



# NORMAS URBANISTICAS

## INDICE

TITULO 1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.....	21
CAPITULO 1.1.- NATURALEZA, AMBITO, OBLIGATORIEDAD Y PUBLICIDAD.	21
Artículo 1.1.01.- Naturaleza .....	21
Artículo 1.1.02.- Ambito .....	23
Artículo 1.1.03.- Coordinación con el planeamiento general de los municipios limítrofes	23
Artículo 1.1.04.- Obligatoriedad y ejecutoriedad .....	23
Artículo 1.1.05.- Publicidad .....	23
CAPITULO 1.2.- VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION.....	24
Artículo 1.2.01.- Vigencia .....	24
Artículo 1.2.02.- Derogación del planeamiento general vigente.....	24
Artículo 1.2.03.- Efectos del Plan.....	24
Artículo 1.2.04.- Revisión .....	25
Artículo 1.2.05.- Modificación .....	26
Artículo 1.2.05.01.- Rango de los expedientes de modificación.....	26
Artículo 1.2.05.01.01.- Determinaciones con rango de "planeamiento general" .....	26
Artículo 1.2.05.01.02.- Determinaciones con rango de "planeamiento pormenorizado" ....	27
Artículo 1.2.05.01.02.01.- Determinaciones referentes a la configuración física de la edificación y la urbanización .....	27
Artículo 1.2.05.01.02.02.- Determinaciones referentes a las condiciones de "ejecución" ..	27
Artículo 1.2.05.01.03.- Actuaciones que no tendrán consideración de modificación.....	27
Artículo 1.2.05.02.- Titulación .....	28
Artículo 1.2.05.03.- Refundición de los documentos del plan .....	28
CAPITULO 1.3.- DOCUMENTACION INTEGRANTE E INTERPRETACION.....	29
Artículo 1.3.01.- Documentación integrante .....	29
Artículo 1.3.01.01.- Documentación vinculante.....	29
Artículo 1.3.01.01.01.- Documentos escritos .....	30
Artículo 1.3.01.01.02.- Documentos gráficos .....	31
Artículo 1.3.01.02.- Documentación no vinculante.....	33
Artículo 1.3.02.- Interpretación .....	33
TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....	35
CAPITULO 2.1.- CLASES DE SUELO.....	35
Artículo 2.1.01.- Clases .....	35
Artículo 2.1.01.01.- Suelo urbano (SU).....	35
Artículo 2.1.01.01.01.- Categorías en suelo urbano (SU) .....	36
Artículo 2.1.01.01.01.01.- Suelo urbano consolidado (SUc) .....	36
Artículo 2.1.01.01.01.02.- Suelo Urbano no consolidado (SUnc).....	36
Artículo 2.1.01.02.- Suelo no urbanizable (SNU) .....	36
Artículo 2.1.01.02.01.- Categorías en suelo no urbanizable (SNU).....	37



Artículo 2.1.01.02.01.01.- Suelo no urbanizable protegido .....	37
Artículo 2.1.01.02.01.02.- Suelo no urbanizable común .....	37
Artículo 2.1.01.03.- Suelo urbanizable (SUB) .....	37
Artículo 2.1.01.03.01.- Categorías en suelo urbanizable.....	37
Artículo 2.1.01.03.01.01.- Suelo urbanizable delimitado (SUBd) .....	37
Artículo 2.1.01.03.01.02.- Suelo urbanizable no delimitado (SUBnd) .....	38
CAPITULO 2.2.- DERECHOS Y DEBERES .....	38
Artículo 2.2.01.- Derecho de propiedad .....	38
Artículo 2.2.01.01.- En suelo urbano .....	38
Artículo 2.2.01.01.01.- Derecho a urbanizar .....	38
Artículo 2.2.01.01.02.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.....	39
Artículo 2.2.01.01.03.- Derecho a edificar .....	39
Artículo 2.2.01.01.03.01.- Terrenos no incluidos en unidades de ejecución o polígonos...	40
Artículo 2.2.01.01.03.02.- Terrenos incluidos en unidades de ejecución o polígonos.....	40
Artículo 2.2.01.01.04.- Derecho a la edificación.....	41
Artículo 2.2.01.02.- En suelo no urbanizable .....	41
Artículo 2.2.01.03.- En suelo urbanizable .....	42
Artículo 2.2.02.- Deberes de la propiedad.....	42
Artículo 2.2.02.01.- Deberes en suelo urbano consolidado (SUc) .....	42
Artículo 2.2.02.02.- Deberes en suelo urbano no consolidado (SUnc) .....	43
Artículo 2.2.02.03.- Deberes en suelo urbanizable delimitado (SUBd).....	43
Artículo 2.2.02.04.- Deberes en suelo no urbanizable (SNU) y urbanizable no delimitado (SUBnd).....	44
CAPITULO 2.3.- REGIMEN DE LA EDIFICACION.....	45
Artículo 2.3.01.- Disposiciones generales .....	45
Artículo 2.3.02.- Situaciones en el régimen de la edificación.....	45
Artículo 2.3.03.- Fuera de ordenación .....	46
Artículo 2.3.03.01.- Fuera de ordenación expresa.....	47
Artículo 2.3.03.01.01.- Definición .....	47
Artículo 2.3.03.01.02.- Obras y usos admitidos en fuera de ordenación expresa .....	47
Artículo 2.3.03.01.03.- Instalaciones carentes de seguridad .....	47
Artículo 2.3.03.02.- Fuera de ordenación diferida .....	48
Artículo 2.3.03.02.01.- Definición .....	48
Artículo 2.3.03.02.02.- Obras y usos admitidos en fuera de ordenación diferida .....	49
Artículo 2.3.03.03.- Situación tolerada.....	49
Artículo 2.3.03.03.01.- Definición .....	49
Artículo 2.3.03.03.02.- Obras y usos admitidos en situación tolerada.....	50
Artículo 2.3.04.- Dentro de ordenación .....	51
Artículo 2.3.04.01.- Definición .....	51
Artículo 2.3.04.02.- Edificaciones afectadas por reducciones poco relevantes .....	52
CAPITULO 2.4.- DEBER DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION.....	52
Artículo 2.4.01.- Deber de uso .....	52
Artículo 2.4.02.- Deber de conservación.....	52
Artículo 2.4.03.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	53



Artículo 2.4.03.01.- En urbanizaciones .....	53
Artículo 2.4.03.02.- En construcciones .....	54
Artículo 2.4.03.02.01.- Condiciones de seguridad .....	54
Artículo 2.4.03.02.02.- Condiciones de salubridad y habitabilidad .....	54
Artículo 2.4.03.02.03.- Condiciones de ornato.....	55
Artículo 2.4.03.03.- Terrenos con destino urbano.....	56
Artículo 2.4.03.04.- Terrenos sin destino urbano.....	56
Artículo 2.4.03.05.- Carteles, anuncios luminosos y marquesinas.....	56
Artículo 2.4.04.- Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.....	57
CAPITULO 2.5.- CONSERVACION ESPECIFICA DE BIENES DE INTERES CULTURAL.....	57
Artículo 2.5.01.- Declaración de bien cultural .....	57
Artículo 2.5.02.- Alcance de la calificación .....	57
Artículo 2.5.03.- Derribo de edificios culturales calificados.....	58
CAPITULO 2.6.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES .....	58
Artículo 2.6.01.- Procedencia de la declaración de ruina.....	58
Artículo 2.6.01.01.- Ruina técnica.....	59
Artículo 2.6.01.02.- Ruina económica.....	59
Artículo 2.6.01.03.- Ruina urbanística .....	59
Artículo 2.6.01.04.- Ruina inminente .....	59
Artículo 2.6.01.05.- Ruina parcial .....	60
Artículo 2.6.02.- Supuestos legales .....	60
Artículo 2.6.03.- Consecuencias de la declaración de ruina.....	61
Artículo 2.6.04.- Bienes culturales calificados y bienes objeto de protección.....	61
Artículo 2.6.05.- Ordenanza municipal sobre el deber de conservación y el estado ruinoso de las edificaciones.....	61
CAPITULO 2.7.- UTILIZACION DEL SUELO. REGIMEN INDEMNIZATORIO.....	62
Artículo 2.7.01.- Uso del suelo.....	62
Artículo 2.7.02.- Régimen indemnizatorio.....	62
TITULO 3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....	63
CAPITULO 3.1.- DISPOSICION GENERAL .....	63
CAPITULO 3.2.- ORGANOS ACTUANTES .....	64
Artículo 3.2.01.- Prioridad en el desarrollo .....	64
Artículo 3.2.02.- Sujeción jerárquica al Plan General.....	64
Artículo 3.2.03.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.....	65
Artículo 3.2.04.- Tramitación simultánea o paralela.....	65
Artículo 3.2.05.- Incumplimiento de plazos .....	66
Artículo 3.2.06.- Precisión de límites .....	66
CAPITULO 3.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	67
Artículo 3.3.01.- Programas de actuación urbanística.....	67
Artículo 3.3.01.01.- Concepto .....	67
Artículo 3.3.01.02.- Ambito .....	67
Artículo 3.3.01.03.- Límites .....	67
Artículo 3.3.01.04.- Documentación integrante .....	68



Artículo 3.3.02.- Planes parciales.....	68
Artículo 3.3.02.01.- Concepto .....	68
Artículo 3.3.02.02.- Ambito .....	69
Artículo 3.3.02.03.- Límites .....	69
Artículo 3.3.02.04.- Documentación integrante .....	70
Artículo 3.3.02.05.- Planes Parciales en Suelo destinado a Actividades Económicas.....	70
Artículo 3.3.03.- Planes especiales.....	72
Artículo 3.3.03.01.- Concepto y clases.....	72
Artículo 3.3.03.02.- Ambito .....	73
Artículo 3.3.03.03.- Límites .....	73
Artículo 3.3.03.04.- Documentación integrante .....	74
Artículo 3.3.04.- Instrumentos de planeamiento en suelo no urbanizable .....	75
Artículo 3.3.05.- Otros instrumentos de carácter no normativo .....	75
Artículo 3.3.05.01.- Estudios de detalle .....	75
Artículo 3.3.05.02.- Proyectos de urbanización .....	77
Artículo 3.3.05.03.- Ordenanzas municipales .....	80
Artículo 3.3.05.04.- Registro de cargas reales y limitaciones en general del derecho de propiedad .....	80
Artículo 3.3.05.05.- Datos del registro de cargas reales y limitaciones en general del derecho de propiedad.....	80
Artículo 3.3.05.06.- Registro de solares y terrenos sin urbanizar .....	81
Artículo 3.3.05.07.- Datos del registro de solares y terrenos sin urbanizar.....	81
Artículo 3.3.05.08.- Registro de transferencias de aprovechamientos .....	82
Artículo 3.3.05.08.01.- Datos del registro de transferencias de aprovechamientos .....	83
Artículo 3.3.06.- Medidas correctoras y protectoras del Planeamiento de Desarrollo.....	84
TITULO 4 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO .....	85
CAPITULO 4.1.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO URBANO .....	85
Artículo 4.1.01.- Disposición general.....	85
Artículo 4.1.02.- Régimen urbanístico de la propiedad.....	85
Artículo 4.1.03.- Ambito .....	86
Artículo 4.1.04.- Tipos de ordenación.....	86
Artículo 4.1.04.01.- Ordenación específica (OE).....	87
Artículo 4.1.04.02.- Ordenación genérica (OG).....	87
Artículo 4.1.04.03.- Areas de ordenación remitida (AOR) .....	87
Artículo 4.1.04.04.- Areas de planeamiento incorporado (API) .....	88
Artículo 4.1.04.04.01.- Area de planeamiento incorporado de Ardanza (Sunc-API 01) ...	89
Artículo 4.1.04.04.02.- Area de planeamiento incorporado de Muzategi (Sunc-API 02)...	90
Artículo 4.1.04.04.03.- Area de planeamiento incorporado de Alfa-San Andrés (Sunc-API 03).....	90
Artículo 4.1.04.04.04.- Area de planeamiento incorporado de Txirio Kale (Sunc-API 04) 91	
Artículo 4.1.04.04.05.- Area de planeamiento incorporado de Matsaria (Sunc-API 05)....	91
Artículo 4.1.04.04.06.- Area de planeamiento incorporado de Ibur Erreka (Sunc-API 06) 91	
Artículo 4.1.04.04.07.- Area de planeamiento incorporado de Erisono I (Sunc-API 07) ...	91
Artículo 4.1.04.04.08.- Area de planeamiento incorporado de Sautxi (Sunc-API 08).....	92



Artículo 4.1.04.04.09.- Area de planeamiento incorporado de Fermin Calbeton (6 a 24) (Sunc-API 09).....	92
Artículo 4.1.04.04.10.- Area de planeamiento incorporado de las U.A.I. 25-26-27 (Sunc-API 10) .....	92
Artículo 4.1.04.04.11.- Area de planeamiento incorporado de Lopezenengua (Sunc-API 11).....	92
Artículo 4.1.04.04.12.- Area de planeamiento incorporado de Makaskua (Sunc-API 12) .	93
Artículo 4.1.04.04.13.- Area de planeamiento incorporado de Arane - Electrociclos (Sunc-API 13) .....	93
Artículo 4.1.04.04.14.- Area de planeamiento incorporado de Amaña (Sunc-API 14) .....	93
Artículo 4.1.04.04.15.- Area de planeamiento incorporado de Urki Kurutzekua (Sunc-API 15).....	93
Artículo 4.1.04.04.16.- Area de planeamiento incorporado de Arrate Bide (Sunc-API 16)	93
Artículo 4.1.04.04.17.- Area de planeamiento incorporado de Isasi Barren (Sunc-API 17) .....	94
Artículo 4.1.04.04.18.- Area de planeamiento incorporado de Txaltxakua 1 (Sunc-API 18) .....	94
Artículo 4.1.04.04.19.- Area de planeamiento incorporado de Txaltxakua 2 (Sunc-API 19) .....	94
Artículo 4.1.05.- Unidades de ejecución y actuaciones aisladas .....	94
Artículo 4.1.05.01.- Disposición general.....	94
Artículo 4.1.05.02.- Delimitación de unidades de ejecución.....	95
Artículo 4.1.06.- Sistemas de actuación aplicables .....	95
Artículo 4.1.06.01.- Sistema de cooperación .....	95
Artículo 4.1.06.02.- Sistema de compensación .....	95
Artículo 4.1.06.03.- Sistema de expropiación .....	96
Artículo 4.1.07.- Reparcelación.....	96
Artículo 4.1.08.- Parcelaciones urbanísticas .....	97
Artículo 4.1.08.01.- Elección del sistema de actuación.....	97
Artículo 4.1.08.02.- Régimen edificatorio en unidades de ejecución.....	97
Artículo 4.1.09.- Actuaciones asistemáticas.....	99
Artículo 4.1.09.01.- Disposición general.....	99
Artículo 4.1.09.02.- Plazo para la solicitud de licencia.....	99
Artículo 4.1.09.03.- Obras de urbanización.....	99
Artículo 4.1.10.- Transferencia de aprovechamientos.....	99
Artículo 4.1.10.01.- Procedimiento .....	99
Artículo 4.1.11.- Areas de reparto y aprovechamiento tipo .....	101
Artículo 4.1.11.01.- Delimitación de áreas de reparto.....	101
Artículo 4.1.11.02.- Aplicación y definiciones .....	102
Artículo 4.1.11.03.- Terrenos no incluidos en áreas de reparto.....	103
Artículo 4.1.12.- Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano .....	106
Artículo 4.1.13.- Cómputo de los aprovechamientos en suelo urbano.....	106
Artículo 4.1.14.- Cómputo de suelo .....	107
Artículo 4.1.15.- Uso característico.....	108



Artículo 4.1.16.- Coeficientes de ponderación .....	109
Artículo 4.1.17.- Aplicación de los coeficientes de ponderación .....	112
Artículo 4.1.18.- Aplicación del aprovechamiento tipo .....	112
Artículo 4.1.19.- Aprovechamiento materializable .....	113
Artículo 4.1.20.- Actuación mediante unidades de ejecución .....	114
Artículo 4.1.21.- Unidades de ejecución en suelo urbano .....	114
Artículo 4.1.22.- Ajuste de aprovechamientos. ....	116
Artículo 4.1.23.- División en zonas y ordenanzas de las mismas .....	116
Artículo 4.1.24.- Plazos de edificación.....	117
<b>CAPITULO 4.2.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>118</b>
Artículo 4.2.01.- Definición y ámbito .....	118
Artículo 4.2.02.- Categorías en suelo urbanizable.....	118
Artículo 4.2.02.01.- Suelo urbanizable delimitado (SUBd) .....	118
Artículo 4.2.02.02.- Suelo urbanizable no delimitado (SUBnd) .....	118
Artículo 4.2.03.- Revisión del programa de actuación.....	119
Artículo 4.2.04.- Desarrollo del suelo urbanizable delimitado.....	119
Artículo 4.2.04.01.- Areas de reparto y aprovechamiento tipo .....	120
Artículo 4.2.04.01.01.- Cómputo del aprovechamiento en el suelo urbanizable .....	120
Artículo 4.2.04.01.02.- Areas de reparto en suelo urbanizable .....	120
Artículo 4.2.04.01.03.- Aprovechamiento tipo.....	120
Artículo 4.2.04.02.- Delimitación de sectores .....	121
Artículo 4.2.04.03.- Usos globales y niveles de intensidad.....	121
Artículo 4.2.04.04.- Referencia a sistemas generales.....	121
Artículo 4.2.05.- Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.....	122
Artículo 4.2.05.01.- Ambitos de suelo urbanizable no delimitado.....	123
Artículo 4.2.05.02.- Usos incompatibles .....	123
Artículo 4.2.05.03.- Incorporación al proceso de urbanización .....	124
Artículo 4.2.05.04.- Sistema de dotaciones, servicios y equipamientos .....	124
Artículo 4.2.05.05.- Conexión con red viaria y redes de servicio .....	124
Artículo 4.2.05.06.- Régimen de Edificación y usos hasta la aprobación del Programa de Actuación Urbanística .....	125
Artículo 4.2.06.- Régimen urbanístico de la propiedad.....	126
<b>CAPITULO 4.3.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE..</b>	<b>126</b>
Artículo 4.3.01.- Determinaciones generales .....	126
Artículo 4.3.01.01.- Definición .....	126
Artículo 4.3.01.02.- Ambito .....	127
Artículo 4.3.01.03.- Categorías en suelo no urbanizable.....	127
Artículo 4.3.01.03.01.- Suelo no urbanizable protegido .....	127
Artículo 4.3.01.03.01.01.- Suelo no urbanizable de Especial Protección .....	127
Artículo 4.3.01.03.01.02.- Suelo no urbanizable de Mejora Ambiental.....	128
Artículo 4.3.01.03.01.03.- Suelo no urbanizable de Protección de Aguas Superficiales..	128
Artículo 4.3.01.03.01.04.- Suelo no urbanizable de Protección Arqueológica .....	128
Artículo 4.3.01.03.02.- Suelo no urbanizable Forestal.....	128
Artículo 4.3.01.03.03.- Suelo no urbanizable Zona Agrogranadera y Campiña .....	128



Artículo 4.3.01.03.04.- Condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable (SNU) ....	129
Artículo 4.3.01.04.- Destino .....	129
Artículo 4.3.01.05.- Definición de los usos contemplados en el presente capítulo.....	130
Artículo 4.3.01.05.01.- Conservación.....	130
Artículo 4.3.01.05.02.- Mejora ambiental .....	130
Artículo 4.3.01.05.03.- Uso público extensivo.....	131
Artículo 4.3.01.05.04.- Uso público intensivo .....	131
Artículo 4.3.01.05.05.- Actividades cinegéticas y piscícolas.....	131
Artículo 4.3.01.05.06.- Agricultura .....	131
Artículo 4.3.01.05.07.- Invernaderos.....	132
Artículo 4.3.01.05.08.- Ganadería .....	132
Artículo 4.3.01.05.09.- Uso Forestal .....	132
Artículo 4.3.01.05.10.- Industrias agrarias .....	133
Artículo 4.3.01.05.11.- Actividades extractivas .....	133
Artículo 4.3.01.05.12.- Comunicaciones.....	133
Artículo 4.3.01.05.13.- Líneas de tendido aéreo .....	133
Artículo 4.3.01.05.14.- Líneas subterráneas.....	133
Artículo 4.3.01.05.15.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo a ...	134
Artículo 4.3.01.05.16.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo b ...	134
Artículo 4.3.01.05.17.- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.....	134
Artículo 4.3.01.05.18.- Desarrollos no apoyados en núcleos preexistentes .....	134
Artículo 4.3.01.05.19.- Edificios de utilidad pública e interés social.....	135
Artículo 4.3.01.05.20.- Industrias o almacenamientos peligrosos.....	135
Artículo 4.3.01.06.- Segregaciones en suelo no urbanizable.....	135
Artículo 4.3.01.07.- Ordenanza municipal de protección ambiental.....	136
Artículo 4.3.01.08.- Régimen transitorio.....	138
Artículo 4.3.02.- Normas para el suelo no urbanizable protegido.....	139
Artículo 4.3.02.01.- Especial protección .....	139
Artículo 4.3.02.01.01.- Areas de interés naturalístico (1a).....	139
Artículo 4.3.02.01.01.01.- Actividades propiciadas .....	140
Artículo 4.3.02.01.01.02.- Actividades admisibles .....	140
Artículo 4.3.02.01.01.03.- Actividades prohibidas.....	140
Artículo 4.3.02.01.01.04.- Areas erosionables en zonas de Especial Protección de Interés Naturalístico .....	141
Artículo 4.3.02.01.02.- Areas de interés faunístico (1b) .....	141
Artículo 4.3.02.01.02.01.- Actividades propiciadas .....	142
Artículo 4.3.02.01.02.02.- Actividades admisibles .....	142
Artículo 4.3.02.01.02.03.- Actividades prohibidas.....	142
Artículo 4.3.02.01.03.- Areas de interés paisajístico (1c) .....	143
Artículo 4.3.02.01.03.01.- Actividades propiciadas .....	143
Artículo 4.3.02.01.03.02.- Actividades admisibles .....	143
Artículo 4.3.02.01.03.03.- Actividades prohibidas.....	144
Artículo 4.3.02.01.04.- Areas de interés recreativo (1d) .....	144
Artículo 4.3.02.01.04.01.- Actividades propiciadas .....	145



