, debiéndose acreditar a los Servicios Técnicos Municipales o competentes, a su requerimiento, un certificado expedido por el instalador autorizado o por un facultativo competente de la empresa.

Tras las oportunas comprobaciones por los Servicios de Inspección oportunos, cuando una determinada actividad, debido a sus instalaciones, funcionamiento o combustible autorizado, no se ajuste a Normativa, se levantará acta de las infracciones advertidas y se dará cuenta de ello a la Autoridad competente.

El servicio de Inspección propondrá a la Autoridad la fijación de un plazo para adoptar las medidas correctoras necesarias.

Si se detecta que la emisión de humos, gases, vapores o polvo supone un grave peligro para la salud pública, se ordenará el inmediato cierre de las instalaciones que la ocasionen. Esta misma orden de cierre se podrá tomar si transcurrido el plazo para adoptar las medidas correctoras, éstas no se adoptan.

CAPITULO 3. CONTROL DEL RUIDO Y VIBRACIONES

Artículo 172.- Criterios generales. Áreas acústicas

De acuerdo con lo dispuesto en la ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido y el R.D. 1.367/2007 de 19 de octubre que la desarrolla, el Plan General incluye las siguientes propuestas de intervención:

1. Delimitación de áreas acústicas:

La totalidad de suelos urbanos y urbanizables se divide en ámbitos territoriales que presentan los mismos objetivos de calidad acústica, de acuerdo con el uso predominante en cada una de ellas. También se delimitan áreas acústicas en los suelos clasificados como no urbanizables destinados, bien a sistema general de comunicaciones viario o ferroviario, bien a determinados equipamientos o zonas de especial protección asimilables a espacios naturales tranquilos o de calma.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 5 del referido R.D. 1.367/2007, no se delimitan áreas acústicas en el resto de los suelos clasificados como no urbanizables.

Dado que la delimitación de las áreas acústicas se establece en atención a los usos predominantes existentes o previstos, la propuesta del Plan General al respecto coincide, en términos generales, con la zonificación o clasificación global, y se reflejan en el plano IV. Los objetivos de calidad acústica para cada una de las áreas acústicas son los establecidos en el mencionado R.D. 1367/2007 de 19 de octubre de 2007, sin perjuicio de lo que al respecto pueda disponer el Ayuntamiento a través de las Ordenanzas municipales.

2. Mapas de ruido:

Las administraciones competentes deberán de aprobar mapas de ruido correspondientes a los ejes viarios y ferroviarios existentes y previstos en el Plan General:

* La Diputación Foral de Gipuzkoa en lo referente a las carreteras de su titularidad y a la variante prevista.

* ADIF y/o RENFE en lo que respecta al ferrocarril Irún-Madrid.

Ambos planes se encuentran en la actualidad en proceso de tramitación. Los mapas de ruido se ajustarán en cuanto a fines y contenidos a lo dispuesto en el art. 15 de la mencionada ley 37/2003 de 17 de noviembre.

3. Delimitación de las zonas de servidumbre acústicas:

Se consideran servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario y ferroviario, con los usos, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas o previstas en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras. Su delimitación constituye un obligación de las administraciones competentes en las citadas infraestructuras, y debe incluirse en los mapas de ruido correspondientes.

4. Planes de acción en materia de contaminación acústica:

Se elaborarán para aquellas áreas acústicas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica, con el fin de determinar las acciones a realizar para el restablecimiento de los valores establecidos. Deberán ser aprobados por las administraciones competentes para la elaboración de los respectivos mapas de ruido, de acuerdo con los fines y contenidos que se establecen en los artículos 22 y siguientes de la ley 37/2003 de ruido.

5. Mapas de ruido no estratégicos:

De acuerdo con lo establecido en el art. 32 del R.D. 1367/2007, el Ayuntamiento realizará una evaluación de los impactos sonoros para el conjunto del término municipal, lo que determinará la consiguiente realización de los mapas de ruido no estratégicos en aquellas áreas acústicas en las que se compruebe el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Corresponderá su elaboración a las administraciones competentes en cada caso.

Artículo 173.- Objetivos y ámbito de aplicación

1. El objeto de esta norma es:

- * Velar por la calidad sonora del medio urbano.
- * Garantizar la necesaria calidad de aislamiento acústico de las edificaciones.
- * Regular los niveles sonoros máximos según las zonas y horarios y las vibraciones imputables a cualquier causa.

2. Estarán sometidas a esta Ordenanza todos los actos, establecimientos, actividades, aparatos, servicios, edificios e instalaciones fijas y móviles que en su ejercicio, funcionamiento o utilización puedan producir los efectos sonoros que ésta regula.

Artículo 174.- Definiciones.

Aparato utilizado: Las medidas de ruido se realizarán con el instrumental adecuado según las normas UNE- ISO 8041:2006 "Respuesta humana a las vibraciones. Instrumentos de medida".

Decibelios: Escala convenida habitualmente para medir la intensidad del sonido. Los decibelios de un sonido son iguales a 10 veces el valor del logaritmo decimal de la relación entre la potencia asociada al sonido y una potencia que se toma como referencia. Asimismo podrá hablarse de intensidad asociada al sonido (energía recibida por unidad de tiempo y superficie).

El valor en decibelios también puede obtenerse de forma equivalente estableciendo la relación entre los cuadrados de las correspondientes presiones sonoras, en vez de referirse a la poten-

cia transmitida. En este caso el factor "10 veces" deberá sustituirse por "20 veces" ya que el logaritmo de un número al cuadrado es igual al doble del logaritmo del citado número.

Esto es interesante debido a que habitualmente el efecto medido son las variaciones de presión (caso del oído, los micrófonos...).