Artículo 4.3.02.01.04.02.- Actividades admisibles .....	145
Artículo 4.3.02.01.04.03.- Actividades prohibidas.....	145
Artículo 4.3.02.01.04.04.- Areas erosionables en zonas de Especial Protección de Interés Paisajístico-Recreativo .....	146
Artículo 4.3.02.02.- Mejora Ambiental (2) .....	146
Artículo 4.3.02.02.01.- Actividades propiciadas .....	147
Artículo 4.3.02.02.02.- Actividades admisibles .....	147
Artículo 4.3.02.02.03.- Actividades prohibidas.....	147
Artículo 4.3.02.02.04.- Areas erosionables en zonas de Mejora Ambiental .....	148
Artículo 4.3.02.02.04.01.- Actividades admisibles .....	148
Artículo 4.3.02.03.- Protección de las aguas superficiales.....	148
Artículo 4.3.02.03.01.- Actividades propiciadas .....	149
Artículo 4.3.02.03.02.- Actividades admisibles .....	149
Artículo 4.3.02.03.03.- Actividades prohibidas.....	149
Artículo 4.3.02.04.- Zona de protección arqueológica.....	149
Artículo 4.3.02.04.01.- Régimen de protección .....	150
Artículo 4.3.02.04.02.- Régimen de usos .....	150
Artículo 4.3.02.05.- Régimen de la edificación.....	151
Artículo 4.3.03.- Zona agroganadera, campiña y cultivos.....	151
Artículo 4.3.03.01.- Actividades propiciadas .....	151
Artículo 4.3.03.02.- Actividades admisibles .....	152
Artículo 4.3.03.03.- Actividades prohibidas .....	153
Artículo 4.3.03.04.- Areas Erosionables en Zona Agroganadera y Campiña .....	154
Artículo 4.3.03.04.01.- Actividades admisibles .....	154
Artículo 4.3.04.- Zona forestal .....	154
Artículo 4.3.04.01.01.- Actividades propiciadas .....	154
Artículo 4.3.04.01.02.- Actividades admisibles .....	155
Artículo 4.3.04.01.03.- Actividades prohibidas.....	156
Artículo 4.3.04.01.04.- Areas erosionables en categoría Forestal.....	156
Artículo 4.3.04.01.05.- Actividades admisibles .....	156
Artículo 4.3.05.- Régimen de la edificación en las zonas forestal, agroganadera y campiña .....	157
TITULO 5 SISTEMAS GENERALES .....	160
Artículo 5.1.01.- Sistemas generales .....	160
Artículo 5.1.01.01.- Concepto .....	160
Artículo 5.1.01.02.- Ejecución.....	160
Artículo 5.1.02.- Determinaciones generales .....	160
Artículo 5.1.02.01.- Definición y categorías .....	160
Artículo 5.1.02.02.- Regulación de los sistemas generales .....	161
Artículo 5.1.02.03.- Titularidad y régimen urbanístico.....	162
Artículo 5.1.02.04.- Sistemas generales que no exijan la expropiación del dominio.....	162
Artículo 5.1.02.05.- Criterios de valoración.....	163
Artículo 5.1.03.- Obtención de los sistemas generales.....	163
Artículo 5.1.03.01.- Procedimiento general .....	163





Artículo 5.1.03.02.- Sistemas generales adscritos o en suelo urbano.....	164
Artículo 5.1.03.03.- Sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable delimitado.....	164
Artículo 5.1.03.04.- Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento.....	165
Artículo 5.1.03.05.- Sistemas generales adscritos o en suelo no urbanizable.....	165
Artículo 5.1.04.- Ejecución de los sistemas generales.....	166
Artículo 5.1.04.01.- Programación.....	166
Artículo 5.1.04.02.- Ejecución material.....	166
TITULO 6 DOTACIONES LOCALES Y ESPACIOS LIBRES.....	167
Artículo 6.1.01.- Concepto.....	167
Artículo 6.1.02.- Dotaciones públicas y privadas.....	167
Artículo 6.1.03.- Obtención.....	167
Artículo 6.1.04.- Régimen para las ampliaciones de las dotaciones locales.....	168
TITULO 7 INTERVENCION MUNICIPAL EN LA ACTIVIDAD DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.....	169
CAPITULO 7.1.- DISPOSICIONES GENERALES.....	169
Artículo 7.1.01.- Acción urbanística.....	169
Artículo 7.1.02.- Sociedades urbanísticas.....	169
CAPITULO 7.2.- PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.....	171
Artículo 7.2.01.- Objeto.....	171
Artículo 7.2.02.- Formas de intervención.....	171
CAPITULO 7.3.- LICENCIAS URBANISTICAS.....	172
Artículo 7.3.01.- Actos sujetos a licencia.....	172
Artículo 7.3.02.- Tipos de licencias urbanísticas.....	173
Artículo 7.3.03.- Procedimiento para la obtención de licencias.....	173
Artículo 7.3.04.- Tramitación abreviada.....	173
Artículo 7.3.05.- Alcance y contenido de las licencias.....	174
Artículo 7.3.06.- Licencias de parcelación.....	174
Artículo 7.3.07.- Licencias de urbanización.....	175
Artículo 7.3.08.- Licencias de obras de edificación.....	176
Artículo 7.3.09.- Licencias de obras menores.....	178
Artículo 7.3.10.- Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.....	178
Artículo 7.3.11.- Silencio administrativo.....	178
Artículo 7.3.12.- Transmisión de licencias.....	179
Artículo 7.3.13.- Modificaciones de las licencias.....	179
Artículo 7.3.14.- Control de la ejecución de las obras.....	180
Artículo 7.3.15.- Iniciación, caducidad y suspensión de licencias.....	180
Artículo 7.3.16.- Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.....	181
Artículo 7.3.17.- Revocación de licencias de obras.....	182
Artículo 7.3.18.- Incorporación al patrimonio de lo edificado.....	182
Artículo 7.3.19.- Licencias de primera utilización.....	182
Artículo 7.3.20.- Licencias de apertura.....	185
Artículo 7.3.21.- Licencias de actividad.....	187



Artículo 7.3.22.- Licencia de intervención sobre edificios protegidos.....	189
Artículo 7.3.23.- Licencias para obras y usos de carácter provisional .....	190
Artículo 7.3.24.- Plazos de solicitud de licencia .....	191
<b>CAPITULO 7.4.- ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS .....</b>	<b>191</b>
Artículo 7.4.01.- Objeto y efectos .....	191
<b>CAPITULO 7.5.- INSPECCION URBANISTICA.....</b>	<b>192</b>
Artículo 7.5.01.- Organización y funciones de la inspección.....	192
<b>CAPITULO 7.6.- CLASES DE OBRAS Y DE PROYECTOS TECNICOS .....</b>	<b>192</b>
Artículo 7.6.01.- Concepto y clases de proyectos .....	192
Artículo 7.6.02.- Condiciones generales de los proyectos técnicos .....	193
Artículo 7.6.03.- Proyectos de derribo .....	193
Artículo 7.6.04.- Proyectos de obras de construcción .....	194
Artículo 7.6.05.- Clases de obras de construcción .....	194
Artículo 7.6.06.- Obras de edificación .....	195
Artículo 7.6.07.- Obras en los edificios.....	195
Artículo 7.6.08.- Clases de obras en los edificios .....	195
Artículo 7.6.08.01.- Obras de conservación y ornato.....	195
Artículo 7.6.08.02.- Obras de reparación .....	196
Artículo 7.6.08.03.- Obras de consolidación.....	197
Artículo 7.6.08.04.- Obras de reforma.....	197
Artículo 7.6.08.05.- Obras de rehabilitación .....	198
Artículo 7.6.09.- Proyectos de instalación.....	199
Artículo 7.6.10.- Proyectos conjuntos de construcción y de instalación.....	199
<b>TITULO 8 NORMATIVA DE USOS.....</b>	<b>200</b>
<b>CAPITULO 8.1.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>200</b>
Artículo 8.1.01.- Objeto.....	200
Artículo 8.1.02.- Regulación detallada de los usos .....	200
Artículo 8.1.03.- Aplicación .....	200
<b>CAPITULO 8.2.- ESTRUCTURACION DE LOS USOS Y DEFINICIONES .....</b>	<b>201</b>
Artículo 8.2.01.- Estructuración de los usos.....	201
Artículo 8.2.02.- Definiciones .....	202
Artículo 8.2.02.01.- Uso global y pormenorizado.....	202
Artículo 8.2.02.02.- Uso característico y específico.....	205
Artículo 8.2.02.03.- Uso principal, permitido, complementario, prohibido, tolerado y provisional .....	205
Artículo 8.2.02.04.- Uso público, privado.....	206
Artículo 8.2.02.05.- Cambio de uso.....	206
<b>CAPITULO 8.3.- CLASIFICACION DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA .....</b>	<b>207</b>
Artículo 8.3.01.- Introducción .....	207
Artículo 8.3.02.- Uso de comunicaciones (Uso 1) .....	207
Artículo 8.3.02.01.- Definición .....	207
Artículo 8.3.02.02.- Tipos en el uso de comunicaciones.....	207
Artículo 8.3.02.02.01.- Tipo 1. Red viaria .....	208



Artículo 8.3.02.02.01.01.- Condiciones particulares del uso de la red viaria.....	208
Artículo 8.3.02.02.02.- Tipo 2. Red ferroviaria.....	211
Artículo 8.3.02.02.02.01.- Condiciones particulares del uso de la red ferroviaria.....	211
Artículo 8.3.02.02.03.- Tipo 3. Fluvial.....	212
Artículo 8.3.02.02.03.01.- Condiciones particulares del uso fluvial.....	212
Artículo 8.3.02.02.04.- Tipo 4. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.....	213
Artículo 8.3.02.02.04.01.- Condiciones particulares de las estaciones de servicio de suministro de carburantes.....	213
Artículo 8.3.02.03.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido.....	214
Artículo 8.3.03.- Uso de infraestructuras (Uso 2).....	215
Artículo 8.3.03.01.- Definición.....	215
Artículo 8.3.03.02.- Tipos en el uso de infraestructuras.....	215
Artículo 8.3.03.02.01.- Tipo 1. Red de energía eléctrica.....	215
Artículo 8.3.03.02.02.- Tipo 2. Red de abastecimiento de agua.....	216
Artículo 8.3.03.02.03.- Tipo 3. Red de saneamiento.....	216
Artículo 8.3.03.02.04.- Tipo 4. Red de telecomunicaciones.....	217
Artículo 8.3.03.02.05.- Tipo 5. Red de gas.....	217
Artículo 8.3.03.02.06.- Tipo 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.....	217
Artículo 8.3.03.03.- Uso Principal, permitido, complementario y prohibido.....	218
Artículo 8.3.03.04.- Condiciones generales del uso de infraestructuras.....	218
Artículo 8.3.03.05.- Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones.....	219
Artículo 8.3.03.06.- Condiciones particulares del uso de tratamiento y eliminación de residuos sólidos y del sistema general de saneamiento.....	220
Artículo 8.3.04.- Uso de equipamiento (Uso 3).....	220
Artículo 8.3.04.01.- Definición.....	220
Artículo 8.3.04.02.- Tipos en el uso de equipamiento.....	221
Artículo 8.3.04.02.01.- Tipo 1. Deportivo.....	221
Artículo 8.3.04.02.02.- Tipo 2. Docente.....	221
Artículo 8.3.04.02.03.- Tipo 3. Sanitario.....	221
Artículo 8.3.04.02.04.- Tipo 4. Religioso.....	222
Artículo 8.3.04.02.05.- Tipo 5. Residencia comunitaria.....	222
Artículo 8.3.04.02.06.- Tipo 6. Asistencial.....	222
Artículo 8.3.04.02.07.- Tipo 7. Hotelero.....	222
Artículo 8.3.04.02.08.- Tipo 8. Recreativo, ocio y espectáculo.....	223
Artículo 8.3.04.02.09.- Tipo 9. Socio-Cultural.....	223
Artículo 8.3.04.02.10.- Tipo 10. Asociativo.....	223
Artículo 8.3.04.02.11.- Tipo 11. Servicios funerarios.....	223
Artículo 8.3.04.03.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido.....	223
Artículo 8.3.04.04.- Alcance del uso de equipamiento.....	225
Artículo 8.3.04.05.- Tolerancia del uso de comercio al por menor.....	225
Artículo 8.3.04.06.- Régimen de los equipamientos existentes.....	226
Artículo 8.3.04.07.- Condiciones generales del uso de equipamiento.....	226
Artículo 8.3.05.- Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4).....	227



Artículo 8.3.05.01.- Definición .....	227
Artículo 8.3.05.02.- Tipos en el uso de servicios urbanos y administrativos.....	227
Artículo 8.3.05.02.01.- Tipo 1. Servicios urbanos en general.....	227
Artículo 8.3.05.02.02.- Tipo 2. Servicios administrativos .....	227
Artículo 8.3.05.02.02.01.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido.....	228
Artículo 8.3.05.02.02.02.- Condiciones particulares del uso de servicios urbanos y administrativos .....	228
Artículo 8.3.05.02.03.- Tipo 3. Aparcamientos autónomos .....	228
Artículo 8.3.05.02.03.01.- Condiciones particulares del uso de aparcamiento autónomo	229
Artículo 8.3.06.- Uso de espacios libres y zonas verdes (Uso 5) .....	230
Artículo 8.3.06.01.- Definición .....	230
Artículo 8.3.06.02.- Uso principal, complementario y prohibido .....	230
Artículo 8.3.06.03.- Condiciones particulares de los espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público.....	230
Artículo 8.3.06.04.- Condiciones particulares de los espacios con servidumbre de uso público y propiedad privada .....	231
Artículo 8.3.07.- Uso residencial (Uso 6).....	232
Artículo 8.3.07.01.- Definición .....	232
Artículo 8.3.07.02.- Tipos en el uso residencial.....	232
Artículo 8.3.07.02.01.- Tipo 1. Residencial en edificio de bajo desarrollo: Vivienda uni/bifamiliar y agrupada.....	232
Artículo 8.3.07.02.01.01.- Usos en vivienda uni/bifamiliar y agrupada .....	233
Artículo 8.3.07.02.02.- Tipo 2. Edificio en altura: Vivienda colectiva.....	233
Artículo 8.3.07.02.02.01.- Usos en vivienda colectiva.....	233
Artículo 8.3.07.02.03.- Tipo 3. Vivienda aneja.....	237
Artículo 8.3.07.03.- Condiciones particulares del uso residencial .....	237
Artículo 8.3.07.03.01.- Nuevas edificaciones .....	237
Artículo 8.3.07.03.02.- Edificaciones existentes: condiciones para la reutilización de las plantas destinadas a actividades productivas.....	238
Artículo 8.3.08.- Uso terciario (Uso 7).....	240
Artículo 8.3.08.01.- Definición .....	240
Artículo 8.3.08.02.- Tipos en el uso terciario.....	240
Artículo 8.3.08.02.01.- Tipo 1. Oficina.....	240
Artículo 8.3.08.02.02.- Tipo 2. Venta ambulante.....	241
Artículo 8.3.08.02.03.- Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado.....	241
Artículo 8.3.08.02.04.- Tipo 4. Comercial al por menor de carácter concentrado.....	242
Artículo 8.3.08.02.04.01.- Tipo 4.1. Establecimientos comerciales.....	242
Artículo 8.3.08.02.04.02.- Tipo 4.2. Grandes establecimientos comerciales.....	242
Artículo 8.3.08.02.05.- Tipo 5. Uso principal, complementario y prohibido en el uso de oficina.....	243
Artículo 8.3.08.02.06.- Tipo 6. Uso principal, complementario y prohibido en el uso comercial .....	245
Artículo 8.3.08.03.- Condiciones particulares del uso de oficina.....	247
Artículo 8.3.08.04.- Condiciones particulares del uso comercial.....	247



Artículo 8.3.09.- Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) .....	249
Artículo 8.3.09.01.- Definición .....	249
Artículo 8.3.09.02.- Tipos en el uso de actividades económicas comunes .....	249
Artículo 8.3.09.02.01.- Tipo 1. Industria compatible con la vivienda.....	249
Artículo 8.3.09.02.01.01.- Tipo 1.01. Industria artesanal y de manufactura.....	249
Artículo 8.3.09.02.01.02.- Tipo 1.02. Talleres de servicio y reparación.....	250
Artículo 8.3.09.02.02.- Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda.....	250
Artículo 8.3.09.02.03.- Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda .....	251
Artículo 8.3.09.02.04.- Tipo 4. Almacén no compatible con la vivienda .....	251
Artículo 8.3.09.02.05.- Tipo 5. Agencias de transporte de mercancías.....	251
Artículo 8.3.09.02.06.- Tipo 6. Actividades agropecuarias.....	252
Artículo 8.3.09.02.06.01.- Tipo 6.01. Agricultura.....	252
Artículo 8.3.09.02.06.02.- Tipo 6.02. Invernaderos .....	252
Artículo 8.3.09.02.06.03.- Tipo 6.03. Ganadería.....	253
Artículo 8.3.09.02.06.04.- Tipo 6.04. Uso forestal.....	253
Artículo 8.3.09.02.07.- Tipo 7. Actividades extractivas.....	253
Artículo 8.3.09.03.- Uso Principal, permitido y prohibido en el uso productivo industrial .....	253
Artículo 8.3.09.04.- Uso Principal, permitido y prohibido en el uso productivo almacén	255
Artículo 8.3.09.05.- Uso Principal, permitido y prohibido en el uso agropecuario .....	256
Artículo 8.3.09.06.- Uso Principal, permitido y prohibido en el uso extractivo .....	256
Artículo 8.3.09.07.- Condiciones generales del uso productivo.....	256
Artículo 8.3.09.08.- Condiciones de las instalaciones del uso productivo industrial.....	257
Artículo 8.3.09.09.- Condiciones ambientales del uso productivo industrial.....	257
Artículo 8.3.09.10.- Condiciones particulares del uso productivo industrial .....	258
Artículo 8.3.09.11.- Condiciones particulares del uso de talleres de reparación de vehículos .....	259
Artículo 8.3.09.12.- Condiciones particulares del uso productivo-almacén .....	260
Artículo 8.3.09.13.- Condiciones particulares de las agencias de transporte .....	260
Artículo 8.3.09.14.- Condiciones particulares del uso agropecuario.....	260
Artículo 8.3.09.15.- Condiciones particulares del uso extractivo .....	261
Artículo 8.3.10.- Otros usos (Uso 9) .....	261
Artículo 8.3.10.01.- Tipos en el apartado denominado otros usos .....	261
Artículo 8.3.10.01.01.- Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso .....	262
Artículo 8.3.10.01.02.- Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios.....	262
Artículo 8.3.10.01.03.- Tipo 3. Trasteros .....	262
Artículo 8.3.10.02.- Condiciones particulares del local de garaje, de las instalaciones generales de los edificios y de los trasteros.....	262
Artículo 8.3.10.03.- Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso.....	262
Artículo 8.3.10.04.- Dotaciones mínimas y máximas .....	263
Artículo 8.3.10.05.- Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas.....	264
Artículo 8.3.10.06.- Condiciones de los accesos mancomunados.....	265
CAPITULO 8.4.- RESTRICCIONES Y LIMITACIONES DE USOS .....	267
Artículo 8.4.01.- Limitaciones de los espacios de uso y dominio privado.....	267



Artículo 8.4.02.- Limitaciones de uso en plantas bajas .....	267
Artículo 8.4.03.- Restricción de establecimientos públicos dedicados a actividades de hostelería.....	267
CAPITULO 8.5.- RESUMEN DE LOS USOS.....	268
TITULO 9 ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION .....	278
CAPITULO 9.1.- DISPOSICIONES GENERALES .....	278
Artículo 9.1.01.- Definición .....	278
Artículo 9.1.02.- Aplicación .....	278
CAPITULO 9.2.- DEFINICION DE PARAMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA .....	279
Artículo 9.2.01.- Parcela.....	279
Artículo 9.2.02.- Parcela mínima.....	279
Artículo 9.2.03.- Alineación .....	279
Artículo 9.2.04.- Tramo de alineación completo.....	280
Artículo 9.2.05.- Cota de rasante .....	280
Artículo 9.2.06.- Espacio libre de parcela .....	280
CAPITULO 9.3.- DEFINICION DE LOS PARAMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACION.....	281
Artículo 9.3.01.- Retranqueo .....	281
Artículo 9.3.02.- Línea de edificación.....	281
Artículo 9.3.03.- Profundidad edificable .....	281
Artículo 9.3.04.- Separación entre edificios .....	281
Artículo 9.3.05.- Superficie ocupable.....	281
Artículo 9.3.06.- Superficie ocupada.....	282
Artículo 9.3.07.- Superficie edificable .....	282
Artículo 9.3.08.- Superficie construida .....	282
Artículo 9.3.09.- Superficie útil.....	283
Artículo 9.3.10.- Alineación máxima de la edificación.....	283
Artículo 9.3.11.- Altura de edificación.....	284
Artículo 9.3.12.- Alturas parciales.....	285
Artículo 9.3.12.01.- Altura de piso.....	285
Artículo 9.3.12.02.- Altura libre de piso.....	285
Artículo 9.3.12.03.- Altura útil .....	285
Artículo 9.3.12.04.- Nivel de planta de piso.....	285
Artículo 9.3.12.05.- Planta.....	285
Artículo 9.3.12.06.- Planta sótano .....	285
Artículo 9.3.12.07.- Planta semisótano.....	286
Artículo 9.3.12.07.01.- Planta baja.....	286
Artículo 9.3.12.07.02.- Entreplanta .....	286
Artículo 9.3.12.07.03.- Piso.....	286
Artículo 9.3.12.07.04.- Atico.....	287
Artículo 9.3.12.07.05.- Bajo cubierta .....	287
Artículo 9.3.13.- Altura impuesta y altura máxima.....	287
Artículo 9.3.14.- Forma de medir la altura .....	288



Artículo 9.3.15.- Construcción por encima de la altura.....	290
Artículo 9.3.16.- Construcción bajo rasante: sótano .....	291
Artículo 9.3.17.- Ancho oficial de calle .....	291
Artículo 9.3.18.- Solares inedificables .....	292
Artículo 9.3.19.- Salientes y entrantes en las fachadas .....	293
Artículo 9.3.19.01.- Definiciones .....	293
Artículo 9.3.19.02.- Dimensiones.....	294
<b>CAPITULO 9.4.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS..</b>	<b>294</b>
Artículo 9.4.01.- Definición y aplicación .....	294
Artículo 9.4.02.- Condiciones de Calidad .....	294
Artículo 9.4.02.01.- Calidad de las construcciones .....	294
Artículo 9.4.02.02.- Aislamiento de la edificación.....	295
Artículo 9.4.02.03.- Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.....	296
Artículo 9.4.03.- Condiciones higiénicas .....	296
Artículo 9.4.03.01.- Local, pieza, vivienda, casa .....	296
Artículo 9.4.03.02.- Condiciones de ventilación e iluminación de los locales y piezas habitables.....	297
Artículo 9.4.03.03.- Vivienda mínima.....	299
Artículo 9.4.03.04.- Tamaño mínimo de las piezas.....	299
Artículo 9.4.03.05.- Condiciones de los baños.....	300
Artículo 9.4.03.06.- Condiciones de pasillos, distribuidores y vestíbulos .....	300
Artículo 9.4.03.07.- Condiciones de la cocina .....	301
Artículo 9.4.03.08.- Condiciones relativas al programa de vivienda .....	301
Artículo 9.4.03.09.- Viviendas interiores .....	302
<b>CAPITULO 9.5.- CONDICIONES DE LOS PATIOS .....</b>	<b>303</b>
Artículo 9.5.01.- Patio .....	303
Artículo 9.5.02.- Tipos de patios .....	303
Artículo 9.5.03.- Patio abierto a fachada .....	304
Artículo 9.5.04.- Patio de manzana .....	304
Artículo 9.5.05.- Patio de manzana de acceso público.....	305
Artículo 9.5.06.- Perfil a patio de manzana de acceso público .....	305
Artículo 9.5.07.- Fondo máximo de sótanos .....	305
Artículo 9.5.08.- Patio de manzana de uso privado.....	305
Artículo 9.5.09.- Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja.....	306
Artículo 9.5.10.- Patio interior o de parcela .....	306
Artículo 9.5.11.- Dimensiones mínimas de los patios de parcela.....	307
Artículo 9.5.12.- Condiciones de los patios de parcela .....	308
Artículo 9.5.13.- Patios mancomunados.....	309
<b>CAPITULO 9.6.- CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACION.....</b>	<b>309</b>
Artículo 9.6.01.- Condiciones de los sótanos .....	309
Artículo 9.6.02.- Condiciones de terminación de los sótanos .....	310
Artículo 9.6.03.- Condiciones de los sótanos en edificios equipamentales o comerciales	311
Artículo 9.6.04.- Condiciones de la planta baja .....	311



Artículo 9.6.05.- Condiciones de las plantas altas.....	313
Artículo 9.6.06.- Altura máxima de edificios industriales en planta única .....	315
Artículo 9.6.07.- Edificios industriales que se transforman en residenciales o terciarios. ....	316
Artículo 9.6.08.- Condiciones generales de los vuelos.....	316
Artículo 9.6.09.- Limitación del vuelo .....	317
Artículo 9.6.10.- Salientes en fachada.....	317
Artículo 9.6.11.- Superficie máxima de los cuerpos cerrados y miradores.....	318
Artículo 9.6.12.- Vuelos en los chaflanes.....	319
Artículo 9.6.13.- Vuelos en las fachadas laterales.....	319
Artículo 9.6.14.- Portadas decorativas .....	319
<b>CAPITULO 9.7.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>320</b>
Artículo 9.7.01.- Definición .....	320
Artículo 9.7.02.- Aplicación .....	320
Artículo 9.7.03.- Certificado de fin de obra .....	321
Artículo 9.7.04.- Dotación de agua.....	321
Artículo 9.7.04.01.- Dotación de agua potable.....	321
Artículo 9.7.04.02.- Dotación de agua caliente .....	322
Artículo 9.7.05.- Dotación de energía .....	322
Artículo 9.7.05.01.- Energía eléctrica.....	322
Artículo 9.7.05.02.- Instalaciones de transformación.....	323
Artículo 9.7.05.03.- Cuarto de contadores y controles.....	323
Artículo 9.7.05.04.- Puesta a tierra.....	323
Artículo 9.7.05.05.- Gas energético.....	323
Artículo 9.7.05.06.- Combustibles líquidos.....	324
Artículo 9.7.05.07.- Combustibles sólidos .....	324
Artículo 9.7.05.08.- Cuartos de calderas .....	324
Artículo 9.7.06.- Dotaciones de comunicación .....	324
Artículo 9.7.06.01.- Telecomunicaciones.....	324
Artículo 9.7.06.02.- Radio y televisión .....	325
Artículo 9.7.06.03.- Servicios postales.....	325
<b>CAPITULO 9.8.- SERVICIOS DE EVACUACION.....</b>	<b>325</b>
Artículo 9.8.01.- Evacuación de aguas pluviales.....	325
Artículo 9.8.02.- Evacuación de aguas residuales .....	326
Artículo 9.8.03.- Evacuación de humos .....	326
Artículo 9.8.04.- Evacuación de residuos sólidos .....	328
<b>CAPITULO 9.9.- INSTALACIONES DE CONFORT .....</b>	<b>328</b>
Artículo 9.9.01.- Instalaciones de clima artificial .....	328
Artículo 9.9.02.- Aparatos elevadores .....	329
<b>CAPITULO 9.10.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>330</b>
Artículo 9.10.01.- Definición .....	330
Artículo 9.10.02.- Aplicación .....	330
Artículo 9.10.03.- Accesos a las edificaciones.....	331
Artículo 9.10.04.- Señalización en edificios.....	331





Artículo 9.10.05.- Puerta de acceso y cierre de parcela .....	331
Artículo 9.10.06.- Circulación interior .....	332
Artículo 9.10.07.- Escaleras .....	333
Artículo 9.10.08.- Rampas.....	335
Artículo 9.10.09.- Prevención de incendios .....	335
Artículo 9.10.10.- Condiciones especiales para edificios de gran altura.....	335
Artículo 9.10.11.- Prevención contra el rayo.....	336
<b>CAPITULO 9.11.- CONDICIONES ESPECIALES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES.....</b>	<b>336</b>
Artículo 9.11.01.- Condiciones funcionales y geométricas de accesos y circulaciones....	336
Artículo 9.11.01.01.- Condiciones de los accesos rodados .....	336
Artículo 9.11.01.02.- Condiciones de los accesos peatonales .....	337
Artículo 9.11.01.03.- Altura de los locales.....	337
Artículo 9.11.01.04.- Mesetas de espera .....	337
Artículo 9.11.01.05.- Rampas de acceso .....	337
Artículo 9.11.01.06.- Calles de circulación.....	338
Artículo 9.11.02.- Condiciones de las plazas de aparcamiento.....	338
Artículo 9.11.02.01.- Condiciones de las plazas .....	338
Artículo 9.11.03.- Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones.....	339
<b>CAPITULO 9.12.- CONDICIONES AMBIENTALES.....</b>	<b>339</b>
Artículo 9.12.01.- Definición .....	339
Artículo 9.12.02.- Aplicación .....	340
Artículo 9.12.03.- Lugares de observación de las condiciones .....	340
Artículo 9.12.04.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.....	340
Artículo 9.12.05.- Transmisión de ruido .....	340
Artículo 9.12.06.- Vibraciones .....	341
Artículo 9.12.07.- Deslumbramientos .....	341
Artículo 9.12.08.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos .....	341
Artículo 9.12.09.- Vertidos industriales .....	342
<b>CAPITULO 9.13.- CONDICIONES DE ESTETICA.....</b>	<b>342</b>
Artículo 9.13.01.- Definición .....	342
Artículo 9.13.02.- Aplicación .....	343
Artículo 9.13.03.- Salvaguarda de la estética urbana. Unidad compositiva.....	343
Artículo 9.13.04.- Protección de los ambientes urbanos .....	344
Artículo 9.13.05.- Fachadas.....	345
Artículo 9.13.06.- Tratamiento de las plantas bajas .....	345
Artículo 9.13.07.- Materiales de fachada .....	345
Artículo 9.13.08.- Modificación de fachadas .....	346
Artículo 9.13.09.- Soportales.....	346
Artículo 9.13.10.- Fachadas ciegas.....	347
Artículo 9.13.11.- Marquesinas .....	347
Artículo 9.13.12.- Anuncios .....	347
Artículo 9.13.13.- Anuncios en edificios industriales ubicados en zonas no industriales.	349



Artículo 9.13.14.- Toldos .....	349
Artículo 9.13.15.- Medianeras .....	350
Artículo 9.13.16.- Conservación y decoración de muros medianeros al descubierto .....	350
Artículo 9.13.17.- Materiales.....	351
Artículo 9.13.18.- Cubiertas .....	352
Artículo 9.13.19.- Tendederos .....	352
Artículo 9.13.20.- Cerramientos de solares y parcelas .....	352
Artículo 9.13.21.- Protección del arbolado.....	353
Artículo 9.13.22.- Consideración del entorno .....	354
TITULO 10 ORDENANZAS GENERALES DE LA URBANIZACION .....	355
CAPITULO 10.1.- GEOMETRIA DE VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS.....	355
Artículo 10.1.01.- Accesibilidad y movilidad.....	355
Artículo 10.1.02.- Clasificación de las vías rodadas, firmes .....	355
Artículo 10.1.03.- Trazado de las vías rodadas .....	355
Artículo 10.1.04.- Trazado de aceras y vías peatonales .....	356
Artículo 10.1.05.- Trazado de escaleras .....	356
Artículo 10.1.06.- Aparcamientos .....	357
Artículo 10.1.07.- Pavimentos .....	358
CAPITULO 10.2.- RED DE SANEAMIENTO.....	359
Artículo 10.2.01.- Acometida del saneamiento .....	359
Artículo 10.2.02.- Características y dimensionado.....	359
Artículo 10.2.03.- Pendientes.....	359
Artículo 10.2.04.- Secciones mínimas.....	360
CAPITULO 10.3.- REDES DE SUMINISTRO .....	360
Artículo 10.3.01.- Canalizaciones .....	360
Artículo 10.3.02.- Red de agua potable.....	360
Artículo 10.3.03.- Acometida de agua potable.....	361
Artículo 10.3.04.- Red de energía eléctrica .....	361
Artículo 10.3.05.- Red telefónica, telecomunicaciones.....	362
Artículo 10.3.06.- Depósitos y otras instalaciones subterráneas .....	362
CAPITULO 10.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.....	362
Artículo 10.4.01.- Iluminación de los espacios públicos.....	362
Artículo 10.4.02.- Niveles de iluminación .....	363
Artículo 10.4.03.- Soportes y luminarias.....	363
Artículo 10.4.04.- Características de la red .....	364
CAPITULO 10.5.- JARDINERIA Y ARBOLADO .....	364
Artículo 10.5.01.- Tratamiento de las áreas peatonales y ajardinadas .....	364
Artículo 10.5.02.- Plantación .....	365
Artículo 10.5.03.- Césped .....	365
CAPITULO 10.6.- BARANDILLAS, AMUEBLAMIENTO URBANO.....	366
Artículo 10.6.01.- Barandillas .....	366
Artículo 10.6.02.- Bancos .....	366
Artículo 10.6.03.- Papeleras.....	366
Artículo 10.6.04.- Depósitos de basuras.....	366



Artículo 10.6.05.- Otros elementos .....	366
TITULO 11 CATALOGO DE INMUEBLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS .....	367
CAPITULO 11.1.- DISPOSICIONES GENERALES .....	367
Artículo 11.1.01.- Descripción y alcance del catálogo.....	367
Artículo 11.1.02.- Relación de inmuebles .....	367
Artículo 11.1.03.- Régimen de conservación .....	367
Artículo 11.1.04.- Ambito y categorías .....	368
Artículo 11.1.05.- Comisión del patrimonio de Eibar .....	369
Artículo 11.1.06.- Alteración de nivel .....	369
Artículo 11.1.07.- Definiciones .....	369
Artículo 11.1.08.- Obras en los edificios y conjuntos protegidos .....	370
Artículo 11.1.09.- Derrribos .....	371
CAPITULO 11.2.- REGIMEN DE PROTECCION ESPECIAL.....	372
Artículo 11.2.01.- Edificios de protección especial.....	372
Artículo 11.2.02.- Niveles de protección especial.....	372
Artículo 11.2.02.01.- Protección especial. Nivel A.....	372
Artículo 11.2.02.01.01.- Definición y régimen de aplicación .....	372
Artículo 11.2.02.01.02.- Condiciones de actuación .....	373
Artículo 11.2.02.01.03.- Intervenciones autorizadas.....	374
Artículo 11.2.02.01.04.- Usos autorizados .....	376
Artículo 11.2.02.01.05.- Usos prohibidos .....	376
Artículo 11.2.02.02.- Protección especial. Nivel B .....	377
Artículo 11.2.02.02.01.- Definición y ámbito de aplicación.....	377
Artículo 11.2.02.02.02.- Condiciones de actuación .....	377
Artículo 11.2.02.02.03.- Intervenciones autorizadas.....	378
Artículo 11.2.02.02.04.- Usos autorizados .....	380
Artículo 11.2.02.02.05.- Usos prohibidos .....	380
CAPITULO 11.3.- REGIMEN DE CONSERVACION BASICA. NIVEL C.....	380
Artículo 11.3.01.- Edificios de conservación básica .....	380
Artículo 11.3.01.01.- Definición .....	381
Artículo 11.3.01.02.- Condiciones de actuación .....	381
Artículo 11.3.01.03.- Intervenciones autorizadas.....	382
CAPITULO 11.4.- REGIMEN DE PROTECCION LOCAL. NIVEL D .....	383
Artículo 11.4.01.01.- Definición .....	383
Artículo 11.4.01.02.- Condiciones de actuación .....	383
CAPITULO 11.5.- CONJUNTOS DE INTERES ARQUITECTONICO AMBIENTAL LOCAL.....	384
Artículo 11.5.01.- Definición y categorías .....	384
CAPITULO 11.6.- REGIMEN DE PROTECCION DE LOS ELEMENTOS (NO EDIFICACIONES).....	384
Artículo 11.6.01.- Definición y ámbito .....	384
Artículo 11.6.02.- Condiciones de actuación .....	385
CAPITULO 11.7.- REGIMEN DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.....	385
Artículo 11.7.01.- Definición y ámbito de aplicación .....	385



Artículo 11.7.02.- Zona arqueológica del casco histórico de Eibar .....	386
Artículo 11.7.03.- Zonas de presunción arqueológica de Eibar .....	386
Artículo 11.7.04.- Condiciones de actuación .....	386
Artículo 11.7.05.- Tipologías de áreas de protección.....	387
CAPITULO 11.8.- ANEXO I LISTADO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROTECCION .....	388
CAPITULO 11.9.- ANEXO II COMISION DEL PATRIMONIO DE EIBAR .....	399
Artículo 11.9.01.- Normas .....	399
Artículo 11.9.01.01.- PRIMERA.- Creación de la comisión.....	399
Artículo 11.9.01.02.- SEGUNDA.- Composición de la comisión del patrimonio .....	399
Artículo 11.9.01.03.- TERCERA.- Funciones de la comisión del patrimonio.....	400
Artículo 11.9.01.04.- CUARTA.- Régimen de sesiones .....	401
Artículo 11.9.01.04.01.- Quórum .....	401
Artículo 11.9.01.04.02.- Lugar de reunión .....	401
Artículo 11.9.01.04.03.- Periodicidad .....	401
Artículo 11.9.01.05.- QUINTA.- Votaciones y acuerdo .....	401
Artículo 11.9.01.06.- SEXTA.- Actas .....	402
Artículo 11.9.01.07.- SEPTIMA.- Orden del día .....	402
Artículo 11.9.01.08.- OCTAVA.- Expedientes del orden del día .....	403
Artículo 11.9.01.09.- NOVENA.- Dictámenes de la comisión .....	403
CAPITULO 11.10.- ANEXO III FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LOS ELEMENTOS .....	405
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	406



## NORMAS URBANISTICAS

### TITULO 1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

#### CAPITULO 1.1.- NATURALEZA, AMBITO, OBLIGATORIEDAD Y PUBLICIDAD

##### Artículo 1.1.01.- Naturaleza

El presente Plan General se elabora en desarrollo y adaptación a la siguiente legislación:

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril por el que se aprueba el Texto Refundido la Ley sobre el régimen de Suelo y Ordenación Urbana (en adelante TR/76).
- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante TR/92).
- Ley 6/98 de 13 de Abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS/98).
- Real Decreto Ley, 4/2000.
- Ley 10/2003 de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana (en adelante RP).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RG).
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RD).
- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- Real Decreto 1006/1966 por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de Suelo Afectado por Planes de Ordenación Urbana.
- Ley 3/98, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Ley 3/1997 de 25 de Abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las Plusvalías generadas por la acción urbanística.



- Ley 5/98, de 6 de Marzo, de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.
- Ley 11/98, de 20 de Abril, de modificación de la ley 3/97 por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Ley 17/94, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Decreto 142/97, de 17 de Junio, por el que se desarrolla la Ley 17/94.
- Ley 20/98, de 29 de Junio, de Patrimonios Públicos del Suelo.
- Real Decreto 1169/1978, de creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales.

Y los instrumentos de Ordenación del Territorio y Sectorial aprobados definitivamente:

- Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas por Decreto 28/1997, de 11 de febrero.
- Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Eibar (Bajo Deba), aprobado definitivamente por Decreto 86/2005 de 12 de abril.
- Ley 25/98, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras.
- Plan General de Carreteras.
- Norma Foral 17/1994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria del País Vasco.
- Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.
- Real Decreto 849/86, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre el Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 168/97, de 8 de Julio, por el que se regulan las Explotaciones Agrarias Prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las Unidades Mínimas de Cultivo en los distintos Territorios Históricos y Comarcas de la C.A.P.V.
- Plan territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Cauces Fluviales de la Vertiente Cantábrica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Ley de Ordenación de Transportes Terrestres de 30 de julio de 1.987 (en adelante LOTT).
- Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.



Constituyendo el instrumento de ordenación urbanística de todo el territorio comprendido en el término municipal. A tal fin, como contenido esencial, incorpora determinaciones básicas sobre los elementos de la estructura general y orgánica del territorio, clasifica el suelo en las distintas categorías previstas en la Ley del Suelo y dispone las condiciones de edificación y uso de los terrenos integrantes del contenido del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

#### **Artículo 1.1.02.- Ambito**

El presente Plan General extiende su ámbito de aplicación a la totalidad del territorio comprendido en el término municipal de Eibar, desde su entrada en vigor.