Fuente de ruido aéreo: Una instalación, actividad o uso será considerada como fuente de ruido aéreo cuando produzca, en régimen de funcionamiento, un nivel de ruido aéreo superior a 60 dB (A) (medido en las proximidades del cerramiento limítrofe con otros locales y dentro del propio local).

Fuente de ruido de impacto: Una instalación, actividad o uso será considerada como fuente de ruido de impacto cuando el régimen de funcionamiento produce en los locales receptores o en otros edificios, un nivel de ruido aéreo superior a los del artículo 178, debidos a impactos sobre los elementos constructivos.

Nivel sonoro escala A: El nivel de presión sonora en decibelios, medido mediante un sonómetro con filtro de ponderación A. El nivel así obtenido se denomina dB (A) o dB A.

Los niveles sonoros calculados en proyectos y las lecturas o registros realizados mediante equipos de medición se expresarán en dB A (decibelios escala de ponderación A).

Nivel sonoro exterior: A efectos de esta Ordenanza es el nivel sonoro en dB A procedente de una actividad (fuente emisora) y medido en el exterior, en el lugar de recepción.

Cuando el punto de recepción esté situado en un edificio, el micrófono del equipo de medición se colocará a una distancia de 0,5 a 1 m. de la fachada, muros exteriores de patios de bloques de casas, o de patios de luces del edificio receptor.

Si el punto de recepción está situado en vía pública o espacios públicos, el micrófono se colocará a 10 metros de los límites de propiedad del establecimiento o actividad emisora y a 1,2 metros de altura sobre el suelo.

Nivel sonoro interior: A efectos de esta Ordenanza es el nivel sonoro en dB A, procedente de una actividad (fuente emisora) y medida en el interior del edificio receptor, en las condiciones de abertura o cerramiento en las que el nivel de ruido sea máximo.

El micrófono del equipo de medición se colocará en el centro de la habitación o a una distancia no inferior a 1,5 metros de la pared y a una altura de 1,2 a 1,5 metros.

El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio, cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea de fachada, ventanas o balcones, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

Ruido: Cualquier sonido que moleste o incomode a los seres humanos, o que produce o tiene el efecto de producir un resultado psicológico y fisiológico adverso sobre los mismos.

Ruido de fondo: El existente en ausencia de ruido perturbador.

Sonido: Cualquier oscilación de presión, desplazamiento de partículas, velocidad de partículas o cualquier parámetro físico, en un medio con fuerzas internas que originan compresiones o refracciones del mismo.

La descripción del sonido puede incluir cualquiera de sus características, tales como intensidad, duración y frecuencia.

Sonido impulsivo: Sonido de muy corta duración, generalmente inferior a 1 seg., con una abrupta subida y una rápida disminución. Ejemplos de ruidos impulsivos incluyen explosiones, impactos de martillo o de forja, descarga de armas de fuego, etc.

Sonómetro: Instrumento provisto de un micrófono amplificador, detector de RMS, integrador-indicador de lectura y curvas de ponderación, que se utiliza para medición de niveles de presión sonora.

Tono puro: Cualquier sonido que pueda ser indiferentemente percibido como un tono único o una sucesión de tonos únicos. Para los propósitos de esta Ordenanza, existirá un tono puro si el nivel de presión sonora en la banda de un tercio de octava excede en 5 dB la media aritmética de los niveles de presión sonora de las dos bandas contiguas, para frecuencias en tercios de octava centrados en los 500 Hz y superiores a 8 dB para frecuencias centradas entre los 160 y los 400 Hz.

Vibraciones: El parámetro que se utilizará como indicativo del grado de vibración existente en los edificios será el valor eficaz de la aceleración vertical en m/seg² y en tercios de una octava entre 1 y 80 Hz.

Se define la correspondiente unidad "nivel de vibración ponderado" que representaremos por (La) según: $L = 20 \log A/A$ siendo A el límite de la aceleración admisible en m/seg² en cada tercio de octava.

Artículo 175.- Criterios de prevención urbana.

1. La incidencia en cuanto a ruidos y vibraciones deberá ser considerada junto con los otros factores a tener en cuenta para todas aquellas soluciones y planificaciones de carácter urbano, organización de actividades y servicios, concretamente y entre otros:

- * La organización del tráfico en general.
- * Los transportes colectivos urbanos.
- * La recogida de basuras.
- * Ubicación de centros docentes, lugares de residencia colectiva.
- * Aislamiento acústico, cumplimiento del CTE DB-HR "Protección frente al ruido" en los proyectos.
- * La planificación, proyecto y corrección de elementos de circulación, e infraestructuras (topo, N-1, Renfe, etc...), con sus elementos de aislamiento y amortiguación acústica (distancia y retranqueos de edificaciones, arbolado, muros o pantallas aislantes-absorbentes, etc.).

Artículo 176.- Mitigación de las afecciones por el ruido.

Entre las posibles medidas a tomar, se deberán primar las de carácter preventivo a aplicar en la fase de diseño de las urbanizaciones: disposición y ubicación de las edificaciones (a modo de apantallamiento), ordenación de los usos según tolerancia a niveles de ruido tanto en la urbanización (residencial, actividades económicas, equipamientos,...) como en la distribución interior de las viviendas (dormitorios, comedor,...), aislamientos de fachadas y ventanas,...

En el caso de que estas medidas no fueran suficientes, se estudiará la posibilidad de instalar sistemas de protección contra el ruido, como pantallas acústicas u otros dispositivos.

Artículo 177.- Criterios de prevención específica.