#### **Artículo 1.1.03.- Coordinación con el planeamiento general de los municipios limítrofes**

Las disposiciones de coordinación de la ordenación del Término municipal de Eibar con la de los territorios de otros municipios colindantes contenidas en el presente Proyecto, carecerán de validez hasta tanto no se recojan de manera expresa o implícita en los planeamientos generales de los Municipios correspondientes o se ratifiquen por un plan territorial.

#### **Artículo 1.1.04.- Obligatoriedad y ejecutoriedad**

El conjunto de determinaciones del presente Plan General obliga, por igual, tanto a los distintos sectores de la Administración Pública como a los particulares, que deberán acomodar sus actuaciones de edificación y uso del suelo a las previsiones del mismo.

Las disposiciones contenidas en el presente Plan General entrarán en vigor y serán inmediatamente ejecutivas, una vez, alcanzada la aprobación definitiva, sean publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y haya transcurrido la “vacatio legis” prevista en la Ley de Bases de Régimen Local.

#### **Artículo 1.1.05.- Publicidad**

El conjunto de documentos que integran el presente Plan General, incluyendo Normas, Ordenanzas y Catálogo, tendrá carácter público y cualquier persona interesada podrá consultarlos e informarse de los mismos en este Ayuntamiento.



A tal efecto, el Ayuntamiento está dotado de una Oficina de Información Urbanística, donde quedarán depositados tanto el conjunto de documentos integrantes del presente Plan General, como la documentación integrante de todos los instrumentos de planeamiento y gestión que lo desarrollen, con el fin de que las personas interesadas puedan examinar dicha documentación personándose en la citada Oficina, y obtener copia de los documentos que deseen.

## **CAPITULO 1.2.- VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION**

### **Artículo 1.2.01.- Vigencia**

El contenido del presente Plan General entrará en vigor desde la fecha de la publicación de su aprobación definitiva, y su vigencia será indefinida, contando con unas previsiones programadas para un período de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

### **Artículo 1.2.02.- Derogación del planeamiento general vigente**

El Plan sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Eibar, a las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 20 de Junio de 1989, las cuales quedan derogadas, para dicho ámbito, al igual que las ulteriores reformas, complementos y desarrollos de las mismas, a la entrada en vigor del presente proyecto, en virtud de la Disposición Derogatoria que el mismo establece.

### **Artículo 1.2.03.- Efectos del Plan**

La entrada en vigor del Plan le confiere los siguientes efectos:

- Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regula en las presentes Normas.





- Ejecutoriedad, lo que implica la facultad para emprender la realización de los Proyectos y obras que en el Plan están previstos; la declaración de utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general a la habilitación, para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley, por el propio Plan en lo que sea necesario para el debido cumplimiento de sus determinaciones.
- Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

#### **Artículo 1.2.04.- Revisión**

Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por agotamiento de su capacidad, o por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello.

En consecuencia, procederá la revisión del contenido del presente Plan General, en los siguientes supuestos:

- Alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.
- Alto grado del cumplimiento de sus previsiones, habiendo llegado a concederse “licencia de edificación” al 75% de las nuevas viviendas planificadas o que se haya ocupado el 75% del aprovechamiento previsto en las zonas de “Uso de Actividades Económicas”.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas no contempladas inicialmente que exijan la adopción de un modelo territorial distinto.

No obstante, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión en el plazo de 8 años, por haberse producido alguna de las circunstancias que se señalan en el apartado anterior, o por la aparición de nuevos objetivos o reorientación de los existentes, sobrevenidos durante la ejecución del propio Plan.



### **Artículo 1.2.05.- Modificación**

Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan.

Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y su incidencia en la ordenación general.

Cuando la modificación tendiera a incrementar la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, requerirá la previsión de mayores superficies de terrenos destinadas a dotaciones públicas en los términos que dispone la normativa vigente.

Con independencia del uso de la zona o parcela afectadas, cuando el citado incremento se produzca, se deberá disponer una dotación mínima adicional de aparcamiento o garaje, de acuerdo con las exigencias de dotación establecidas por el presente Plan General - y, en su caso por el planeamiento de desarrollo que afecte al ámbito en el que el mismo tiene lugar - para los usos afectados por el incremento citado.

De dicha dotación adicional, un máximo del 20% de las plazas, se situará en vías públicas.

#### **Artículo 1.2.05.01.- Rango de los expedientes de modificación**

La modificación de las determinaciones del Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les correspondan, en función de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en el presente proyecto, salvo que se hubiese establecido expresamente en un expediente urbanístico de mayor rango, su adscripción a éste último.

##### **Artículo 1.2.05.01.01.- Determinaciones con rango de "planeamiento general"**

La modificación o complemento de las determinaciones de carácter general, con la excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en el presente documento, exigirá, en todo caso, la formulación de un expediente específico con el rango propio del "planeamiento general".

**Artículo 1.2.05.01.02.- Determinaciones con rango de "planeamiento pormenorizado"**

El resto de las determinaciones del presente proyecto, así como aquéllas que corresponde definir al planeamiento subordinado que se tramite en desarrollo del presente Plan General, tendrán el rango propio del planeamiento de desarrollo, por lo que, su modificación o complemento, podrá formularse a través del "planeamiento especial" o "parcial" o, en los casos a los que se hace referencia en los epígrafes siguientes, a través de las figuras de planeamiento de detalle que establece la vigente legislación urbanística.

En este sentido, la ordenación, disposición de los sistemas locales y distribución de la edificación de los ámbitos del planeamiento de desarrollo que se recogen en la documentación gráfica del presente Plan, podrán ser modificados por los instrumentos de planeamiento que se tramiten.

**Artículo 1.2.05.01.02.01.- Determinaciones referentes a la configuración física de la edificación y la urbanización**

La nueva definición, modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrán formularse a través de "estudios de detalle" en los casos, y con los límites, establecidos por la vigente legislación urbanística, y las presentes Normas Urbanísticas, así como con los que, en su caso, pudiera establecer el "planeamiento de desarrollo".

**Artículo 1.2.05.01.02.02.- Determinaciones referentes a las condiciones de "ejecución"**

La delimitación de las "unidades de ejecución" y la determinación de los "sistemas de actuación", podrán formularse o modificarse, salvo que el planeamiento disponga de manera expresa lo contrario, por el procedimiento establecido en la vigente legislación urbanística.

**Artículo 1.2.05.01.03.- Actuaciones que no tendrán consideración de modificación**

En consecuencia, no tendrán la consideración de modificaciones:

- Las alteraciones y reajustes de límites que sólo afecten a determinaciones no básicas y que sean susceptibles de soluciones alternativas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan y en las condiciones que se establecen en su Normativa.



- Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un quince por ciento (15 %) las cifras establecidas por el Plan.
- La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.
- En ningún caso podrá considerarse que las Ordenanzas Municipales a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones forman parte del mismo. La eventual modificación de dichas Ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos del presente Plan no precisará tramitarse mediante modificación de éste si respeta sus determinaciones expresas.
- Las instrucciones o circulares que el Ayuntamiento dicte como aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan.

#### **Artículo 1.2.05.02.- Titulación**

Los expedientes de modificación del Plan General deberán titularse: "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar" con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, asignándoseles, una vez alcanzada la aprobación definitiva, el número de orden que les corresponda dentro de las modificaciones habidas.

#### **Artículo 1.2.05.03.- Refundición de los documentos del plan**

Los expedientes de modificación del Plan General deberán incluir en su documentación la refundición de todos aquellos planos o documentos con rango efectivo de planeamiento general y específicamente normativos del presente proyecto, afectados por el cambio.

El Ayuntamiento, sin embargo, en los casos en los que la naturaleza de las alteraciones propuestas permita una comprensión adecuada de su alcance y contenido sin ese requisito, podrá aprobar inicialmente y exponer al público el expediente sin la documentación citada, incorporando en todo caso la misma al expediente con anterioridad a su remisión a la Diputación Foral para su aprobación definitiva.

La validez del texto refundido deberá ser ratificada previamente por el Pleno Municipal, manteniéndose en todo caso constancia documental fehaciente del texto vigente con anterioridad.



## CAPITULO 1.3.- DOCUMENTACION INTEGRANTE E INTERPRETACION

### Artículo 1.3.01.- Documentación integrante

Los documentos integrantes del presente Plan General son los siguientes:

- Memoria y Estudios complementarios.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- Normas Urbanísticas.
- Ordenanzas reguladoras.
- Catálogo de elementos objeto de protección.
- Programa de Actuación.
- Estudio Económico - Financiero.

De toda esta documentación se distinguirá entre la que tiene carácter vinculante y la que se incorpora con carácter informativo poniendo de manifiesto los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

#### Artículo 1.3.01.01.- Documentación vinculante

Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la legislación establece para los planes generales, como son:

- Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.
- Definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.
- Establecimiento de un programa para su desarrollo y ejecución.

El Plan General de Ordenación Urbana de Eibar integra una serie de documentos normativos detallados a continuación:



### Artículo 1.3.01.01.01.- Documentos escritos

- **Memoria**, que justificando la conveniencia y oportunidad del Plan, aporta el análisis de los datos urbanísticos precisos para describir el modelo de ocupación del territorio.
- **Normas Urbanísticas**, que constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan, definiendo el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo. Se incorpora como anejo el Catálogo de Bienes Inmuebles susceptibles de protección, del término municipal de Eibar donde se detallan los elementos que por su valor se deben proteger señalando las determinaciones respecto a la demolición o retirada forzosa de elementos, partes o, incluso, construcciones y edificios incompatibles con la condición del bien protegido.
- **Programa de Actuación**, que expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General a corto, medio y largo plazo (cuatro años, ocho años y fuera de programa), a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto.
- **Estudio Económico-Financiero**, donde se estima no sólo el coste económico de la ejecución del Plan en las etapas fijadas, sino también su viabilidad real, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar.

**Artículo 1.3.01.01.02.- Documentos gráficos****LISTADO DE PLANOS TEXTO REFUNDIDO - 01:****TOMO I ORDENACION**

Nº PLANO	TITULO DE PLANO	CODIGO	ESCALA
<b>Plano I</b>	Encuadre Comarcal	<b>O-EC-01</b>	1:25.000
<b>Plano II</b>	Clasificación	<b>O-CL-01</b>	1:10.000
		<b>O-CL-02</b>	1:4.000
<b>Plano III</b>	Estructura general y orgánica	<b>O-EG-01</b>	1:10.000
		<b>O-EG-02</b>	1:4.000
<b>Plano IV</b>	Clasificación y estructura general	<b>O-CL-EG-01</b>	1:10.000
		<b>O-CL-EG-02</b>	1:4.000
<b>Plano V</b>	Calificación Global	<b>O-CG-01</b>	1:4.000
<b>Plano VI</b>	Categorías en suelo no urbanizable	<b>O-SNU-01</b>	1:10.000
<b>Plano VII</b>	Calificación Pormenorizada	<b>O-CP-01</b>	1:4.000
		<b>O-CP-02a</b>	1:2.000
		<b>O-CP-02b</b>	1:2.000
		<b>O-CP-02c</b>	1:2.000
<b>Plano VIII</b>	Ordenación de dotaciones	<b>O-DO-01</b>	1:4.000
		<b>O-DO-02a</b>	1:2.000
		<b>O-DO-02b</b>	1:2.000
		<b>O-DO-02c</b>	1:2.000
<b>Plano IX</b>	Espacios libres en suelo urbano	<b>O-EL-01</b>	1:4.000
<b>Plano X</b>	Ambitos	<b>O-A-01</b>	1:4.000
<b>Plano XI</b>	Plano de Ordenación. Plano Figurativo	<b>O-FP-01</b>	1:4.000
<b>Plano XII</b>	Alineaciones y rasantes. Ambitos de Ordenanza	<b>O-AL-AO-01</b>	1:4.000
		<b>O-AL-AO-02a</b>	1:1.000
		<b>O-AL-AO-02b</b>	1:1.000
		<b>O-AL-AO-02c</b>	1:1.000
<b>Plano XIII</b>	Movilidad: aparcamientos, itinerarios peatonales y bidegorri	<b>O-MV-01</b>	1:4.000
<b>Plano XIV</b>	Emplazamientos inventariados. Suelos potencialmente contaminantes	<b>O-EI-01</b>	1:4.000
<b>Plano XV</b>	Superpuesto	<b>O-SP-01</b>	1:4.000
<b>Plano XVI</b>	Operaciones Estratégicas del Programa	<b>O-OEP-01</b>	1:4.000

**TOMO II INFORMACION INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

Nº PLANO	TITULO DE PLANO	CODIGO	ESCALA
<b>Plano I</b>	Ciclo del Agua: Abastecimiento	<b>I-I-CA-01</b>	1:10.000
		<b>I-I-CA-02a</b>	1:2.000
		<b>I-I-CA-02b</b>	1:2.000
		<b>I-I-CA-02c</b>	1:2.000
<b>Plano II</b>	Ciclo de agua: Evacuación de aguas	<b>I-I-CS-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-CS-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-CS-01c</b>	1:2.000
<b>Plano III</b>	Energía eléctrica	<b>I-I-EE-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-EE-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-EE-01c</b>	1:2.000
<b>Plano IV</b>	Telecomunicaciones: Fibra óptica	<b>I-I-TO-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-TO-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-TO-01c</b>	1:2.000
<b>Plano V</b>	Telecomunicaciones: Telefonía	<b>I-I-TF-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-TF-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-TF-01c</b>	1:2.000
<b>Plano VI</b>	Suministro de Gas	<b>I-I-SG-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-SG-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-SG-01c</b>	1:2.000

**TOMO III REGIMEN DE LA EDIFICACION**

Nº PLANO	TITULO DE PLANO	CODIGO	ESCALA
<b>Plano I</b>	Situaciones en el régimen de la edificación	<b>RE-FO-01</b>	1:4.000
		<b>RE-FO-02a</b>	1:2.000
		<b>RE-FO-02b</b>	1:2.000
		<b>RE-FO-02c</b>	1:2.000
<b>Plano II</b>	Elementos de interés cultural	<b>RE-EIC-01</b>	1:10.000
		<b>RE-EIC-02a</b>	1:2.000
		<b>RE-EIC-02b</b>	1:2.000
<b>Plano III</b>	Elementos de interés cultural	<b>RE-EIC-02c</b>	1:2.000
		<b>RE-EIC-03</b>	1:10.000
		<b>RE-EIC-04a</b>	1:2.000
<b>Plano IV</b>	Evolución Histórica de Eibar	<b>RE-EIC-04b</b>	1:2.000
		<b>RE-EIC-04c</b>	1:2.000
		<b>I-H-01</b>	1:2.000





## TOMO IV GESTION

Nº PLANO	TITULO DE PLANO	CODIGO	ESCALA
<b>Plano I</b>	Areas de reparto	<b>G-AR-01</b>	1:4.000
		<b>G-AR-02b</b>	1:2.000
<b>Plano II</b>	Areas de actuación	<b>G-AA-01</b>	1:4.000
		<b>G-AA-02b</b>	1:2.000

### Artículo 1.3.01.02.- Documentación no vinculante

El resto de los documentos del Plan General tienen un carácter informativo y ponen de manifiesto cuáles han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

### Artículo 1.3.02.- Interpretación

El conjunto de documentos integrantes del presente Plan General constituye una unidad coherente que debe ser interpretada sistemáticamente conforme a los criterios generales de interpretación jurídica contenidos en el artículo 3º del Código Civil.

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Eibar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades atribuidas a la Diputación Foral de Gipuzkoa y a la Comunidad Autónoma Vasca, en función de sus respectivos ámbitos de competencias, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

A tal efecto, en caso de discrepancia entre el contenido de las presentes Normas y de los Planos de Ordenación, prevalecerán éstas sobre aquellos, salvo que se aprecie claramente la comisión de error en las presentes Normas.

En la Memoria del Plan General se contienen los criterios de coherencia entre los estudios informativos, los objetivos marcados por el Plan Estratégico de la Ciudad de Eibar y las determinaciones finalmente elaboradas, por lo que dichos criterios, a pesar de no tener carácter normativo, deben tenerse en cuenta a los oportunos efectos interpretativos.



En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria. En el supuesto de contradicción entre la documentación gráfica, a los efectos de ordenación, prevalece sobre los restantes planos lo señalado en los incluidos en el “Tomo I Ordenación”.

Los posibles errores materiales, tanto escritos como gráficos, que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación adoptado por mayoría simple, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta e incorporándose en lo sucesivo como instrucción o circular aclaratoria del Plan.

Finalmente, deberán adoptarse aquellos criterios interpretativos que supongan la consecución de mayores dotaciones o espacios libres y de menores intensidades edificatorias, por resultar más favorables para el interés público, la calidad de vida ciudadana y una mejor ordenación urbanística. En consecuencia, en la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a los mayores espacios libres; a la mejor conservación del patrimonio protegido; al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.



## TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### CAPITULO 2.1.- CLASES DE SUELO

#### Artículo 2.1.01.- Clases

El presente Plan General clasifica todo el territorio del término municipal en las siguientes categorías:

- Suelo urbano.
- Suelo no urbanizable.
- Suelo urbanizable.

La clasificación se recoge en los Planos de Estructura Orgánica y Usos Globales y de Clasificación y Calificación y su regulación específica en el presente Título.

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

El suelo destinado a Sistemas Generales de nueva creación se encuentra adscrito, a los efectos de su valoración y obtención, a las diferentes clases de suelo.

#### Artículo 2.1.01.01.- Suelo urbano (SU)

Constituye el suelo urbano el delimitado como tal en el plano de clasificación de suelo del presente Plan General “*Tomo I, Plano II, Clasificación*”, por contar los terrenos con los servicios urbanísticos a los que hace referencia el artículo 8.a) de la L.S. 6/98 encontrándose integrados en la malla urbana, o por tener su ordenación consolidada en dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación del presente Plan General, y se encuentren incluidos en la trama urbana.

También constituirán el suelo urbano aquellos terrenos que, en ejecución del Planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.



### **Artículo 2.1.01.01.01.- Categorías en suelo urbano (SU)**

Dentro de esta clase de suelo se diferencian dos categorías:

#### **Artículo 2.1.01.01.01.01.- Suelo urbano consolidado (SUc)**

Inserto en un área con la urbanización completada y sin necesidad de acometer procedimientos de equidistribución y/o cesión.

En consecuencia se considerarán incluidos dentro de esta categoría todas las Actuaciones Asistemáticas y aquellas en las que sólo sea preciso efectuar una normalización de fincas.

#### **Artículo 2.1.01.01.01.02.- Suelo Urbano no consolidado (SUnc)**

Integrado en un área con urbanización sin completar y/o con proceso de equidistribución y cesión pendientes de realización.

En consecuencia se considerará en esta categoría todo el suelo urbano no incluido en la categoría anterior y especialmente el incluido en Unidades de Ejecución.

#### **Artículo 2.1.01.02.- Suelo no urbanizable (SNU)**

Constituye el suelo no urbanizable aquel que aparece delimitado como tal en el “*Tomo I Plano II Clasificación*” de clasificación de suelo del presente Plan General, y que se ha incorporado en esta condición por la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que se sometan a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Que se considera necesario conservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.
3. Que se considera inadecuado para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o bien por los criterios de carácter territorial y urbanísticos considerados en el presente proyecto.



### **Artículo 2.1.01.02.01.- Categorías en suelo no urbanizable (SNU)**

Se distinguen dos categorías en esta clase de suelo:

#### **Artículo 2.1.01.02.01.01.- Suelo no urbanizable protegido**

Se incluye en esta categoría todo el suelo que debe ser sometido a algún régimen de protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico. Se incluyen en esta categoría las aguas superficiales y las márgenes de arroyos y ríos.

#### **Artículo 2.1.01.02.01.02.- Suelo no urbanizable común**

Se incluye en esta categoría el que no se incluye en ninguna de las categorías anteriores, se preserva del desarrollo urbano y no es susceptible de otros aprovechamientos que los agropecuarios o los relacionados con los mismos.

### **Artículo 2.1.01.03.- Suelo urbanizable (SUB)**

Constituye el suelo urbanizable aquel que aparece delimitado como tal en el “*Tomo I Plano II, Clasificación*” de clasificación de suelo del presente Plan General. Se corresponde con todo el suelo que no tiene la condición de urbano o de no urbanizable.

#### **Artículo 2.1.01.03.01.- Categorías en suelo urbanizable**

Dentro de esta clasificación se diferencian dos categorías:

##### **Artículo 2.1.01.03.01.01.- Suelo urbanizable delimitado (SUBd)**

Es el que se encuentra en ámbitos o sectores delimitados para su desarrollo inmediato, en los que se establecen los ámbitos de gestión y las condiciones para su desarrollo, para ser ordenados por Planes Parciales cuya elaboración aparece prevista en el presente Plan General.

**Artículo 2.1.01.03.01.02.- Suelo urbanizable no delimitado (SUBnd)**

El que no se encuentra en dichos ámbitos o sectores de gestión delimitados o sin establecer las condiciones para su desarrollo.

**CAPITULO 2.2.- DERECHOS Y DEBERES****Artículo 2.2.01.- Derecho de propiedad**

El contenido del derecho de propiedad queda delimitado a través del ejercicio, por la propiedad del suelo, de los siguientes derechos:

**Artículo 2.2.01.01.- En suelo urbano**

El derecho de propiedad se concreta en el ejercicio de los siguientes derechos:

**Artículo 2.2.01.01.01.- Derecho a urbanizar**

Que consiste en el derecho de los propietarios a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar.

Se entiende por solar aquella finca urbana en la que se ha completado la urbanización y, por ello, puede servir de soporte a la edificación.

En este sentido, la condición de solar se adquiere por la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más específico para cada clase de suelo. Esto es, en suelo urbano el presente Plan General o el Plan Especial que lo desarrolle, en su caso.

En defecto de determinación específica, es preciso, para que se considere la condición de solar, que la vía a la que de frente la parcela, tenga pavimentada la calzada y realizado el encintado de aceras, y se hayan señalado las alineaciones y rasantes.

Así mismo, para su ejercicio, será preciso que haya adquirido la aprobación definitiva el Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización cuando el presente Plan lo prevea.

Este derecho se extingue en caso de que no se lleve a efecto la urbanización de los terrenos afectados y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, en el plazo fijado en el presente Plan General.



### **Artículo 2.2.01.01.02.- Derecho al aprovechamiento urbanístico**

Para que exista este derecho, es preciso que la parcela sea susceptible de edificación.

Consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística, de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la legislación urbanística.

Se adquiere de dos formas:

- En terrenos incluidos en una unidad de ejecución o polígono (suelo urbano no consolidado), con el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y por la realización de la urbanización en los términos que resulten de la legislación y planeamientos aplicables.
- En terrenos no sometidos a deberes positivos, por ser objeto de expropiación (definido como sistema de actuación), o no resultar incluidos en unidad de ejecución o polígono (suelo urbano consolidado), con la aprobación definitiva del planeamiento más específico, aunque condicionada, en el último supuesto, al cumplimiento de lo ordenado por éste.

Este derecho se extingue por pérdida de las condiciones precisas por parte del solar al que se refiera, según los siguientes criterios:

- Degradación u obsolescencia, de forma que los servicios precisos dejen de reunir las condiciones necesarias.
- Inadecuación de su urbanización a las circunstancias sobrevenidas como consecuencia del desarrollo urbanístico
- Alteración de la ordenación, mediante modificación o revisión del planeamiento.

En los dos primeros casos, se ha de someter el terreno a un proceso de actuación integrada o aislada mediante un Plan Especial. Una vez superado el mismo, se adquirirá nuevamente el derecho al aprovechamiento urbanístico.

### **Artículo 2.2.01.01.03.- Derecho a edificar**

Consiste en el derecho a construir sobre los solares en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y el presente Plan General.



Se podrá edificar en el suelo urbano aun sin tener la condición de solar, siempre que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con las garantías determinadas reglamentariamente.

#### **Artículo 2.2.01.01.03.01.- Terrenos no incluidos en unidades de ejecución o polígonos**

Para la autorización de la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, 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.

Debe tenerse en cuenta que 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, pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales.

La obligación de prestar fianza no se aplicará a las sociedades públicas en las que tenga participación mayoritaria el Ayuntamiento de Eibar, y cuyo objeto social sea la promoción y edificación de viviendas.

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 2.2.01.01.03.02.- Terrenos incluidos en unidades de ejecución o polígonos**

En estos casos se podrá construir, previa obtención de la correspondiente licencia de edificación, siempre que concurran los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa (no judicial) el acto de aprobación del proyecto de compensación o reparcelación, si uno u otro fueran precisos para la distribución de beneficios y cargas.
- Que por el estado de realización de las obras, el Ayuntamiento de Eibar considere que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para adquirir la condición de solar.





- 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.

La adquisición del derecho se produce por el otorgamiento de la licencia de edificación, siempre que el proyecto presentado fuera conforme al planeamiento. En dicha licencia se han de especificar, en su caso, los plazos de iniciación, interrupción y finalización de las obras.

La extinción de este derecho se produce por incumplimiento de los plazos fijados, mediante declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado. Una vez extinguido el derecho, el interesado no puede iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo:

- Autorización u orden de la administración competente, para realizar las obras estrictamente necesarias en garantía de la seguridad de personas y bienes y del valor de lo ya construido.
- Orden judicial resultante de interdicto de obra ruinoso, en caso de que resultare peligro de la situación de la edificación.

#### **Artículo 2.2.01.01.04.- Derecho a la edificación**

Se adquiere por la conclusión de la obra al amparo de una licencia no caducada y conforme a la ordenación urbanística.

#### **Artículo 2.2.01.02.- En suelo no urbanizable**

En esta clase de suelo se concretan los siguientes derechos:

- A usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las Leyes o el Presente Plan General.



### **Artículo 2.2.01.03.- En suelo urbanizable**

En esta clase de suelo se concretan los siguientes derechos:

- A usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
- A promover la transformación de los terrenos, instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

### **Artículo 2.2.02.- Deberes de la propiedad**

Los deberes inherentes a los titulares de la propiedad del suelo se concretan en los artículos siguientes, atendiendo a cada clase y categoría de suelo.

El reparto equitativo de las obligaciones se efectuará, salvo en las actuaciones asistemáticas, en el seno de las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, o las que se delimiten por el procedimiento establecido, mediante los correspondientes procedimientos reparcelatorios o compensatorios asignados.

#### **Artículo 2.2.02.01.- Deberes en suelo urbano consolidado (SUc)**

Son deberes de los propietarios de suelo clasificado por el Plan General como suelo urbano consolidado por la urbanización (SUc) los siguientes:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, si aún no la tuviera.
- Edificar en el plazo establecido si se encontraran en ámbitos para los que así se establezca en el presente Plan General y de conformidad con el mismo.
- Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.



### **Artículo 2.2.02.02.- Deberes en suelo urbano no consolidado (SUnc)**

Son deberes de los propietarios de suelo clasificado por el Plan General como suelo urbano que carezca de urbanización consolidada por la urbanización (SUnc), los siguientes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local que se incluyan en la unidad de ejecución y/o en el área de reparto en que se encuentren los terrenos.
- A estos efectos, se entenderá que constituyen las dotaciones objeto de cesión libre y gratuita todos aquellos suelos asignados al uso de equipamiento que no estén adscritos al régimen privado (tanto lucrativo como no lucrativo) en los planos de Usos Pormenorizados.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan General incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de gestión.
- En el suelo urbano, ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo del ámbito correspondiente libre de cargas de urbanización, al que por Ley tiene derecho. En el supuesto de obras de rehabilitación únicamente corresponderá el diez por ciento (10%) del incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado. A estos efectos se considerarán obras de rehabilitación, las definidas como intervenciones constructivas en el Anexo 1 del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado o en la normativa que lo sustituya.

### **Artículo 2.2.02.03.-Deberes en suelo urbanizable delimitado (SUBd)**

Son deberes de los propietarios de suelo clasificado por el Plan General como suelo urbanizable delimitado (SUBd), los siguientes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local que se incluyan en la unidad de ejecución y/o en el área de reparto en que se encuentren los terrenos.



- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan General incluya o adscriba en el ámbito correspondiente, a efectos de gestión.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General.
- Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos donde el Ayuntamiento localice el diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo del sector o ámbito correspondiente libre de cargas de urbanización, al que por Ley tiene derecho.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización imputable a los terrenos de su propiedad o al sector o ámbito correspondiente.
- Solicitar licencia de edificación en sus fincas, en los plazos previstos por el planeamiento urbanístico.
- Construir los edificios en los solares de su propiedad, en el plazo determinado en el acto de concesión de licencia.
- Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

#### **Artículo 2.2.02.04.- Deberes en suelo no urbanizable (SNU) y urbanizable no delimitado (SUBnd)**

Son deberes de los propietarios de fincas clasificadas por el Plan General como suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado, destinar dichas fincas a las finalidades y usos previstos en las presentes normas, debiendo mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.



En ningún caso podrán efectuarse divisiones segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto en el Decreto 168/97, de 8 de julio, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias del País Vasco, y se determina que la unidad mínima de cultivo en el municipio es de 1 Ha.

## **CAPITULO 2.3.- REGIMEN DE LA EDIFICACION**

### **Artículo 2.3.01.- Disposiciones generales**

Se considerarán en régimen de “fuera de ordenación” aquellos edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con las determinaciones del mismo por exceder de las alineaciones, fondos o alturas permitidos, así como con los usos previstos, o cualquier otra circunstancia.

A continuación se describen las diversas situaciones relativas al régimen de la edificación:

### **Artículo 2.3.02.- Situaciones en el régimen de la edificación**

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 60 del T.R./76 y 19.3 del Reglamento de Planeamiento, se define el régimen de edificación aplicable a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la ordenación propuesta por el presente Plan General.

A estos efectos se distinguen las siguientes situaciones en el Régimen de la Edificación:

- Fuera de Ordenación Expresa.
- Fuera de Ordenación Diferida.
- Tolerada.
- Dentro de Ordenación.



### **Artículo 2.3.03.- Fuera de ordenación**

Con carácter general, son edificaciones en situación de Fuera de Ordenación las siguientes:

- Las que no se encuentren de conformidad con la ordenación prevista.
- Las que se encuentren fuera de alineaciones.
- Las que tengan un aprovechamiento superior al permitido, en relación con la superficie o con la altura.
- Las que carezcan de las condiciones mínimas de habitabilidad o higiene, según se describe en el Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, o normativa que lo sustituya.

Con carácter general las obras prohibidas en los edificios fuera de ordenación, esto es, aquellas que exceden del concepto de meras reparaciones para acomodarlo a la ordenación urbanística son:

- Las de aumento de volumen.
- Las de modernización.
- Las que incrementen su valor a efectos de expropiación.
- Las de consolidación, salvo las obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiesen realizar. A estos efectos, se considerarán obras de Consolidación las detalladas en el Anexo III del Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, o normativa que lo sustituya.

Se diferencian los siguientes supuestos:

- Fuera de Ordenación expresa.
- Fuera de Ordenación diferida.
- Situación tolerada.



### **Artículo 2.3.03.01.- Fuera de ordenación expresa**

#### **Artículo 2.3.03.01.01.- Definición**

Se incluyen en la situación de fuera de ordenación expresa los edificios, usos e instalaciones, erigidos con anterioridad al presente Plan, que resultando disconformes con el mismo aparecen expresamente grafiados en los “*Planos del Tomo III de Régimen de la Edificación*”.

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

La situación de fuera de ordenación expresa no es de aplicación a los inmuebles incluidos por el Plan General en el régimen de protección, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación.

#### **Artículo 2.3.03.01.02.- Obras y usos admitidos en fuera de ordenación expresa**

El régimen de los edificios, instalaciones y usos incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 60 del T.R./76. En consecuencia, sólo será posible la realización de obras de conservación, higiene, ornato y de reparación, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen, modernización o cualquier otra que suponga incremento de su valor en caso de expropiación.

Los usos existentes en edificios, terrenos o instalaciones afectados por la situación de fuera de ordenación expresa, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y provenientes de situaciones de planeamiento anteriores, podrán seguir desarrollándose hasta que se produzca el cese de la actividad, quedando prohibida cualquier transformación que implique división o loteo de la misma, así como implantación de nuevas actividades.

#### **Artículo 2.3.03.01.03.- Instalaciones carentes de seguridad**

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación expresa, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.



## Artículo 2.3.03.02.- Fuera de ordenación diferida

### Artículo 2.3.03.02.01.- Definición

Se incluyen en la situación de fuera de ordenación diferida los edificios, usos e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación expresa prevista en el apartado anterior, se encuentren en algunos de los supuestos siguientes:

- a) Los que aparecen expresamente grafiados en los “*Planos del Tomo III de Régimen de la Edificación*” y los emplazados en el suelo no urbanizable especificados en el “*TITULO 4 Artículo 4.3.01.08.- Régimen transitorio*”.
- b) Los ubicados en las Areas de Ordenación Remitida, sin perjuicio de las disposiciones transitorias que para las mismas se establecen. La inclusión de estos edificios e instalaciones en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto los correspondientes Planes Especiales en desarrollo del Plan General determinen su situación definitiva.
- c) Los edificios emplazados en el seno de unidades de ejecución que no deban ser objeto de Estudio de Detalle y cuya ordenación resulte disconforme con la que el Plan establece. Su inclusión en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto los correspondientes Proyectos de Equidistribución, sean aprobados definitivamente.

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

La situación de fuera de ordenación diferida no es de aplicación a los inmuebles incluidos por el Plan en el régimen de Protección de bienes de interés cultural, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación, salvo los elementos impropios del edificio original, no dignos de protección, a los que sí les es de aplicación el régimen de fuera de ordenación diferida.

La calificación de un inmueble en situación de Fuera de Ordenación Diferida no impide la concesión de posibles ayudas y subvenciones institucionales para la realización de las obras admitidas, que se recogen pormenorizadamente en el “*Artículo 2.3.03.02.02.- Obras y usos admitidos en fuera de ordenación diferida*”.





### **Artículo 2.3.03.02.02.- Obras y usos admitidos en fuera de ordenación diferida**

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación diferida posibilita la realización de obras de conservación y ornato, de reparación y de consolidación, siguiendo las definiciones del Anexo III del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre. Asimismo, se permite la realización de obras de reforma, con renuncia expresa al incremento de valor del inmueble, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

- a) Que las obras no impliquen sustitución de la edificación o reparación de los elementos estructurales en más de un veinticinco por ciento (25%) de su superficie total construida, o del 25% de los elementos estructurales.
- b) Que el costo de ejecución material de las obras no supere el cuarenta por ciento (40%) del valor actual del edificio, lo que implicará aportar la valoración actual del inmueble junto con la solicitud de licencia.
- c) Que se trate de reparaciones ordinarias que persigan corregir o rectificar defectos menores de escasa envergadura, y que generalmente impliquen la aplicación de técnicas constructivas sencillas.

En los edificios e instalaciones incluidas dentro de este régimen de fuera de ordenación diferida no se admiten cambios de uso que no conlleven la adaptación a lo establecido por el Plan General o por el Planeamiento de desarrollo que sea exigible.

Se admiten los cambios de uso y/o de actividad en los locales comerciales de los edificios residenciales, aunque con ello se realicen pequeñas obras de adecuación que pudieran quedar clasificadas como obras de reforma según el “*TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO*” de estas Normas.

Se prohíbe cualquier transformación de la actividad o instalación que implique división o loteo de la misma.

### **Artículo 2.3.03.03.- Situación tolerada**

#### **Artículo 2.3.03.03.01.- Definición**

Se consideran dentro de la situación tolerada los edificios, usos e instalaciones que por no hallarse comprendidos en ninguna de las situaciones reguladas en los dos apartados anteriores, no aparecen expresamente reseñados en la documentación gráfica “*Planos del Tomo III de Régimen de la Edificación*”, pero sin embargo mantienen alguna circunstancia de inadaptación al Plan por razón de uso, alineación, altura o aprovechamiento.



Se incluyen en esta situación los edificios, usos e instalaciones que se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Los emplazados en cualquier clase de suelo cuyas alineaciones exteriores no se adaptan a las previstas por el Plan en relación con los espacios destinados al uso público, tales como plazas, viales, etc.
- b) Los emplazados en cualquier clase de suelo, cuyo uso se encuentra expresamente prohibido por el Plan, hasta el cese de la actividad.
- c) Las instalaciones de planta baja y los edificios ubicados íntegramente en el interior de los patios de manzana, cuando dichos patios no puedan ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación.

#### **Artículo 2.3.03.03.02.- Obras y usos admitidos en situación tolerada**

En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable, según lo dispuesto en el Anexo III del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, o normativa que lo sustituya.

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

En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso existente hasta que se produzca un cambio de éste, la sustitución voluntaria del edificio o la rehabilitación total del mismo, cuya autorización podrá llevarse a efecto sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el “*TITULO 4*” de estas Normas.

Todo cambio de uso, total o parcial, que se realice en un edificio en situación tolerada, situado íntegramente en el interior de un patio de manzana de uso residencial, deberá adecuarse a los usos siguientes:

- “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, en todos los tipos.
- “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*”, en todos los tipos.



- *“Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda y Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda”.*

A los usos disconformes con el Plan General, existentes en edificios completos que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos. En este supuesto, se admite el cambio de uso siempre que se efectúe una transformación íntegra del edificio y que dicho cambio de uso conlleve la adaptación al régimen establecido por el Plan.

Cuando se plantee un cambio parcial de un uso disconforme, en un edificio considerado dentro de alineaciones y no sea posible actuar conforme al apartado anterior, los nuevos usos deberán respetar el régimen general de usos permitidos y complementarios según la zona en que se encuentre el edificio, así como la compatibilidad con el resto de usos existentes en éste.

Cuando en las condiciones del párrafo anterior, el nuevo uso no respete el régimen general de usos permitidos y complementarios, pero sin embargo represente, a juicio municipal razonado, una mejor compatibilización respecto a la situación existente, podrá ser autorizado siempre que el solicitante acredite que no hay incompatibilidad entre el nuevo uso solicitado y todos y cada uno de los existentes en el edificio y, asimismo incorpore, junto con el cambio de uso, todas las medidas correctoras precisas para su funcionamiento incluso, si fuera necesario, en los elementos comunes del edificio. No obstante, el Ayuntamiento establecerá, mediante Ordenanza, el régimen de compatibilidades entre usos que pueden autorizarse, como complemento al *“TITULO 8 NORMATIVA DE USOS”* de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 2.3.04.- Dentro de ordenación**

##### **Artículo 2.3.04.01.- Definición**

Se consideran dentro de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que no están en ninguna de las situaciones reguladas en los apartados precedentes y se encuentran en consonancia con el presente Plan por cumplir tanto con las Normas reguladoras de usos como con los parámetros básicos de altura, aprovechamiento y alineaciones.



### **Artículo 2.3.04.02.- Edificaciones afectadas por reducciones poco relevantes**

En los casos de reducción y desfase poco relevantes, tanto del fondo edificable como en alturas parciales, retranqueos, ocupaciones bajo rasante, etc. que puedan existir en las edificaciones, no tendrán, por este motivo, la consideración de “Fuera de Ordenación”, siempre y cuando la afección señalada sea cualitativa y cuantitativamente poco relevante con respecto al edificio en cuestión y el mantenimiento temporal de la edificación no afecte gravemente al desarrollo de la red viaria.

La valoración de la importancia de la afección será realizada por los servicios técnicos municipales del Area de Urbanismo, con la adopción del acuerdo por la Comisión de Gobierno a propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo.

## **CAPITULO 2.4.- DEBER DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION**

### **Artículo 2.4.01.- Deber de uso**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las Normas sobre protección del medio ambiente, y del patrimonio arquitectónico y arqueológico y sobre rehabilitación urbana.

### **Artículo 2.4.02.- Deber de conservación**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular, terrenos, jardines, carteles e instalaciones de cualquier índole, deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias. Están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico, arqueológico y rehabilitación urbana.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios u otros ocupantes según se derivan de la legislación específica.



El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste, salvo en el caso de edificios objeto de protección o conservación incluidos en el Catálogo de Elementos y Bienes de Interés Cultural, cuyo régimen es el establecido en el “*TITULO 11*” de estas Normas.

### **Artículo 2.4.03.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato**

La Ordenanza Municipal sobre el deber de conservación y estado ruinoso de las edificaciones regulará las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble y que como mínimo serán las siguientes:

#### **Artículo 2.4.03.01.- En urbanizaciones**

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación: de calzadas y aceras, de la red de distribución y servicio, del alumbrado, de las instalaciones de servicio común a la urbanización cualquiera que sea su tipo, de aquellos suelos que sin ser de cesión obligatoria al Municipio, vayan dirigidos a la localización de equipamiento y servicios colectivos, del ajardinamiento de espacios públicos y privados hasta el momento de su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en caso de ser objeto de cesión, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

A los efectos de las obligaciones reguladas en este apartado, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto estado de funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.