Condiciones acústicas de los edificios:

1. Se valorará especialmente, en cuanto a otorgamiento de licencias, el cumplimiento estricto del CTE "Protección frente al ruido" o normativas que la completen y sustituyan.
2. En el caso de implantación de una actividad o instalación que se pueda considerar como "foco de ruido", toda separación con un recinto contiguo deberá garantizar un aislamiento acústico en los elementos constructivos horizontales y verticales de 50 db mínimo durante el horario diurno y de 60 db. en el horario nocturno aunque sea de manera limitada.
3. Esta exigencia de incremento del aislamiento acústico será a cargo únicamente del titular de la actividad.

Artículo 178.- Ruidos de vehículos.

Los propietarios y/o usuarios de vehículos de motor, deberán ajustar tanto los motores como escapes, etc. a lo establecido en el Real Decreto 2028/1986, de 6 de junio, por el que se dictan normas para la aplicación de determinadas directivas comunitarias, relativas a la homologación de tipos de vehículos automóviles y del la "tabla de ruidos máximos admisibles en vehículos automóviles", según lo dispuesto en el Decreto del 25 de Mayo de 1.972.

La medición de ruidos, se efectuará según el reglamento nº 9 sobre "Homologación de los vehículos respecto al ruido" y según lo estipulado en la Norma ISO-150, R-362.

Queda prohibido hacer uso de los dispositivos acústicos en todo el término municipal durante las 24 horas del día, salvo en casos de peligro, riesgo de accidente y vehículos de Policía, Bomberos y Ambulancias.

Se prohíbe forzar excesivamente las marchas de los vehículos produciendo ruidos, circular persistentemente rodeando edificaciones, manzanas o calles provocando ruidos y aceleraciones injustificadamente.

Artículo 179.- Otro tipo de ruidos

1. La producción de ruidos en la vía pública y lugares de estancia, parques, paseos, jardines, etc. o incluso en el interior de los edificios, debe de ser mantenida dentro de los límites que exige la convivencia ciudadana, concretamente:
 - a) El tono excesivamente alto de la voz humana o actividad directa que genere ruidos (en horas nocturnas de 22 a 8 h.).
 - b) Sonidos, cantos y gritos de animales domésticos.
 - c) Aparatos o instrumentos musicales o acústicos.
 - d) Aparatos domésticos.

Respecto a los ruidos ocasionados por los aparatos o instrumentos musicales se atenderá a lo dispuesto en los niveles de ruidos (tanto diurnos como nocturnos) determinados en las tablas art. 184

Se prohíbe en la vía pública accionar aparatos de radio y televisión, etc. (en general aparatos musicales) y actividades análogas que superen los límites establecidos en el artículo 218, aunque en circunstancias especiales, fiestas, etc. podrán ser autorizadas discrecionalmente.

Artículo 180.- Trabajos en la vía pública que produzcan ruidos.

1. Los trabajos temporales, como los de obras de construcción públicas o privadas, no podrán realizarse entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de la jornada los equipos empleados no podrán originar a 1,5 m. de distancia niveles sonoros superiores a los 80 dB (A).
2. Se exceptúa de la prohibición de trabajar en horas nocturnas, las obras urgentes, por razones de necesidad o peligro o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado expresamente por la autoridad municipal, que determinará los límites sonoros que deberá cumplir.

Artículo 181.- De la carga y descarga (ruidos).

Las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares, se prohíben terminantemente entre las 22 horas y las 7 horas de la mañana siguiente. Se exceptúan las operaciones de recogida de basuras y reparto de viveres. En el horario restante de la jornada laboral deberán realizarse con el máximo cuidado a fin de minimizar las molestias y reducirlas a las estrictamente necesarias.

En todo caso se atenderá a los niveles de ruidos máximos previstos en el artículo 184.

Si así fuese necesario se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias o ajustarse al horario especificado.

Artículo 182.- Maquinas y aparatos susceptibles de producir ruidos y/o vibraciones.

Todas aquellas máquinas, instalaciones fijas o móviles que produzcan ruidos y/o vibraciones no podrán instalarse sobre paredes medianeras, techos, forjados y otros elementos estructurales de las edificaciones.

Habrá de efectuarse sobre bancadas o elementos antivibratorios adecuados, además de justificarse su idoneidad técnica en la documentación de proyecto.

Los conductos y equipos de desplazamiento de fluidos en régimen forzado, ventilación, climatización y aire comprimido habrán de soportarse mediante elementos elásticos con respecto a la estructura. Así mismo, las conexiones a tubas o tuberías se realizará mediante toma o dispositivos elásticos.

Se prohíbe hacer sonar, excepto causas justificadas, (por robo, incendio, etc...). cualquier sistema de aviso, tales como sirenas, alarmas, etc.

Artículo 183.- Niveles de ruido y vibraciones**Ruido**

Zona de recepción	Nivel sonoro en exterior		Nivel sonoro en interior	
	Diurno	Nocturno	Diurno	Nocturno
Todas salvo industrial	55	45	30(en dormitorio) 35(resto habt)	25 30
Industrial	70	60		

Vibraciones máximas

Zona de recepción	Nivel sonoro en exterior		Nivel sonoro en interior	
	Diurno	Nocturno	Diurno	Nocturno
Todas salvo industrial	60	55	40(en dormitorio) 45(resto habt)	25 40
Industrial	75	70	50	45

Niveles en DB (A)

Se entiende por período nocturno el comprendido entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente.

Será, igualmente, de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre que lo desarrolla.

CAPITULO 4. CONDICIONES AMBIENTALES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 184.- Medidas protectoras.

1.-Geología y geomorfología

1. Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes, para determinar las medidas preventivas que en cada caso se consideren necesarias en la eliminación de los mismos (disminución de la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).
2. Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar las medidas correctoras oportunas.
3. En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.

2.-Agua.

1. A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

3.- Suelo.

1. Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe

la plataforma de los nuevos usos, evitándose la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en los mismos, adoptándose las medidas adecuadas para que las obras incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

2. Con el fin de evitar el atrincheramiento y de favorecer la revegetación, la pendiente de desmontes y terraplenes será preferentemente, y siempre que sea técnicamente viable, igual o inferior a 2H-3V. La justificación ambiental de la presencia de taludes más inclinados se podrá asumir cuando la menor ocupación de suelo suponga un menor impacto.
3. Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá de evitarse un refino excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales, procediéndose a la revegetación a medida que se vayan realizando los mismos.

4. Biodiversidad (vegetación/fauna).

1. La elaboración de los proyectos de urbanización y/o edificación planteados en los ámbitos Olatzar, Isasti y Gaintxurizketa, será complementada con la realización de estudios específicos de análisis del valor de la vegetación arbórea existente en los mismos.
2. Esos estudios serán elaborados previamente a la ejecución material de la ordenación prevista, y determinarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que en cada caso se estimen oportunas, incluidas las relacionadas con, en su caso: La delimitación de la superficie a desbrozar; la identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o trasplantar; la integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación; la valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar; etc.
3. Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercado que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.

Artículo 185.- Medidas correctoras.

1.- Atmósfera.

1. En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte; cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminorar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.
2. Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos. Se deberán programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por

la acumulación de varias de ellas, controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones. Se incentivará la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro (revisándose periódicamente los silenciadores de los motores), la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes, el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

2.- Geología y geomorfología

1. Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

3.- Agua.

1. Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial.
2. En las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y su zona de protección se incentivarán y determinarán preferentemente las medidas de mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales y sus márgenes.
3. Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.
4. Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada con técnicas de ingeniería blanda mediante plantaciones de especies que favorezcan el desarrollo del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.
5. Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

4.- Suelo.

1. En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se procederá a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada por las mismas, prestando especial atención a los de mayor capacidad agrológica para aminorar la afección.
2. Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación del ámbito afectado. A fin de facilitar los procesos espontáneos de colonización vegetal se simultaneará,

siempre que sea posible, dicha extracción con la operación de desbroce, de manera que se incorporen propágulos de la vegetación existente en el terreno. Igualmente se intentará no mezclar las diferentes tongadas para no diluir las propiedades de las capas más fértiles. Durante el tiempo que estén apiladas deberán ser objeto del cuidado adecuado. Si resultasen excedentes de tierra vegetal se utilizarán en la recuperación de ámbitos degradados (vertederos, márgenes alteradas, etc.).

3. La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: Modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.
4. Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia (Se trata de, entre otras, las disposiciones legales siguientes: Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; Real Decreto 833/1988, Real Decreto 952/1997 y Decreto 423/1994 sobre gestión de residuos inertes e inertizados en el País Vasco; Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión de aceites usados en la Comunidad Autónoma Vasca; etc.
5. Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia (Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo).

5.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

1. Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con los mismos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas.
2. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo relativamente más breve.
3. Se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística del territorio (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivas y herbáceas con probabilidad de éxito) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras. Esta medida se establece con carácter general de aplicación, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos previstos.
4. Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

6.- Paisaje.

1. En los casos de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural, considerándose preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, se cubrirá la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.
2. Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.
3. Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

7.- Ordenación urbana, urbanización y edificación.

1. La ordenación urbanística se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía del ámbito afectado con el fin de minimizar los movimientos de tierra así como su impacto paisajístico. Así mismo, la edificación se proyectará, en lo posible, en los suelos previamente artificializados y en los terrenos más llanos, manteniéndose en lo posible las áreas con vegetación arbórea como espacios libres. Estas masas de vegetación deberán de integrarse en lo posible en la nueva ordenación al igual que cualquier otro elemento de interés presente en el ámbito.
2. En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red ferroviaria, viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos, incluidas las relacionadas con: La ubicación, en colindancia con esos elementos y a modo de pantalla, de edificaciones destinadas a usos diversos de la vivienda; el adecuado distanciamiento de las edificaciones, en particular de las destinadas al uso residencial; la colocación de pantallas correctoras; la adopción de las medidas oportunas en la propia edificación en los correspondientes proyectos.
3. En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.
4. Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
5. Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privados y/o comunes de las nuevas edificaciones.
6. Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se eva-

luará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados.

7. Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.
8. Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

Artículo 186.- Medidas compensatorias.

1.- Agua

1. Se determinarán, en la medida de lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público, priorizándose la recuperación y mejora ambiental de las zonas actualmente alteradas y degradadas.

2.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

1. La pérdida de arbolado se compensará con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas; exigiéndose la plantación de tres ejemplares de nuevas especies similares por cada una que se elimine, cuando la afección se produzca a ejemplares aislados de porte, bien conservados y de interés. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas:
 - * Preferentemente los ámbitos afectados;
 - * El entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos.
 - * Otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores;
 - * A modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de corredores ecológicos.
2. Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

Artículo 187.- Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas.

1. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el seguimiento de la correcta ejecución de las previsiones establecidas en estas Ordenanzas, incluidas, en particular, las vinculadas a las medidas de prevención, protección, corrección y compensación planteadas.

2. Dichas medidas incidirán, particularmente, en los proyectos de obras de urbanización y de edificación, que deberán incluir como unidades de obra las partidas presupuestarias precisas al efecto.

CAPITULO 5. USO DE ZONAS VERDES Y DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. ZONAS VERDES URBANAS

Artículo 188.- Objetivos y ámbito de aplicación.