## **Artículo 2.4.03.02.- En construcciones**

### **Artículo 2.4.03.02.01.- Condiciones de seguridad**

Las edificaciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura frente a la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores, conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiere, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. En el caso de edificios sin habitantes, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

### **Artículo 2.4.03.02.02.- Condiciones de salubridad y habitabilidad**

Se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación. Además deberán conservar en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

Las construcciones deberán cumplir con las características señaladas en el “*TITULO 9 ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION CAPITULO 9.4.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS*”, estableciéndose como condiciones mínimas las siguientes:

- Las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las viviendas existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General, serán las señaladas en el Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.
- Para las edificaciones que se ejecuten en desarrollo de las previsiones del presente Plan General, con la salvedad de las acogidas al Régimen de Protección Oficial que se regularán por su propia Ordenanza de Diseño, las dimensiones mínimas que deberán reunir las piezas habitables serán las siguientes:



- Viviendas con superficie útil entre la mínima del “Artículo 9.4.03.03.- Vivienda mínima” y 47 m<sup>2</sup> útiles, considerando sólo la superficie de las piezas habitables

Cocina	7 m <sup>2</sup> útiles
Salón-comedor	16 m <sup>2</sup> útiles
Dormitorio	12 m <sup>2</sup> útiles
Baño	3,8 m <sup>2</sup> útiles
Vestíbulo	1,5 m <sup>2</sup> útiles

- Viviendas con superficie útil entre 47 y 70 m<sup>2</sup> útiles, considerando sólo la superficie de las piezas habitables.

Cocina	8 m <sup>2</sup> útiles
Salón-comedor	17 m <sup>2</sup> útiles
Dormitorio 1	12 m <sup>2</sup> útiles
Dormitorio 2	10 m <sup>2</sup> útiles
Baño	4 m <sup>2</sup> útiles
Vestíbulo	2,5 m <sup>2</sup> útiles

- Viviendas con superficie útil igual o superior a 60 m<sup>2</sup> útiles, considerando sólo la superficie de las piezas habitables.

Cocina	9 m <sup>2</sup> útiles
Salón-comedor	19 m <sup>2</sup> útiles
Dormitorio 1	12 m <sup>2</sup> útiles
Dormitorio 2	10 m <sup>2</sup> útiles
Dormitorio 3	10 m <sup>2</sup> útiles
Baño	4 m <sup>2</sup> útiles
Aseo con ducha	2,5 m <sup>2</sup> útiles
Vestíbulo	3,5 m <sup>2</sup> útiles

#### Artículo 2.4.03.02.03.- Condiciones de ornato

Se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.



### **Artículo 2.4.03.03.- Terrenos con destino urbano**

Los terrenos con destino urbano deberán mantenerse limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del terreno para evitar riesgo de accidentes.

Las condiciones señaladas serán definidas por los Servicios Técnicos Municipales, hasta que exista una Ordenanza Municipal que las regule.

Hasta que se otorgue la licencia de edificación, en estos terrenos urbanos, la Autoridad Municipal podrá implantar y autorizar, con carácter provisional, usos de carácter público (aparcamiento, descanso y estancia de personas, recreo para la infancia y esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable). Tales usos o instalaciones, en el caso de que fueran implantados por los particulares, habrán de demolerse cuando lo acordara la Autoridad Municipal, sin derecho a indemnización, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad la autorización provisional, aceptada como tal por el propietario.

### **Artículo 2.4.03.04.- Terrenos sin destino urbano**

Los terrenos sin destino urbano (suelo no urbanizable) deberán conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuadas al mismo. A tal fin, el propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de basuras, desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, así como la del correcto vallado de las fincas, si ello fuera necesario para la seguridad, salubridad o el ornato.

### **Artículo 2.4.03.05.- Carteles, anuncios luminosos y marquesinas**

Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas sólo se podrán emplazar, teniendo en cuenta las prohibiciones y limitaciones determinadas por el Plan, previa licencia municipal y en los lugares y condiciones que se establezcan por la Ordenanza Municipal específica. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Normas Generales de la Edificación contenidas en el "TITULO 9". Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.





#### **Artículo 2.4.04.- Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación**

La Autoridad Municipal y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones establecido en los artículos 245 del T.R./92 y artículo 19 de la L.S. 6/98.

El incumplimiento de la orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario, o a la expropiación con carácter sancionador del inmueble en los términos autorizados por la legislación vigente.

No obstante, cuando la orden de ejecución se dirigiera a elementos incluidos en el Catálogo de Bienes de Interés Cultural y excediera del límite del deber normal de conservación, por tratarse de elementos protegidos o del supuesto previsto en el artículo 246 del T.R./92, el propietario tendrá derecho a que la Administración responsable de dicho exceso de reparación, financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

### **CAPITULO 2.5.- CONSERVACION ESPECIFICA DE BIENES DE INTERES CULTURAL**

#### **Artículo 2.5.01.- Declaración de bien cultural**

La calificación de un inmueble o de sus elementos como Bien de Interés Cultural comporta para sus propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los mismos, la obligación de su conservación, protección y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

El coste de las obras necesarias para el cumplimiento de dicha obligación será asumido por los propietarios y la Administración, en la parte que, en su caso, les corresponda.

#### **Artículo 2.5.02.- Alcance de la calificación**

La calificación como Bien Cultural de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen general de declaración de estado ruinoso, e igualmente del régimen de edificación forzosa conforme a la normativa sobre solares y edificación forzosa, en los términos establecidos por la legislación de la Comunidad Autónoma en materia de patrimonio cultural.



A efectos de cumplir los deberes generales de conservación, la calificación de Bien Cultural de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones previstas en la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su calificación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

Cuando los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre bienes calificados no den cumplimiento a las obligaciones legales de conservación y protección anteriormente mencionadas, la Administración competente, previos los trámites reglamentarios, acometerá su ejecución subsidiaria, por cuenta del propietario. Ello, sin perjuicio de la adopción de medidas urgentes que por motivos de seguridad sean necesarias.

En los inmuebles calificados, para los que la Ley 7/1.990 de Patrimonio Cultural Vasco prevea la necesidad de cualquier autorización administrativa, no podrán concederse licencias ni dictar orden para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

### **Artículo 2.5.03.- Derribo de edificios culturales calificados**

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben o desmonten un edificio cultural calificado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones económicas que procedan, conforme a la Ley 7/1990, de 3 de Julio de Patrimonio Cultural Vasco.

## **CAPITULO 2.6.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

### **Artículo 2.6.01.- Procedencia de la declaración de ruina**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos establecidos en el artículo 183 del T.R./76, supuestos que se enumeran a continuación:



### **Artículo 2.6.01.01.- Ruina técnica**

Según se describe en el artículo 183.2.a del T.R./76, centrándose el concepto en el agotamiento de la estructura y elementos básicos que impongan demoliciones generalizadas para reconstruir partes principales del inmueble.

### **Artículo 2.6.01.02.- Ruina económica**

Cuando el coste de la reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio, excluido el valor del suelo. Para la valoración correcta de la edificación se tendrá en cuenta, el coste de reposición afectado por una serie de coeficientes correctores como son la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor del inmueble, siguiendo los criterios de las Normas Técnicas de Valoración Catastral de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Como obras de reparación deben entenderse exclusivamente las precisas para devolver la normalidad a la edificación, tanto en el aspecto de estabilidad como de salubridad o habitabilidad y ornato público, con exclusión de todas aquellas que impliquen un mero embellecimiento, mayor comodidad modernización o mejora del edificio. A estos efectos se considerarán las definiciones del Anexo III del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre

### **Artículo 2.6.01.03.- Ruina urbanística**

Cuando por circunstancias urbanísticas se aconseje la demolición del inmueble. En este caso no basta con que el edificio esté en situación de fuera de ordenación, sino que es preciso también que se encuentre en un estado de deterioro que aconseje su demolición. Se considerará el estado de ruina urbanística cuando se dé la imposibilidad de realizar obras de consolidación o reparación que se precisen en un edificio en situación de fuera de ordenación.

### **Artículo 2.6.01.04.- Ruina inminente**

Estado de hecho o situación del peligro inmediato que presenta el edificio, requiriendo la urgente actuación de la autoridad municipal para que, con la mayor prontitud y sin dilaciones de audiencia a los interesados, adopte las medidas necesarias para impedir daños a las personas y a los bienes. Entre ellas, las siguientes:

- De habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.



- Las complementarias de acordonamiento de la zona y previsión de soportes, recalces, desvío de tránsito de personas y el tráfico rodado, auxilio de bomberos y previsiones sanitarias.
- Derribo

#### **Artículo 2.6.01.05.- Ruina parcial**

Se diferencia entre la ruina total y la parcial según afecte a toda la construcción o a una parte de ella. Para ello se tendrá en cuenta el concepto de unidad predial, que estriba en la necesidad de que todos los elementos integrantes en una edificación estén dispuestos de tal forma que en ella concurren las circunstancias de ser cuerpos de edificación física y arquitectónicamente dependientes, por no permitir su segregación, so pena de detrimento de las demás, ni ser susceptibles de utilización autónoma. La unidad predial solo se rompe cuando el edificio presente cuerpos distintos con una suficiencia estructural que permita una demolición parcial autónoma sin reducir la funcionalidad del resto de la edificación.

#### **Artículo 2.6.02.- Supuestos legales**

En consecuencia, se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual de edificio, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en alguna de las situaciones de fuera de ordenación reguladas en el "TITULO 2" de estas Normas y no permitir las el régimen que el Plan establece para dichas situaciones.

La declaración de ruina de los Bienes Culturales Calificados e Inventariados, se adecuará a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/1.990, de Patrimonio Cultural Vasco.



### **Artículo 2.6.03.- Consecuencias de la declaración de ruina**

La declaración de ruina de una edificación o parte separada de la misma, puede llevar consigo la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación. La Administración podrá acordar lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

La declaración de ruina comporta la inclusión de oficio, de la finca afectada, en el Registro Municipal de Solares y Terrenos Sin Urbanizar, salvo que se trate de fincas que, aún teniendo la consideración legal de solar, el Plan no permita su edificación.

### **Artículo 2.6.04.- Bienes culturales calificados y bienes objeto de protección**

Los inmuebles calificados como bienes culturales conforme a la Ley 7/1990 y los inventariados, así como los incluidos por el Plan en el nivel de Protección Especial, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo exclusivamente al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

En todo caso, la declaración de ruina de un inmueble calificado o inventariado deberá contar con la necesaria autorización del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en virtud de lo establecido por la Ley 7/1.990 de Patrimonio Cultural Vasco.

### **Artículo 2.6.05.- Ordenanza municipal sobre el deber de conservación y el estado ruinoso de las edificaciones**

El Ayuntamiento de Eibar podrá dictar la Ordenanza Municipal sobre el deber de conservación y el estado ruinoso de las edificaciones donde regulará los distintos supuestos, el procedimiento y demás extremos relativos a las situaciones de ruina, como complemento a lo señalado en este capítulo.



## **CAPITULO 2.7.- UTILIZACION DEL SUELO. REGIMEN INDEMNIZATORIO**

### **Artículo 2.7.01.- Uso del suelo**

El régimen de destino o uso de todos los terrenos comprendidos en el término municipal deberá adecuarse al conjunto de previsiones de uso contenidas en las presentes Normas.

### **Artículo 2.7.02.- Régimen indemnizatorio**

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones, en cuanto a la delimitación del contenido del derecho de propiedad, no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos excepcionales regulados en el artículo 41 y siguientes de la L.S. 6/98.

Igualmente la situación de un edificio o instalación en régimen de fuera de ordenación no confiere derechos indemnizatorios.



## TITULO 3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

### CAPITULO 3.1.- DISPOSICION GENERAL

El presente Plan se desarrollará, de acuerdo con el régimen definido para cada clase de suelo en el “*TITULO 2*” de estas Normas y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se complementarán por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación y Proyectos de Obras de Edificación.

Atendiendo al contenido de la Ley 1/2005, queda pendiente la ejecutividad de las determinaciones de los ámbitos en los que se plantea el cambio de uso a residencial, a la obtención de la declaración de calidad del suelo.

Las áreas afectadas son las siguientes:

CÓDIGO ÁREA	DENOMINACIÓN	CÓDIGO EMPLAZAMIENTO
AI-109.01	ARANE-URTZAILE	A-118.1-5
AA-116.01	UBITXA 13-15	A-42
AI-117	BLAS ETXEBARRIA 3	A-84
AI-118	ESTAZIÑO	A-105.1-9 / R-104.1-5
AI-119.01	IBARGAIN	A-87.1-6
A.A.-121.01	BITTOR SARASKETA 1	A-110.1-13 / R-109.1-2
A.I. 124.01	ERREKATXU	S-55.1-2
A.I. 125	TXONTA	A-130.1-2 / I-131 / A-132 / A-133.1-6 / A-136.1-9 / A-135.1-4 / A-139.1-7 / A-142 / A-143.1-2 / A-144.1-6 / R-138 / A-137 / A-134.1-6 / A-129.1-2 / A-145.1-2 / A-126 / A-146.1-15 / A-164.1-2
A.A.-141.01	JARDIÑETA 34	A-83.1-11



## **CAPITULO 3.2.- ORGANOS ACTUANTES**

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponden al Ayuntamiento de Eibar, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Foral, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

### **Artículo 3.2.01.- Prioridad en el desarrollo**

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en los documentos normativos del propio Plan.

No obstante, el Ayuntamiento, previos los trámites reglamentarios oportunos y basándose en razones justificadas de interés urbanístico y general, podrá modificar el programa de actuación.

### **Artículo 3.2.02.- Sujeción jerárquica al Plan General**

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán ajustarse necesariamente a las determinaciones del mismo y especialmente a las que configuran el modelo territorial, tales como la clasificación del suelo y aquéllas que establecen la estructura general y orgánica del territorio.

No obstante, los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo e implantación de infraestructuras o sistemas generales previstos por el Plan, podrán reajustar los límites del ámbito perimetral, siempre que no suponga alteración alguna de la clasificación del suelo y concurren las siguientes circunstancias:

- a) En suelo urbano, la nueva delimitación no puede suponer reducción de la superficie de sistema general, ni afectar a terrenos de propiedad particular.
- b) En suelo urbanizable, la nueva delimitación no puede suponer reducción de la superficie de sistema general, debe discurrir paralelamente con el sector y no suponer alteración del reparto de cargas y beneficios establecido.





- c) En suelo no urbanizable, la nueva delimitación debe implicar reducción de la afección del sistema general, según el proyecto de construcción del mismo.

Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la modificación formal del mismo, previa o paralelamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo de que se trate.

Además, el planeamiento que en cada caso deba desarrollar las Areas de Ordenación Remitida y Sectores delimitados, habrá de respetar los parámetros vinculantes que para dichos ámbitos el Plan establece en el “*TITULO 4*” de estas Normas.

El planeamiento de desarrollo del Plan General, excluidos los Estudios de Detalle, podrá establecer las interpretaciones y ajustes sobre las determinaciones contenidas en el “*TITULO 9 ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION CAPITULO 9.3.- DEFINICION DE LOS PARAMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACION*”, que resulten necesarias con el fin de permitir la correcta ejecución de sus previsiones de ordenación urbana. En cualquier caso, justificarán debidamente el cumplimiento del Plan General y señalarán expresamente las *rectificaciones* concretas que introducen entendiéndose, en caso contrario, que son de aplicación todas las determinaciones que se establecen en el citado Título.

### **Artículo 3.2.03.- Iniciativa en la formulación del planeamiento**

Los Planes que se formulen en desarrollo del presente, podrán ser indistintamente de iniciativa pública o privada, conforme a lo que se señale para cada caso por aquél. No obstante, los Planes Especiales serán de iniciativa preferentemente pública.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y con contenido conforme a derecho y al Plan General. No obstante, la aprobación inicial de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración según lo aconseje el interés general.

### **Artículo 3.2.04.- Tramitación simultánea o paralela**

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (Proyectos de expropiación, reparcelación, compensación, urbanización...).



### **Artículo 3.2.05.- Incumplimiento de plazos**

El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del programa y de los plazos de ejecución y de cumplimiento de los deberes urbanísticos facultará al Ayuntamiento de Eibar, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa audiencia del interesado y declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda; modificar la delimitación del área de reparto o unidad de ejecución de que se trate; sustituir el sistema de actuación y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos, así como para llevar a cabo cuantas medidas establece la Ley del Suelo.

El incumplimiento por parte de la Administración Municipal de los plazos para formular el planeamiento de iniciativa pública habilitará a los particulares para plantear la propuesta de su formulación subsidiaria, excepto en lo relativo a la Modificación del Plan General.

### **Artículo 3.2.06.- Precisión de límites**

Sin perjuicio de lo establecido en el “*TITULO 3 Artículo 3.2.02.- Sujeción jerárquica al Plan General*”, los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando afecten a los aspectos siguientes:

- Alineación o líneas de edificación existentes.
- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado u otros elementos de interés a juicio de los servicios técnicos municipales.
- Parcelarios.

No se presentarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un quince por ciento (15 %) en relación con las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.



### **CAPITULO 3.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

Los pliegos de condiciones técnicas de los documentos de planeamiento pormenorizado que en desarrollo de las previsiones de este Plan General se elaboren y aprueben, deberán recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 6 y 7, respectivamente, del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, ajustados a cada una de las actuaciones concretas y de las determinaciones del informe preliminar y definitivo de impacto ambiental.

Además, y cuando se planteen en zonas con riesgo de inundabilidad, deberán incorporar estudios de detalle de dicho riesgo con el objetivo de poder comprobar que las futuras edificaciones no vayan a afectar desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

#### **Artículo 3.3.01.- Programas de actuación urbanística**

##### **Artículo 3.3.01.01.- Concepto**

El Programa de Actuación Urbanística es el instrumento para la ordenación y urbanización del suelo urbanizable no delimitado, sin perjuicio de su ulterior desarrollo mediante el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, proyectando una unidad urbanística delimitada e incorporando las determinaciones propias del Plan General para el suelo urbanizable.

##### **Artículo 3.3.01.02.- Ambito**

El ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística será el determinado en los acuerdos de incorporación al proceso de urbanización de las áreas de esta clase de suelo delimitadas por el presente Plan General.

##### **Artículo 3.3.01.03.- Límites**

La formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se ajustará a las determinaciones y criterios que señala el Plan General y a lo previsto en los artículos 146 al 153 del T.R./76, 183 del T.R./92 y Disp. Trans. Primera de la L.S. 6/98.



Deberán respetar las previsiones del presente Plan General sobre:

- Magnitudes máximas y mínimas de las actuaciones.
- Usos globales permitidos y usos incompatibles.
- Sistema de dotaciones, servicios y equipamientos.
- Conexión con la red viaria general y de transporte.
- Conexión con redes de servicios.

#### **Artículo 3.3.01.04.- Documentación integrante**

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán, como mínimo, las determinaciones señaladas en el artículo 16 del T.R./76, Art. 4 de la Ley 17/94, Disp. Adic. Unica 2.IV.1. de la Ley 3/97 y, artículos 71 al 75 del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación adicional fuera precisa, en función de las características de la ordenación y el cumplimiento de las condiciones específicas que ésta establece.

Los documentos integrantes del Programa serán los siguientes:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Plan de Etapas.
- Estudio económico-financiero.

#### **Artículo 3.3.02.- Planes parciales.**

##### **Artículo 3.3.02.01.- Concepto**

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable delimitado, desarrollar el Plan General y en el suelo clasificado como urbanizable no delimitado, desarrollar los Programas de Actuación Urbanística, mediante la ordenación detallada de los correspondientes ámbitos territoriales. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculante que el Plan establece para los mismos.



### **Artículo 3.3.02.02.- Ambito**

Vendrá constituido por cada uno de los sectores delimitados, bien por el Plan General, bien por un Programa de Actuación Urbanística.

El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie neta del sector. Antes de la formulación del Plan Parcial, si resultara necesario, podrán ordenarse las superficies de sistema general adscritas al mismo mediante Plan Especial.

### **Artículo 3.3.02.03.- Límites**

Las limitaciones de los Planes Parciales son las siguientes:

- En ningún caso podrá aprobarse un Plan Parcial sin que previa o simultáneamente se haya aprobado definitivamente el presente Plan General o Programa de Actuación Urbanística que desarrolle.

Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del Plan General deberán especificar expresamente aquellas disposiciones del Plan General que dentro de sus ámbitos respectivos permanecen de plena aplicación y las que son modificadas por sus propias Normativas, en lo que se refiere a compatibilidades y complementariedades entre usos (*TITULO 8*), condiciones de edificación (*TITULO 9*), Régimen de la edificación (*TITULO 2 CAPITULO 2.3.- REGIMEN DE LA EDIFICACION*) y Protección de la edificación (*TITULO 11*).

En aquellas disposiciones que sean objeto de modificación y, en consecuencia, de nueva regulación, se justificará suficientemente el respeto de los objetivos del Plan General en cuanto a garantizar la más correcta convivencia entre usos y las mejores condiciones ambientales y de calidad de los espacios construidos.

Asimismo, el Plan Parcial deberá contener, además de las determinaciones y documentos exigibles reglamentariamente, un estudio y un cálculo pormenorizados que expresen y justifiquen que la asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que se establecen, respetan la ponderación fijada por el Plan 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.

El desarrollo de cada sector de suelo urbanizable delimitado 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 del artículo 155 de la Ley del Suelo y 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

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.

#### **Artículo 3.3.02.04.- Documentación integrante**

La documentación integrante de un Plan Parcial será la siguiente:

- Memoria justificativa.
- Planos de información.
- Planos de Proyectos.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico-Financiero.
- En su caso, anexo de urbanizaciones de iniciativa particular.
- Anexos de dotaciones.