El objetivo de esta Ordenanza es la defensa del patrimonio verde urbano, que comprende además del suelo de Propiedad Municipal, aquellos suelos de propiedad particular que estén afectados de zona verde en el Plan ó Normas.

Artículo 189.- Conservación y defensa de los espacios.

1. En general para mayor protección y defensa, no se autorizará ningún tipo de construcción o instalación que sea ajena a las finalidades estéticas, recreativas o culturales de parques y jardines, incluidas vallas publicitarias.
2. Protección del arbolado:
 - * Las obras para implantación de infraestructuras, tales como apertura de zanjas, aceras, vados, etc., se ejecutarán de manera que se ocasionen los menores daños posibles al arbolado y/o plantaciones y en cualquier caso se estará obligado a la reposición (en el caso de árboles, con ejemplares del mismo porte).
 - * De esta manera, a la concesión de licencias que afecten a algún árbol, se hará constar este hecho en la solicitud y documentación al respecto, debiéndose adoptar las medidas de protección que se señalen por los Servicios Técnicos Municipales al respecto, la medida mínima será la de reposición doble.
 - * Se podrán exigir asimismo indemnizaciones si el árbol ó árboles fuesen públicos, o su traslado a otro lugar a cargo del interesado.

Artículo 190.- Uso de parques y jardines públicos.

Los visitantes y usuarios de parques y jardines deberán respetar las plantaciones e instalaciones del jardín, evitando cualquier tipo de desperfecto. Además se atenderán a lo dispuesto en avisos, carteles y prohibiciones específicas para cada parque o zona.

Se prohíben ejercer sin licencia o concesión específica cualquier comercio o utilización de alguna parte o elemento para fines particulares.

Artículo 191.- Espacios verdes y plantaciones privadas.

Los jardines y plantaciones privadas, los espacios libres y los terrenos no urbanizados, se mantendrán por parte de sus propietarios en el debido estado de limpieza y en las condiciones fito-sanitarias adecuadas. El Ayuntamiento en caso de reiterado incumplimiento podrá imponer las sanciones oportunas o proceder a la ejecución subsidiaria.

SECCIÓN 2ª. ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 192.- Espacio rural Jaizkibel

Los espacios libres rurales definidos para JAIZKIBEL, estarán sujetos al correspondiente Plan Especial en el que se especifique su zonificación, usos pormenorizados, etc...

Independientemente de lo que en este plan se determine, en orden a las edificaciones de carácter lúdico vinculadas y admitidas a dicho parque, se entenderá prohibida la construcción de barracas, cabañas, cobertizos, cubiertas, obras similares, con la excepción de aquellas instalaciones tales como fogones, papeleras, etc., adecuadas para poder realizar, en lugares adecuados y determinados, actividades que están prohibidas con carácter general.

En especial, estará prohibido en cualquier lugar y circunstancia:

- a) Cazar, realizar tiro al plato o pichón, cortar o arrancar plantas, ramas, frutos, leña de cualquier tipo, etc., salvo operaciones de acondicionamiento especialmente autorizadas.
- b) Extraer musgo, piedras, arenas o productos análogos.
- c) Colocar anuncios o rótulos publicitarios.
- d) Encender fuego fuera de los lugares reservados al efecto y tirar cerillas o cigarrillos encendidos.
- e) Lanzar cohetes o fuegos artificiales.
- f) Tirar basuras o desperdicios de cualquier tipo, así como escombros, etc.
- g) Circular por las pistas existentes o caminos con vehículos de motor y la práctica de motocross, trial y quads.

Artículo 193.- Protección del arbolado.

1. Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas de arbolado autóctono existentes en el momento de aprobación de este plan.
2. Se prohíben, en esas masas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las siguientes: las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas; las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio; las que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones características, de la masa forestal original.
3. Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que hayan sido destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.
4. En estas zonas, además de la preceptiva autorización del Departamento Foral competente en la materia, para la corta y plantación de arbolado se requerirá la solicitud y obtención de licencia municipal.
5. Cuando se solicitan licencias de obras a realizar que afecten a algún árbol se hará constar este hecho en la solicitud y documentación al respecto, debiéndose adoptar las medidas de protección que señalen los Servicios Técnicos Municipales. En caso de que se produzcan

daños que signifiquen su desaparición, la medida mínima será la de reposición doble. Se podrán exigir asimismo indemnizaciones si el árbol o árboles fueran públicos.

Artículo 194.- Protección de cauces fluviales.

1. Las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales las distancias mínimas señaladas en el Plan Sectorial correspondiente.
2. Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a equipamientos o dotaciones públicas, como viario o infraestructuras de servicios, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.
3. En el caso de los residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento, estercoleros o fosas de purines, como su utilización para el riego, se establece una franja mínima de protección de 10 m. de cualquier curso de agua, donde no podrán emplazarse ni efectuarse su vertido o riego.

Artículo 195.- Protección de la vegetación

1. Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en el Suelo no urbanizable evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.).
2. Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.
3. Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

Artículo 196.- Protección de la fauna.

1. Los cerramientos de las parcelas en el suelo no urbanizable deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.
2. En la ejecución de nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.
3. Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno. Así, entre otras medidas, en la instalación de redes de energía eléctrica aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.
4. Se limitarán las actuaciones en SNU, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

Artículo 197.- Protección del paisaje e integración medioambiental.