#### **Artículo 3.3.02.05.-Planes Parciales en Suelo destinado a Actividades Económicas.**

Los Planes Parciales que desarrollen suelo destinado a posibilitar la implantación de Actividades Económicas de carácter industrial, deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- En la ejecución e instalación de las áreas y actividades industriales, se procurará afectar lo menos posible a la vegetación de interés y a los cauces fluviales cercanos.

Se deberá respetar un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de 10,00 m. para cualquier intervención de alteración del terreno natural en los términos establecidos en el PTS.



- Los espacios libres y las zonas ajardinadas de las áreas industriales se dispondrán de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación, procurando la utilización de especies autóctonas y ornamentales, preferentemente de follaje denso, gran porte y hoja perenne.
- Toda actividad que se implante en los suelos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.
- En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad de acuerdo con la legislación aplicable, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior.
- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos, polvos y emisiones atmosféricas. Se planearán las medidas correctoras oportunas de acuerdo con la legislación y con la ordenanza municipal sobre protección ambiental.
- Si las aguas residuales de las industrias permitidas en el ámbito del Plan Parcial fueran incompatibles con el vertido directo a al red de saneamiento, deberán ser sometidas a depuración previa, bien de forma conjunta o individual por parte de cada empresa, en función del tipo de vertido que se prevea.
- Se garantizará un buen control sobre los residuos sólidos que se generen (peligrosos, urbanos y asimilables e inertes) de acuerdo con la legislación aplicable. Se preverán los sistemas que potencien la minimización de la generación y el reciclaje de los residuos.
- Las actividades que se implanten deberán adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:
  - Uso de combustibles de bajo poder contaminante.
  - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
  - Uso de tecnologías poco contaminantes.
  - Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión.



- Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, de forma que se reduzcan los niveles de emisión de ruido.
- Instalación de sistemas que incidan en el ahorro y la reutilización del agua necesaria para los procesos industriales.

### **Artículo 3.3.03.- Planes especiales**

#### **Artículo 3.3.03.01.- Concepto y clases**

Los Planes Especiales tendrán por objeto la ordenación o regulación específica de la finalidad u objetivo que justifica, en cada caso, su formación.

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- a) El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en el presente Plan General.
- b) La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada por el Plan General para ser desarrollada mediante este instrumento.
- c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, las siguientes finalidades: la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbanístico; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas; la implantación de zonas de recreo, esparcimiento y ocio y, en general, cuantas finalidades se establecen en los artículos 17 y siguientes del TR/76 y artículos 76 y siguientes del RP.





- d) La erradicación de infravivienda o conjuntos urbanos en estado ruinoso y/u obsoleto.

#### **Artículo 3.3.03.02.- Ambito**

Estará constituido por el determinado, bien por un Plan Territorial Sectorial, bien por las previsiones del presente Plan General o bien por lo dispuesto en el acto administrativo que ordene su formación.

#### **Artículo 3.3.03.03.- Límites**

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos perseguidos por los mismos, que se especifican en los artículos 77 y siguientes del RP, así como cuanta documentación adicional fuera precisa para el cumplimiento de las condiciones específicas que el Plan General establece.

Los Planes Especiales no pueden sustituir a los Planes de Ordenación Territorial ni al presente Plan General, en su función de ordenación urbanística integral del territorio, y no podrán clasificar suelo, ni alterar las determinaciones básicas del presente Plan General respecto a su modelo territorial y los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del mismo.

Los Planes Especiales que actúen sobre Areas de Ordenación Remitida delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido y determinaciones vinculantes que, para cada una de ellas, se especifican en el "TITULO 4" de las presentes Normas.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General deberán especificar expresamente aquellas disposiciones del Plan General que dentro de sus ámbitos respectivos permanecen de plena aplicación y las que son modificadas por sus propias Normativas, en lo que se refiere a compatibilidades y complementariedades entre usos (*TITULO 8*), condiciones de edificación (*TITULO 9*), Régimen de la edificación (*TITULO 2 CAPITULO 2.3.- REGIMEN DE LA EDIFICACION*) y Protección de la edificación (*TITULO 11*). En aquellas disposiciones que sean objeto de modificación y, en consecuencia, de nueva regulación, se justificará suficientemente el respeto de los objetivos del Plan General en cuanto a garantizar la más correcta convivencia entre usos y las mejores condiciones ambientales y de calidad de los espacios construidos.



En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones tendrán un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero actuarán, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada. Deberán respetar los usos e intensidades edificatorias señaladas por el Plan General para el área de planeamiento que desarrollen y contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Cuando se trate de Planes Especiales de Rehabilitación en conjuntos declarados Areas de Rehabilitación Integrada, contendrán además las determinaciones específicas establecidas en el Decreto 189/1990, de 17 de Julio, del Gobierno Vasco sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado o normativa que lo sustituya.

Los Planes Especiales que se redacten en los ámbitos de reforma interior o de regeneración urbana previstos en el presente Plan, deberán basarse en los siguientes criterios y estrategias que inciden en una mejora de la calidad urbana:

- Reequipamiento y dotación de servicios locales.
- Mejora del espacio público y la accesibilidad.
- Mejora de los servicios culturales.
- Construcción de viviendas accesibles.
- Actuaciones que incidan en la mejora de la salubridad y la seguridad.
- Actuaciones que incidan en la mejora de calidad y diversidad paisajística de los ámbitos a reformar.

#### **Artículo 3.3.03.04.- Documentación integrante**

Sin perjuicio de la documentación que específicamente requiera cada Plan Especial, en atención a la finalidad que persiga, los documentos integrantes serán los siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad de formación del Plan Especial.
- Estudios complementarios.
- Planos de Información y de Ordenación.
- Ordenanzas en los casos de Planes Especiales de Reforma Interior y de ordenación de recintos histórico-artísticos.



- Normas de Protección en Planes Especiales de esta naturaleza.
- Normas mínimas para los proyectos técnicos en los casos de Planes Especiales de infraestructuras o saneamiento.
- Estudio Económico-Financiero.
- En su caso, plazos de edificación de las fincas comprendidas en su ámbito.

#### **Artículo 3.3.04.- Instrumentos de planeamiento en suelo no urbanizable**

En el suelo no urbanizable, las determinaciones del presente Plan se desarrollarán mediante la redacción de Planes Especiales, con las finalidades que a continuación se especifican:

- a) Planes Especiales en suelo no urbanizable de especial protección, para la mejora y conservación de los valores que son objeto de su específica protección.
- b) Planes Especiales de las Zonas de Protección Arqueológica.

Los Planes Especiales no podrán alterar, en ningún caso, el uso principal asignado por este Plan, si bien podrán regular las condiciones de los usos permitidos y complementarios que se autorizan por el mismo.

Los Planes Especiales que desarrollen las áreas de Arrate, Kalamua, Ixua y el entorno de la ermita de Santa Cruz, determinarán las condiciones de uso y utilización como zona de recreo extensivo de dichos ámbitos, debiendo recoger las determinaciones específicas señaladas en el apartado 6.3.1.13 y las generales de los apartados 6.3.3 y 6.3.5 del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

#### **Artículo 3.3.05.- Otros instrumentos de carácter no normativo**

##### **Artículo 3.3.05.01.- Estudios de detalle**

Para la debida aplicación del Plan General en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse, cuando fuere necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:



- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento y completar las que ya estuvieran fijadas.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, pero respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

También se redactarán Estudios de Detalle en aquellos supuestos en que así lo disponga el presente Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo y para la finalidad que en ellos se establezca. Asimismo, se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 7 y 8 de la Ley 17/1.994, de 30 de junio.

Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 14 del TR/76 y 65 y 66 del RP, así como cuanta documentación adicional fuera precisa, en atención a la finalidad de su formulación establecida por el Plan.

Las alineaciones fijadas por el Plan son vinculantes y su modificación se podrá efectuar mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, o complementarlas mediante un Estudio de Detalle.

El reajuste de las alineaciones que se realice mediante un Estudio de Detalle nunca podrá:

- Reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres.
- Originar aumento de aprovechamiento al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o resultado de reajuste.
- Suprimir, abrir o prolongar calles salvo que cumplan funciones estrictas de vías interiores.



Asimismo el Ayuntamiento, de oficio, podrá impulsar la aprobación de Estudios de Detalle en cualquier clase de suelo, cuando éstos tengan por objeto el reajuste de alineaciones con el fin de acordar encuentros con edificaciones existentes o de adaptar aquéllas en función de circunstancias sobrevenidas como consecuencia de servidumbres y trazados de infraestructuras o causas similares.

El Ayuntamiento de oficio y mediante el correspondiente Estudio de Detalle, podrá modificar las alturas máximas previstas siempre que se garantice el cumplimiento de los siguientes extremos:

- El Estudio de Detalle no podrá aumentar en más de una planta la altura máxima o el perfil previstos por el Plan General.
- El Estudio de Detalle acreditará el respeto y la coherencia de las alturas resultantes en relación con la realidad del entorno edificado existente en el momento de su tramitación.
- El Estudio de Detalle deberá acreditar el respeto al techo real máximo edificable sobre rasante para el ámbito del expediente, de acuerdo con lo señalado en el presente artículo.

### **Artículo 3.3.05.02.- Proyectos de urbanización**

Los Proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo con la finalidad de llevar a la práctica el planeamiento general y especial en el suelo urbano y los Planes Parciales en el suelo urbanizable.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen los Planes Parciales referentes al desarrollo de Suelos Urbanizables, deberán incluir un Plan de restauración Ambiental y Paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.



- Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas “vivas” de estabilización de taludes), limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno, etc.

Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, de gas energético, telefonía, telecomunicación y cualesquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea o el Ayuntamiento considere necesarios.

Los Proyectos de Urbanización, de los ámbitos de Suelo Urbanizable deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyectan con los generales con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

Con este fin, se justificarán debidamente:

- La existencia de dotación de agua necesaria para los planes parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los proyectos de urbanización.
- La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización, teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas a la red general de saneamiento.
- La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables se determinará en función de la frecuencia que vayan a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.



- La continuidad de las líneas de transporte público del municipio hasta los nuevos ámbitos, promocionando la accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo de las edificaciones, ni modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

El contenido de los Proyectos de Urbanización será el establecido en el artículo 15 del TR/76 y 67 al 70 del RP, así como en las presentes Normas. No obstante, las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que en lo sucesivo establezca.

Antes de la ejecución de los Proyectos de Urbanización de los ámbitos incluidos en el “Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados”, 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, de forma que antes de la aprobación de los señalados Proyectos de Urbanización se garantice que no existen riesgos asociados a dicha contaminación para los trabajadores y usuarios de dichos ámbitos, de acuerdo a los usos establecidos para los mismos.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá aprobar un Pliego General de condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización.

Los Pliegos de Condiciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización, deben recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 6.3.5 y 7.5.2 del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 17/1.994, de 30 de junio. No obstante, cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un instrumento de planeamiento o en el caso de proyectos que tengan por finalidad la simple conservación, reparación o mantenimiento de una obra ya realizada, se podrá seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.



### **Artículo 3.3.05.03.- Ordenanzas municipales**

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Municipales todas aquellas disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulan determinados aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Eibar.

### **Artículo 3.3.05.04.- Registro de cargas reales y limitaciones en general del derecho de propiedad**

El Ayuntamiento podrá disponer de un Registro, de carácter público, de cargas reales y limitaciones en general del derecho de propiedad, en el que figurarán, entre otras, las siguientes situaciones:

1. Ordenes de reparación de inmuebles, hasta la correcta culminación de las mismas.
2. Ordenes de restauración del orden legal infringido, hasta el total restablecimiento de éste o, en su caso, hasta la legalización de lo edificado.
3. Limitaciones de la propiedad, en el más amplio sentido del término, tales como servidumbres derivadas del planeamiento, cualquier tipo de compromiso de orden urbanístico ante el Ayuntamiento o ante terceros, renunciadas a posibles indemnizaciones y otras análogas.
4. Autorizaciones de carácter provisional, a las que se refiere el artículo 58.2 del TR/76 y el 17 de la Ley 6/98.

### **Artículo 3.3.05.05.- Datos del registro de cargas reales y limitaciones en general del derecho de propiedad**

En dicho Registro habrán de constar, como mínimo, los datos que a continuación se relacionan:

1. Identificación del inmueble.





2. Referencia del expediente en el que se tramitó la situación y, en todo caso, aquél en el que figure el documento acreditativo de la situación registrada.
3. Nombre de la persona física o jurídica que sea sujeto pasivo originario de la situación.
4. Nombre, en su caso, de la persona titular de la licencia o autorización y de aquella que dio lugar a las actuaciones.
5. Cualquier otra circunstancia que el Ayuntamiento considere necesaria.

#### **Artículo 3.3.05.06.- Registro de solares y terrenos sin urbanizar**

El Ayuntamiento dispondrá de un Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar que constará de dos secciones: En la primera, se incluirán los solares a que se refiere el artículo 154.1 del TRLS de 1.976; y en la segunda, las edificaciones ruinosas e inadecuadas a que se refiere el artículo 154.3.

Hasta tanto la Comunidad Autónoma dicte una legislación específica, el Registro se regirá por lo previsto en el artículo 154 y siguientes del TRLS de 1.976.

En consecuencia, la venta forzosa de un terreno se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar. Esta inclusión se efectuará mediante acuerdo, en el que constará la valoración del terreno y determinará para éste la imposibilidad de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar serán adjudicados en virtud de concurso en el plazo de un (1) año desde su inclusión en el Registro.

#### **Artículo 3.3.05.07.- Datos del registro de solares y terrenos sin urbanizar**

En dicho Registro habrán de constar, como mínimo, los datos que a continuación se relacionan:

1. Acuerdo municipal de inscripción que declare incumplido el deber o deberes urbanísticos de que se trate.
2. Referencia del expediente en que se haya tramitado.



3. Ubicación de la finca, con todas las circunstancias necesarias para su identificación inequívoca (superficie, linderos, etc.) y con referencia al planeamiento, por lo que se incorporará el plano correspondiente a la escala adecuada.
4. Cédula urbanística del terreno, en la que constarán: la clasificación, calificación, aprovechamiento tipo, coeficientes de ponderación de los usos autorizables en el área de reparto en que se encuentre la finca y plazos de urbanización y edificación, etc.
5. Propietario de la finca y cuantas circunstancias sean de interés para su perfecta identificación y localización.
6. Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
7. En el caso de existir cargas reales o cualquier otra limitación de la propiedad, derivadas de actuaciones urbanísticas, se anotará la inclusión en el Registro de Cargas Reales y Limitaciones en general del Derecho de Propiedad.
8. Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
9. Valor urbanístico del terreno.
10. Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario del concurso y precios máximos de venta o arrendamiento.
11. Plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización y edificación.
12. Cualquier otra circunstancia que el Ayuntamiento considere necesaria.

### **Artículo 3.3.05.08.- Registro de transferencias de aprovechamientos**

El Ayuntamiento dispondrá de un Registro de Transferencias de Aprovechamientos para la gestión de las técnicas de transferencias de aprovechamiento, ejerciendo la intervención mediadora que la Ley del Suelo asigna a la Administración en dichas transferencias.

En este Registro se inscribirán los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos entre particulares y los acuerdos de compra, venta o cesión celebrados entre los particulares y la Administración, así como las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.



Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiere, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

La inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos de los actos o acuerdos sobre transferencias de aprovechamientos urbanísticos es obligatoria y previa a cualquier inscripción de dichos actos o acuerdos en el Registro de la Propiedad.

### **Artículo 3.3.05.08.01.- Datos del registro de transferencias de aprovechamientos**

En dicho Registro habrán de constar, como mínimo, los datos que a continuación se relacionan:

1. Texto íntegro del acuerdo municipal de inscripción en cualquiera de sus fórmulas (compra, cesión, transferencia coactiva, etc.) y, en su caso, del texto del convenio entre la Administración y el particular o particulares, a través de los que se haya instrumentado la transferencia.
2. Referencia del expediente en que se haya tramitado.
3. Datos de las parcelas afectadas (donante y receptor, en su caso), con referencia al planeamiento vigente, por lo que se incorporará al Libro Registro plano del terreno o terrenos en cuestión, tras cada inscripción.
4. Descripción de las cargas urbanísticas que pudieran existir; tanto las reales (limitaciones de propiedad, obligación de restaurar el orden legal infringido, etc.), que estén inscritas en el Registro de la Propiedad o en el de Cargas Reales y Limitaciones de la Propiedad.
5. Referencia, asimismo, a su inscripción, si la hubiere, en el Registro de Solares.
6. Cuantificación del aprovechamiento transferido, medido en metros cuadrados edificables del uso característico.
7. Datos de los propietarios de las parcelas implicadas y los sucesivos cambios de titularidad, para su perfecta identificación y localización.
8. Acreditación de que la transferencia de aprovechamientos tiene reflejo en el Registro de la Propiedad.
9. Localización de los aprovechamientos.
10. Cualquier otra circunstancia que el Ayuntamiento considere necesaria.



### **Artículo 3.3.06.-Medidas correctoras y protectoras del Planeamiento de Desarrollo**

Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse en el Planeamiento de Desarrollo, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

Aquellas medidas que sean presupuestables, 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.



## TITULO 4 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

### CAPITULO 4.1.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO URBANO

#### Artículo 4.1.01.- Disposición general

En el “*TITULO 2 Artículo 2.1.01.01.- Suelo urbano*” (páginas 35 y siguientes), se define y concretan las condiciones del suelo que constituye el suelo urbano.

Las presentes Normas tienen por objeto específico la regulación en suelo urbano de:

- Determinación de ámbitos de actuación, a los efectos de su ordenación, ejecución y plazos para el cumplimiento de los deberes.
- Delimitación de áreas de reparto.
- División del suelo urbano en zonas homogéneas por usos y tipologías edificatorias.
- Regulación de las condiciones de edificación e higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones.
- Determinación de los usos característicos y pormenorizados de las fincas comprendidas en esta clase de suelo.
- Determinación de plazos de edificación en fincas no comprendidas en unidades de ejecución o ámbitos que precisen de ordenación a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

#### Artículo 4.1.02.- Régimen urbanístico de la propiedad

Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbano, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los derechos y deberes básicos establecidos en la legislación urbanística aplicable y, en virtud de la misma, por el presente Plan, de acuerdo a lo contemplado en el “*TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO*”.



Los propietarios de suelo urbano no consolidado por la urbanización, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico lucrativo del ámbito correspondiente libre de cargas de urbanización.

#### **Artículo 4.1.03.- Ambito**

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo urbano viene reflejada en los planos del “*Tomo I de Ordenación*”.

Las áreas que corresponden a los tipos de ordenación definidos en el suelo urbano se recogen gráficamente en los planos del “*Tomo I de Ordenación*”.

En el suelo urbano se diferencian por razón de su régimen de ordenación o ejecución, los siguientes ámbitos:

- Aquellos que quedan delimitados para ser ordenados por un posterior Plan Especial o que precisen de la figura de un Estudio de Detalle.
- Aquellos terrenos que queden comprendidos en unidades de ejecución delimitadas por el presente Plan General, y que requieran una actuación sistemática.
- El resto de los terrenos donde la ejecución de las previsiones del Plan General se llevarán a cabo conforme a actuaciones asistemáticas.

#### **Artículo 4.1.04.- Tipos de ordenación**

Con independencia de la delimitación de la totalidad del suelo urbano, salvo sistemas generales, en Areas de Reparto de cargas y beneficios, el Plan establece para esta clase de suelo y en función de la ordenación detallada que se contiene, los siguientes tipos de ordenación:

- Ordenación Específica (OE).
- Ordenación Genérica (OG).
- Areas de Ordenación Remitida (AOR).
- Areas de Planeamiento Incorporado (API).



#### **Artículo 4.1.04.01.- Ordenación específica (OE)**

El suelo urbano de Ordenación Específica es aquel en el que el Plan es de aplicación directa y ejecución inmediata sin que sea necesario instrumento de desarrollo alguno, sin perjuicio de la necesaria concreción del derecho al aprovechamiento.

En este tipo de ordenación, el Plan establece una ordenación directa y finalista, definiendo los siguientes parámetros: alineaciones (exteriores e interiores); altura o perfil; ocupación bajo rasante; rasantes y nivelaciones; usos; y régimen público o privado del suelo.

Se encuentra sujeto a este tipo de ordenación la totalidad del suelo urbano, con excepción de los suelos incluidos en Areas de Ordenación Remitida, Areas de Planeamiento Incorporado y la salvedad de los de Ordenación Genérica.

#### **Artículo 4.1.04.02.- Ordenación genérica (OG)**

El suelo urbano de Ordenación Genérica es aquel en el que el Plan remite la configuración definitiva de la edificación, a la redacción de un Estudio de Detalle.

En este tipo de ordenación, el Plan define con carácter vinculante los siguientes parámetros: aprovechamiento tipo; usos y régimen público o privado del suelo.