Se tendrán en cuenta las siguientes medidas protectoras y correctoras:

1. En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración. Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2 m con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal, se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.
2. Las nuevas edificaciones y construcciones en el SNU se adaptarán a la tipología edificatoria existente en el medio rural, de forma que se favorezca su integración paisajística. Se prestará, entre otros aspectos, atención a las dimensiones de la construcción, la estructura, los materiales y los colores utilizados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 119 de éstas Normas Generales.
3. Se evitará, en las actuaciones que se realicen, la introducción de las líneas rectas innecesarias.
4. Se minimizará al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/1998, de 277 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.
5. Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.
6. Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Se establecerá que, la documentación necesaria para obtener la autorización de estas infraestructuras, contenga una justificación de la inexistencia de otras opciones para asegurar la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectiva evaluación simplificada de impacto ambiental. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta que debe minimizarse al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, limitándolo a los casos en que no existan otras alternativas previamente su autorización, y a lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de este Documento.

Artículo 198.- Invernaderos

Para la instalación de invernaderos en el suelo no urbanizable del municipio de Lezo se deberán tener en cuenta las siguientes directrices:

1. Se seleccionarán las dimensiones y disposición de los invernaderos de tal manera que se evite la introducción de líneas rectas innecesarias.

2. Se incluirán, en la medida de lo posible, setos y otros elementos que ayuden a su integración en el paisaje.
3. Se evitará localizar este uso en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.
4. Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.
5. El resto de los residuos sólidos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten un riesgo de producir contaminación ni daños ambientales, y se gestionarán según la normativa vigente, quedando prohibida su quema al aire libre.

Artículo 199.- Movimientos de tierras y escombreras.

1. Se prohíbe en el término municipal cualquier tipo de vertido de basuras y escombros (de naturaleza inerte) procedentes de excavaciones o movimientos de tierras realizadas como parte de obras autorizadas en el propio municipio o provenientes de cualquier otro.
2. Puntual y excepcionalmente, se podrán autorizar dichos vertidos, únicamente de tierras y escombros de naturaleza inerte – nunca basura-, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, si se sitúa en el Suelo no Urbanizable, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones del Plan o proyecto autorizado. En este caso se debería asegurar el drenaje adecuado, protección de elementos que pudieran resultar afectados, bien naturales, bien construidos, integración de los perfiles en el entorno y tratamiento de impacto futuro, en caso de que no sea destinado a urbanización, disponiéndose de capa de tierra vegetal de espesor suficiente y la plantación y/o repoblación de árboles y especies vegetales, arbustivas o herbáceas de crecimiento rápido adecuado al entorno.
3. La apertura de taludes y/o excavaciones cuando sea necesario minimizará al máximo el impacto medio ambiental con un tratamiento adecuados que consistirá en la dotación de capa de tierra vegetal y plantado de las especies vegetales (árboles, arbustos y hierbas) de crecimiento rápido, necesarias para tal fin.
4. En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Decreto 49/2009. de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos y la ejecución de rellenos, así como la Orden de 15 de febrero de 1995 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente sobre el contexto mínimo de los proyectos técnicos y memorias descriptivas.

Artículo 200.- Vertederos.

Se prohíben en todo el término municipal los vertederos y depósitos de residuos sólidos, tanto urbanos como procedentes de industrias.

El depósito de residuos sólidos, basuras o desechos tendrá la consideración de vulneración de la legalidad urbanística, y dará lugar a las sanciones correspondientes, y a la restitución del suelo a su estado general, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir, con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 201.- Protección visual del entorno desde carreteras y caminos.

1. Podrá ser motivo de restricción singularizada de las posibilidades de edificación si así lo considera el Ayuntamiento.

2. Se podrán limitar la altura y cierres y vallados, así como determinar el uso de ciertos materiales adecuados para ello o prohibir u obligar a la plantación de arbolado según prevalezca realzar o impedir la percepción visual.

Artículo 202.- Publicidad.

Se prohíbe en Suelo no Urbanizable la colocación de carteles, soportes, y en general vallas publicitarias de las denominadas de "publicidad exterior".

Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, sea cual sea la ubicación de éstos.

Ray Mendiburu Abad. Arquitecto

30 de marzo de 2011

(En representación del equipo redactor)

DOCUMENTO 3. CATALOGO

DOCUMENTO 3. CATÁLOGO

INDICE	PAG.
1.- DISPOSICIONES GENERALES	1
1.1.- Definición, objeto y clasificación del catálogo.	1
2.- PATRIMONIO HISTORICO ARTÍSTICO	1
2.1.- Concepto y tipologías.	1
2.2.- Conjunto Monumental del Camino de Santiago.	1
2.3.- Monumentos.	2
2.3.1.- Conjuntos monumentales declarados	2
2.3.2.- Bienes inmuebles propuestos para ser declarados como Monumentos	2
2.4.- Bienes inmuebles de interés especial	2
3.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	3
3.1.- Definición.	3
3.2.- Tipologías.	3
3.3.- Relación de Zonas y elementos incluidos en el catálogo municipal de patrimonio arqueológico	4
4.- NORMAS URBANÍSTICAS	4
4.1.- Patrimonio artístico	4
Artículo 204.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.	4
Artículo 205.- Modalidades del Régimen de Protección.	5
Artículo 206.- Régimen de Protección Especial.	5
Artículo 207.- Régimen de Protección Media.	6
Artículo 208.- Régimen de Protección Básica.	6
Artículo 209.- Régimen de Protección del Area "1 Alde Zaharra"	6
4.2.- Patrimonio Arqueológico	7
Artículo 210.- Régimen de la edificación y usos en las zonas incluidas en el catálogo de patrimonio arqueológico.	7

DOCUMENTO 3. CATÁLOGO

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Definición, objeto y clasificación del catálogo.

El catálogo constituye un instrumento complementario de la ordenación urbanística que inventaria e identifica los bienes del patrimonio municipal de interés arquitectónico o etnográfico, con el fin de establecer los mecanismos adecuados para su protección y defensa.

Su contenido tiene el rango de una ordenanza municipal, por lo que su actualización o modificación, una vez justificada debidamente, se ajustará al procedimiento establecido en la normativa de régimen local.

Para su protección, los elementos del patrimonio se dividen en tres grupos:

- a) Patrimonio Arqueológico. Compuesto por las Zonas Arqueológicas y las Zonas de Presunción Arqueológica.
- b) Patrimonio Histórico-Arquitectónico, que integra las edificaciones y bienes inmuebles cuyos valores deben ser protegidos según sus diferentes clases y categorías.
- c) Otros bienes y elementos objeto de protección como espacios o zonas de interés, elementos de carácter etnográfico, ornamental o natural.

2.- PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

2.1.- Concepto y tipologías.

Se incluyen en el catálogo del patrimonio histórico arquitectónico de Lezo las edificaciones y conjuntos de edificaciones declaradas como bienes de interés cultural en las categorías de Monumento o Conjunto Monumental por el órgano competente del Gobierno Vasco en materia de patrimonio cultural, así como otras edificaciones que sin estar calificadas formalmente como tal, presentan características que requieren de algún tipo de protección y defensa.

En función de la tipología y del nivel de protección, se establecen las siguientes categorías:

- a) Conjunto Monumental del Camino de Santiago.
- b) Monumentos.
- c) Bienes inmuebles de interés especial.

2.2.- Conjunto Monumental del Camino de Santiago.

Calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental según el Decreto 14/2000 de 25 de enero, y publicado en el BOPV de 11 de febrero de 2000, incluye dentro del término municipal de Lezo los terrenos que se encuentran dentro de la delimitación del camino.

2.3.- Monumentos.

2.3.1.- Conjuntos monumentales declarados

Se incluyen como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario general del Patrimonio Cultural del País Vasco, declarados a tal fin por Orden de 21 de octubre de 1994, los Torreones del monte Jaizkibel:

- 1.- Lehenbiziko Torrea (PE)
- 2.- Bigarren torrea(PE)
- 3.- Txangasi Torrea (PE)

2.3.2.- Bienes inmuebles propuestos para ser declarados como Monumentos

Se trata de elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio Cultural realizados, cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco (Monumentos Calificados e Inventariados).

Denominación	Protección
1.- Casa Arpire Enea	PM
2.- Casa Jamot enea	PM
3.- Casa Zabala enea	PM
4.- Casa Pantxikattxiki enea	PM
5.- Casa Indio enea	PM
6.- Casa Zabarre	-----
7.- Casa Harrieskaileta	PM
8.- Casa Mariposa enea	PM
9.- Pascual enea	PM
10.- Casa Consistorial	PM
11.- Caserío Minkura	-----
12.- Subestación eléctrica	-----
13.- Iglesia de San Juan Bautista	PE
14.- Basílica del Santo Cristo de Lezo	PE
15.- Casa Andonea	PM
16.- Cruz de Amaingurutze	-----
17.- Frontón de Lezo	-----
18.- Probaleku de Lezo	-----

A la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, el Departamento de Cultura recomienda que las intervenciones que se realicen sean las de Restauración Científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el anexo I "Intervención de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

2.4.- Bienes inmuebles de interés especial

Son bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por contar con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúnen los valores suficientes para ser declarados Monumentos y, por lo tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo del documento urbanístico.

Denominación	Protección
19.- Casa Argiñenea	PB
20.- Casa Txerrimuño	PB
21.- Casa Maine	PM
22.- Casa Felipenea	PB
23.- Casa Galardi	PB
24. Casa Mandazaienea (k/nagusia 22)	PB

Denominación	Protección
25. Casa Urbietarena	PB
26. Casa Txakurtxulo	PB
27. Casa Txalupagain	PB
28. Casa Itxue	PB
29. Casa Sistiaga enea	PB
30. Caserio Gaintza (Gaintxurizketa)	----
31. Caserio Izua bekoa (Gaintxurizketa)	----
32. Caserio Apaizartza (Gaintxurizketa)	----
33. Caserio Darieta Zahar	----
34. Camboa Nagusi (casco Urbano)	----
35. Stop Ibérica S.A. (Polígono industrial 103)	----
36. Aserraderos de Lezo S.A. (Polígono industrial Ipintza)	----
37. Edificio 1 (Polígono industrial 108)	----
38. Edificio Iturrin (Polígono industrial 108)	----
39. Caucho Especial MRM S.A. (Polígono industrial 108)	----
40. Coiné S.A. (Carretera a Gaintxurizketa)	----

3.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

3.1.- Definición.

Constituyen el patrimonio arqueológico de Lezo las Zonas Arqueológicas y las Zonas de Presunción Arqueológicas inventariadas como tal por el organismo competente del Gobierno Vasco en materia de patrimonio cultural. Se trata de zonas, solares o edificaciones, en los que se encuentran indicios que permiten pensar en la existencia de un yacimiento arqueológico, bien por la presencia de materiales arqueológicos, estructuras visibles en superficie, alteraciones características de acciones antrópicas en el terreno, o bien por noticias referidas en fuentes documentales y/o bibliográficas que señalan la ocupación humana en diferentes etapas históricas y prehistóricas; se desconoce, sin embargo, el grado de conservación de los restos, de la estratigrafía, de la secuencia cultural o cronológica completa, así como su potencia real, dado que éstas no han sido objeto de excavaciones sistemáticas, o en su caso, han sido puntuales.

3.2.- Tipologías.

En atención a los criterios de delimitación de la zona de protección, se definen las siguientes tipologías de zonas y áreas de presunción arqueológica:

Tipología (A). Área intramuros del edificio.

Tipología (B). Área intramuros del edificio más 15 m. alrededor del mismo a partir de sus bordes más exteriores.

Tipología (C). Área que ocupa el elemento más 5 m. alrededor del mismo a partir de sus bordes más exteriores.

Tipología (D). Área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Tipología (E). Se corresponde con el área que específicamente se delimite.

3.3.- Relación de Zonas y elementos incluidos en el catálogo municipal del patrimonio arqueológico.

Integran el catálogo del Patrimonio Arqueológico de Lezo:

1. Zonas declaradas de Presunción Arqueológica:

Fecha de declaración: 17 de septiembre de 1997 (BOPV 30 de octubre de 1997)

Denominación	Tipología
41. Casa Lezo Handia (sin estructuras visibles)	E
42. Iglesia de San Juan Bautista	B
43. Templo Santo Cristo	B
44. Casa Mariposa Enea	A
45. Casa Txakur Zulo	A
46. Casa nº2 c/Donibane	A
47. Molini de Goikoerrrota(ruinas)	E
48. Caserío Darieta Zar	A
49. Caserío Gabiria	A
50. Ermita de Santiago(sin estructuras visibles)	E
51. Caserío Apaizartza	A
52. Caserío Itsua Bekoa	A
53. Caserío Itsua Goikoa(sin estructuras visibles)	E

4.- NORMAS URBANÍSTICAS

4.1. Patrimonio artístico

Artículo 204.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

1.- Los bienes y elementos incluidos en el presente catálogo no podrán ser objeto de intervención destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2.- Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que define con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso a las condiciones establecidas en la resolución municipal o de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3.- Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia a fin de que emitan los informes oportunos, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5.- Las áreas y los elementos afectados por la resolución del Departamento de Cultura de Gobierno Vasco de 11 de noviembre de 1996, referido a las Zonas de Presunción arqueológica, quedarán sujetos al régimen de protección arqueológica que se establezca en el expediente incoado mediante dicha resolución.

Artículo 205. Modalidades del Régimen de Protección.

Se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos catalogados:

- Protección Especial. (PE)
- Protección Media. (PM)
- Protección Básica. (PB)

En cualquier actuación edificatoria o de remodelación de un edificio incluido en cualquiera de las tres modalidades de protección, se respetará la composición arquitectónica de los edificios, tanto en lo correspondiente a fachadas, huecos, volúmenes, cubiertas, y elementos estructurales.

Únicamente en elementos incluidos en el nivel de protección básica, se podrá admitir, previo informe técnico y siempre que el ayuntamiento lo estime oportuno, pequeñas modificaciones de los elementos exteriores o estructurales.

Artículo 206. Régimen de Protección Especial.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y

características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinversión o nuevo diseño.

En ese sentido se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos o la modernización de las instalaciones, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de Restauración Científica en el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado; excepcionalmente previo estricto estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance con la previa autorización del órgano tutelar correspondiente de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

Artículo 207. Régimen de Protección Media.

Las intervenciones autorizadas en los elementos sujetos a este régimen de protección se dirigirán a la conservación y aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales o estructurales.

Se podrán realizar, además de las permitidas para el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, de actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservaciones que presenten los elementos o las construcciones.

Artículo 208. Régimen de Protección Básica.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones estructurales.

En supuestos excepcionales, si el estado de conservación así lo requiriera, previa autorización del órgano competente podrá procederse a la sustitución de las edificaciones recuperando los elementos singulares destacables de los mismos, para integrarlos de la manera técnica más lógica y viable en el nuevo proyecto.

Artículo 209.- Régimen de protección del Área "1. Alde Zaharra".

El régimen de protección del Área "1. Alde Zaharra" será, además del régimen general regulado en el presente catálogo, el que se establece en el Plan Especial de Rehabilitación en tramitación y que este Plan General convalida.

4.2.- Patrimonio Arqueológico

Artículo 210.- Régimen de la edificación y usos en las zonas incluidas en el catálogo de patrimonio arqueológico.

a) El régimen de autorización de obras y usos en estas zonas será el establecido por la normativa autonómica de Patrimonio Cultural Vasco y por lo dispuesto en la resolución específica de declaración de zona arqueológica o de presunción arqueológica. Se incluyen en este régimen todas las actividades, incluida la agrícola y forestal, y obras de derribo, excavaciones, urbanización, edificación, remoción o movimiento de tierras que pudieran llevarse a cabo en las zonas delimitadas en los planos.

b) Como criterio general se establece el de no permitir ninguna actividad u obra susceptible de poner en peligro o deteriorar los yacimientos arqueológicos encontrados o los que puedan permanecer ocultos en el terreno o la edificación.

c) Las actuaciones arqueológicas permitidas serán las definidas en la normativa autonómica sobre Patrimonio Cultural Vasco y precisarán la autorización previa del órgano foral o autonómico competente. En los casos en los que la actuación arqueológica se haga necesaria como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a las zonas incluidas en los listados del artículo siguiente, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral para su aprobación previa a la ejecución de las obras e independientemente de la licencia municipal.

d) Quienes soliciten licencia para realizar cualquier tipo de obra o actuación de carácter no arqueológico en las zonas de presunción arqueológica deberán aportar, junto con el proyecto de obras que pueda afectarlas, un estudio sobre el valor arqueológico del terreno y/o la edificación sobre la que vayan a actuar, y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. El órgano foral o autonómico competente será quien determine la necesidad de redactar un proyecto arqueológico, así como otorgará, en su caso, la autorización previa a la licencia municipal de obras.