El Estudio de Detalle para el desarrollo del suelo sujeto a este tipo de ordenación definirá los siguientes parámetros: configuración de la edificación (alineaciones exteriores e interiores y altura máxima, cuando fuese necesario); configuración de la ocupación bajo rasante; y delimitación de los espacios públicos y privados.

#### **Artículo 4.1.04.03.- Areas de ordenación remitida (AOR)**

Son aquellas áreas en las que el Plan General establece que la ordenación pormenorizada se efectúe mediante un Plan Especial de Reforma Interior o, en su caso, de Rehabilitación.

En el presente “*TITULO 4*” de estas Normas se recogen los usos, intensidades y tipologías edificatorias a las que debe ajustarse la actuación en las diferentes Areas de Ordenación Remitida.



Concretamente, el Plan determina algunos de los siguientes parámetros: altura máxima; ocupación sobre y bajo rasante; usos y aprovechamientos; y la localización, características y configuración de determinados elementos estructurantes del conjunto de la ciudad (vías de comunicación, espacios libres, etc.).

Las Areas de Ordenación Remitida que se delimitan en el “Tomo I Ordenación Plano X Tipos de Ordenación” son las siguientes:

				AREAS DE ORDENACION REMITIDA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
SUnc	AOR		02	PLAN ESPECIAL MATSARIA	48.375
SUnc	AOR		03	PLAN ESPECIAL MURRATEGI	8.992
SUnc	AOR		04	PLAN ESPECIAL TXONTA	140.601
SUnc	AOR		06	PLAN ESPECIAL BLAS ETXEBARRIA 3	3.783
SUnc	AOR		07	PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO	2.873
				<b>TOTAL</b>	<b>204.625</b>

Por otra parte se establecen unos ámbitos de ordenación remitida que afectan a diversas dotaciones de las contempladas en el presente proyecto:

				AREAS DE ORDENACION REMITIDA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
SUnc	AOR		05	PLAN ESPECIAL EGIGUREN	7399
SUnc	AOR		07	PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DEL SAKUN	16.886
SUnc	AOR		08	PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DE ASUA ERREKA	14.314
SUnc	AOR		09	PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DE ARMAGIN	6.855
SUnc	AOR		10	PLAN ESPECIAL DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE AZITAIN	11.493
SUnc	AOR		11	PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBERADOS POR EL FERROCARRIL	61.998
SUnc	AOR		12	PLAN ESPECIAL PARA LA VARIANTE FERROVIARIA	29.955
				<b>TOTAL</b>	<b>148.900</b>

En el Programa de Actuación del presente Plan se señalan los plazos en los que debe ser aprobado el planeamiento Especial de cada una de las Areas de Ordenación Remitida.

#### Artículo 4.1.04.04.- Areas de planeamiento incorporado (API)

El Plan General define como Areas de Planeamiento Incorporado los suelos sometidos a la regulación de los Plan Especiales, Parciales y Estudios de Detalle que se encuentran jurídicamente en curso de ejecución y cuya ordenación se considera compatible con el modelo de estructura urbana propuesto por el Plan General.





En consecuencia, estas áreas se registrarán por sus propias determinaciones y de acuerdo con el Plan de Etapas aprobado, excepto en lo referente al régimen de licencias y a las normas sobre aprovechamiento tipo, contenidas en el “TITULO 4” de estas Normas, siendo asimismo de aplicación, con carácter supletorio, los plazos establecidos en el Programa de Actuación del presente Plan para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación.

Si se produce un incumplimiento del Plan de Etapas en los planes correspondientes a estas áreas, el Ayuntamiento procederá conforme a la legislación urbanística aplicable.

Las Areas con Planeamiento Incorporado que se delimitan en el “Tomo I Ordenación Plano X Tipos de Ordenación” son las siguientes:

				PLANEAMIENTO INCORPORADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
SUnc	API	01	PLAN ESPECIAL DE ARDANZA	13.406	
SUnc	API	02	PLAN ESPECIAL DE MUZATEGI	4.128	
SUnc	API	03	PLAN ESPECIAL DE LA UAR 44, ALFA - SAN ANDRES	29.650	
SUnc	API	04	PLAN ESPECIAL DEL SECTOR H	539	
SUnc	API	05	PLAN PARCIAL DE MATSARIA	59.031	
SUnc	API	06	PLAN PARCIAL DE IBUR ERREKA	42.902	
SUnc	API	07	PLAN PARCIAL DE ERISONO I	45.550	
SUnc	API	08	PLAN PARCIAL DE SAUTXI	48.950	
SUnc	API	09	ESTUDIO DE DETALLE DE FERMIN CALBETON (6 A 24)	880	
SUnc	API	10	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAI 25, 26, 27	12.895	
SUnc	API	11	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 6 LOPEZENENGUA	3.050	
SUnc	API	12	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 28 Y UAR 41 MAKAZKUA, A Y B	2486	
SUnc	API	13	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 43 ARANE - ELECTROCICLOS	8258	
SUnc	API	14	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 45 AMAÑA	2.701	
SUnc	API	15	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 46 URKI KURUTZEKUA	12.723	
SUnc	API	16	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 23 ARRATE BIDE	2.950	
SUnc	API	17	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 27 ISASI - BARREN	1.405	
SUnc	API	18	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UEU 31-1 TXALTXAKUA 1	1.880	
SUnc	API	19	ESTUDIO DE DETALLE DE LA UEU 31-2 TXALTXAKUA 2	3.384	
				<b>TOTAL</b>	<b>296.768</b>

#### Artículo 4.1.04.04.01.- Area de planeamiento incorporado de Ardanza (Sunc-API 01)

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 1994, acordó otorgar la aprobación definitiva al expediente de “Plan Especial de Reforma Interior de la UAR 19 ARDANZA”, publicado en el BOG nº 229 de fecha 2 de diciembre de 1994.

Con posterioridad se tramitó el Estudio de Detalle de Modificación de Volúmenes de los bloques A, B y D, aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 24 de noviembre de 2000 y publicado en el [BOG nº 236 de fecha 14 de diciembre de 2000](#).



Por último se tramitó un nuevo Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela B, aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 25 de octubre de 2004, y publicado en el [BOG nº 218 de fecha 12 de noviembre de 2004](#).

#### **Artículo 4.1.04.04.02.- Area de planeamiento incorporado de Muzategi (Sunc-API 02)**

Mediante acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 21 de diciembre de 2004 y publicado en el [Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 24 de 7 de febrero de 2005](#), se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Área Muzategi-Indianokua, con la condición de que para satisfacer las exigencias de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, de Promoción de la Accesibilidad, el proyecto de Urbanización deberá garantizar la accesibilidad al parque público desde las calles Errebal y Aldatze.

#### **Artículo 4.1.04.04.03.- Area de planeamiento incorporado de Alfa-San Andrés (Sunc-API 03)**

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2003, acordó aprobar definitivamente la **modificación puntual de las NN.SS.**, en lo referente a la U.A.R. 44-Alfa-San Andrés, publicado en el [BOG nº 119 de fecha 25 de junio de 2003](#).

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2004, acordó otorgar la aprobación definitiva al expediente de “**Plan Especial de Reforma Interior** de la UAR 44 A ALFA SAN ANDRÉS” y fue publicado en el [BOG nº 21 de fecha 2 de febrero de 2005](#).

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2005, acordó el **levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva de la modificación de normas en la Unidad de Actuación Terciario Comercial 44-B Alfa-San Andrés**, y fue publicado en el [BOG nº 116 de fecha 21 de junio de 2005](#).

**Estudio de Detalle** de la UAR 44 B ALFA SAN ANDRÉS aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 27 de febrero de 2006 y publicado en el [BOG nº 50 de fecha 14 de marzo de 2006](#).

**Artículo 4.1.04.04.04.- Area de planeamiento incorporado de Txirio Kale (Sunc-API 04)**

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el día 15 de abril de 2003, acordó otorgar la aprobación definitiva al Plan Especial de Reforma Interior del Área de Txirio Kale y fue publicado en el [BOG nº 82 de fecha 5 de mayo de 2003](#).

**Artículo 4.1.04.04.05.- Area de planeamiento incorporado de Matsaria (Sunc-API 05)**

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el día 13 de enero de 2004, acordó otorgar la aprobación definitiva al Plan Parcial del Sector 3 Matsari-Barren, publicado en el [BOG nº 62 de fecha 1 de abril de 2004](#).

Con fecha 7 de noviembre de 2006, el Diputado Foral del Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial, acordó otorgar la aprobación definitiva a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Eibar para la ampliación del Sector SAPUI 3 Matsaribarren según Plan Parcial Modificado, publicado en el [BOG nº 235 de fecha 13 de diciembre de 2006](#).

**Artículo 4.1.04.04.06.- Area de planeamiento incorporado de Ibur Erreka (Sunc-API 06)**

Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de Gobierno Vasco, de fecha 22 de febrero de 2005, se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Industrial Ibur Erreka, publicado en el [BOPV nº 18 de fecha 21 de setiembre de 2005](#).

**Artículo 4.1.04.04.07.- Area de planeamiento incorporado de Erisono I (Sunc-API 07)**

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el día 10 de febrero de 2004, acordó otorgar la aprobación definitiva al Plan Parcial del Suelo Urbanizable Industrial, Sector 6 Erisono, publicado en el [BOG nº 65 de fecha 6 de abril de 2004](#).

**Artículo 4.1.04.04.08.- Area de planeamiento incorporado de Sautxi (Sunc-API 08)**

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el día 26 de julio de 1994, acordó otorgar la aprobación definitiva al Plan Parcial del Sector II Sautxi, publicado en el BOG nº 144 de fecha 1 de agosto de 1995 y [BOPV nº 158 de 21 de agosto de 1995](#).

En Sesión Plenaria celebrada en fecha 29 de octubre de 1999 aprobado definitivamente el Estudio de Detalle del SAPUR 2 SAUTXI, publicado en el [BOG nº 218 del 15 de noviembre de 1999](#).

En Sesión Plenaria celebrada en fecha 30 de junio de 2000 acordó rectificar el texto del Estudio de Detalle de desarrollo del Plan Parcial del SAPUR II SAUTXI, publicado en el [BOG nº 134 del 14 de julio de 2000](#).

**Artículo 4.1.04.04.09.- Area de planeamiento incorporado de Fermin Calbeton (6 a 24) (Sunc-API 09)**

Estudio de detalle de FERMÍN CALBETÓN KALEA nº 6 a 24, aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha de 3 de diciembre de 1990.

**Artículo 4.1.04.04.10.- Area de planeamiento incorporado de las U.A.I. 25-26-27 (Sunc-API 10)**

Estudio de detalle de la UAI 25-27 BARRENENGUA B - TORREKUA, aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 23 de diciembre de 2002 y publicado en el [BOG nº 6 de fecha 10 de enero de 2003](#).

**Artículo 4.1.04.04.11.- Area de planeamiento incorporado de Lopezenengua (Sunc-API 11)**

Estudio de detalle de la UAR 6 LOPEZENENGUA, aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 23 de diciembre de 2002 y publicado en el [BOG nº 6 de fecha 10 de enero de 2003](#).

**Artículo 4.1.04.04.12.- Area de planeamiento incorporado de Makaskua (Sunc-API 12)**

Estudio de detalle de la ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 28 Y UAR 41 - MAKAZKUA A Y B, aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 28 de diciembre de 1998 y publicado en el [BOG nº 9 de fecha 15 de enero de 1999](#).

**Artículo 4.1.04.04.13.- Area de planeamiento incorporado de Arane - Electrocielos (Sunc-API 13)**

Unidad discontinua en suelo urbano creada mediante una Modificación puntual de las Normas Subsidiarias que fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 3 de julio de 2001, publicada en el [BOG nº 136 de fecha 16 de julio de 2001](#).

La Junta de Gobierno Local acordó otorgar la aprobación definitiva Proyecto de Urbanización de la UAR 43 ARANE - ASUA ERREKA correspondiente al ámbito de Electrocielos con fecha 27 de diciembre de 2004 y publicado en el [BOG nº 6 del 11 de enero del 2005](#).

**Artículo 4.1.04.04.14.- Area de planeamiento incorporado de Amaña (Sunc-API 14)**

Estudio de detalle de la UAR 45 ASOLA IGARTZA aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 22 de diciembre de 2003.

**Artículo 4.1.04.04.15.- Area de planeamiento incorporado de Urki Kurutzekua (Sunc-API 15)**

Estudio de detalle de la UAR 46 URKI KURUTZEKUA aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 29 de septiembre de 2003 y publicado en el [BOG nº 193 de fecha 10 de octubre de 2003](#).

**Artículo 4.1.04.04.16.- Area de planeamiento incorporado de Arrate Bide (Sunc-API 16)**

Estudio de detalle de la UAR 23 ARRATEBIDE aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 27 de febrero de 2006 y publicado en el [BOG nº 50 de fecha 14 de marzo de 2006](#).

**Artículo 4.1.04.04.17.- Area de planeamiento incorporado de Isasi Barren (Sunc-API 17)**

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de julio de 2004, se aprobó definitivamente el Proyecto de Redelimitación de la UAR 26 Labaderokua y UAR 27 Isasibarren, en el que se fijaba como sistema de actuación de esta última unidad el de Cooperación.

Estudio de detalle de la UAR 27 ISASI BARREN aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 31 de enero de 2005 y publicado en el [BOG nº 31 de fecha 16 de febrero de 2005](#).

**Artículo 4.1.04.04.18.- Area de planeamiento incorporado de Txaltxakua 1 (Sunc-API 18)**

Proyecto de Compensación aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de julio de 2005, y publicado en el [BOG el 27 de julio de 2005](#).

**Artículo 4.1.04.04.19.- Area de planeamiento incorporado de Txaltxakua 2 (Sunc-API 19)**

Estudio de detalle aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 25 de septiembre de 2006 y publicado en el BOG nº 192 de fecha 9 de octubre de 2006.

**Artículo 4.1.05.- Unidades de ejecución y actuaciones aisladas****Artículo 4.1.05.01.- Disposición general**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 5/1.988, de 6 de marzo, la ejecución de las previsiones del presente Plan General e instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo mediante la delimitación de unidades de ejecución de la correspondiente área de reparto, salvo los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano o los de ejecución directa de los sistemas generales o algunos de sus elementos.



#### **Artículo 4.1.05.02.- Delimitación de unidades de ejecución**

La delimitación de unidades de ejecución se contendrá:

- En suelo urbano, directamente del presente Plan General o en un Plan Especial que lo desarrolle.
- En suelo urbanizable delimitado, en el correspondiente Plan Parcial.
- No obstante, si la delimitación no se incluyere en los anteriores instrumentos de planeamiento urbanístico o hay que modificar las previstas en el presente Plan, podrán modificarse o delimitarse las unidades de ejecución conforme al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 4.1.06.- Sistemas de actuación aplicables**

La ejecución del planeamiento urbanístico en cada una de las unidades de ejecución se llevará a cabo a través de alguno de los siguientes sistemas:

##### **Artículo 4.1.06.01.- Sistema de cooperación**

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

El procedimiento de gestión de unidades de ejecución a las que el Plan General, o su desarrollo posterior, asignan el sistema de cooperación se regirá por lo previsto en los artículos 131 al 133 del TR/76, 186 a 193 del Reglamento de Gestión y en estas Normas.

##### **Artículo 4.1.06.02.- Sistema de compensación**

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, aportando los terrenos de cesión obligatoria y realizando a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Plan o Programa de Actuación Urbanística.



El procedimiento de gestión de las unidades de ejecución a las que el Plan General, o su desarrollo posterior, asignan el sistema de compensación se regirá por lo previsto en los artículos 126 al 130 del TR/76, artículo 10.1 y 10.2 de la Ley 7/94, y en estas Normas.

#### **Artículo 4.1.06.03.- Sistema de expropiación**

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes y derechos incluidos dentro de la unidad de ejecución, que sus propietarios deben enajenar forzosamente y lleva a cabo la actuación urbanística correspondiente.

La expropiación, como sistema de actuación, se aplicará en los supuestos y para los fines establecidos en el artículo 134 del TR/76, artículo 7 de la Ley 5/1.998, y artículo 34 de la Ley 6/98.

El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo previsto en los artículos 135, 137, 138, 144 y 145 del TR/76, artículos 210, 213, 214, 222, 224, y Disposición Adicional Cuarta del TR/92 y en los artículos del 35 al 39 de la Ley 6/98 y en estas Normas.

#### **Artículo 4.1.07.- Reparcelación**

Se entiende por reparcelación, la agrupación o integración de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Para todo lo referente al procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que disponen los artículos 95 a 102 del TR/76, artículos 168 a 170 del TR/92, artículos 77 a 116 del Reglamento de Gestión, y lo establecido en las presentes Normas.

Los Proyectos de reparcelación contendrán la documentación exigida reglamentariamente y cuanta adicional fuere necesaria en función de las características de la ordenación.





### **Artículo 4.1.08.- Parcelaciones urbanísticas**

Se entiende por parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

No se podrá realizar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible, según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística está sujeta a licencia, que se otorgará con arreglo a lo establecido en los artículos 94 a 96 del TR/76 y artículos 258.2 y 258.3 y 259.3 del TR/92.

En el suelo urbano consolidado tendrán la consideración de indivisibles todas las parcelas configuradas como tales por el presente Plan General.

En el suelo urbanizable no se podrá realizar modificación alguna de la estructura parcelaria hasta el momento en que se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de la legislación urbanística aplicable.

Las segregaciones en el suelo no urbanizable no podrán tener nunca la consideración de parcelación urbanística y se ajustarán a la normativa sectorial y, en especial, a lo previsto en el *“TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO”* de estas Normas.

#### **Artículo 4.1.08.01.- Elección del sistema de actuación**

El Ayuntamiento elegirá, en cada caso, el sistema de actuación más adecuado para la ejecución del planeamiento, pudiendo optar indistintamente, en aplicación de lo dispuesto en el artº 5.5 de la Ley 5/1.998.

#### **Artículo 4.1.08.02.- Régimen edificatorio en unidades de ejecución**

Si se actúa por compensación o cooperación, no podrán edificarse las fincas resultantes de la ordenación urbanística hasta tanto:

- Sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de compensación o reparcelación.



- Estén ejecutadas las obras de urbanización de la unidad o se proceda a la simultánea ejecución de las obras de urbanización imputables a la Unidad, quedando asegurado que al término previsto de la edificación, estén concluidas las obras de urbanización.

Si se actúa por expropiación:

- Inscripción individualizada: Levantamiento de las actas de ocupación.
- Inscripción conjunta: Sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de Tasación conjunta.
- Deberán estar ejecutadas las obras de urbanización de la unidad o el Ayuntamiento prevea que estén concluidas antes de la terminación de las edificaciones.

En uno y otro caso, hasta tanto se cumplan los anteriores requisitos, solo podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acuerde este Ayuntamiento, sin derechos indemnizatorios y en los términos de lo dispuesto en el artículo 58.2 del TR/76.

En el suelo urbano, dentro de cada área de reparto y, cuando es posible garantizar el equilibrio de cargas y beneficios, el Plan delimita Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie de la misma, determinando el sistema de actuación mediante el que han de gestionarse.

Asimismo, el Plan delimita en Areas de Reparto, unidades de ejecución, denominadas Actuaciones Aisladas, que carecen de aprovechamiento materializable y cuya finalidad es la realización de sistemas locales o dotacionales públicos pendientes de ejecutar.

Cuando se hubiere fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos y condiciones previstos en el artº 58.1, se actuará en los términos previstos en la disposición reseñada.

El código con el que figuran grafiadas las unidades de ejecución es UE, más el número del área de reparto en la que se ubica, al que se añade el número que de forma correlativa se asigna a cada unidad.

El código con el que figuran grafiadas las actuaciones aisladas es AA, más el número del área de reparto en la que se ubica, al que se añade el número que correlativamente le corresponde.



## **Artículo 4.1.09.- Actuaciones asistemáticas**

### **Artículo 4.1.09.01.- Disposición general**

En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el presente Plan General, se producirá en la forma regulada en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/1.998, de 6 de marzo, y en las Normas del presente capítulo.

### **Artículo 4.1.09.02.- Plazo para la solicitud de licencia**

En las actuaciones asistemáticas, se señala el plazo de dos (2) años, contados a partir de la entrada en vigor del presente Plan, para convertir la parcela en solar, si no lo fuera, y para solicitar la licencia de edificación.

### **Artículo 4.1.09.03.- Obras de urbanización**

Si en el momento de la solicitud de licencia la parcela objeto de edificación no reuniera la condición de solar por la carencia, total o parcial, de la urbanización, el Ayuntamiento procederá a señalar las obras de urbanización necesarias y la forma de garantizar su ejecución simultáneamente a la edificación. En cualquier caso, la obra urbanizadora deberá garantizar como mínimo la ejecución de los tramos completos de calle (calzada y aceras) enfrentados a cada una de las fachadas de la nueva edificación.

## **Artículo 4.1.10.- Transferencia de aprovechamientos**

### **Artículo 4.1.10.01.- Procedimiento**

Las transferencias de aprovechamiento entre fincas comprendidas en un área de reparto del suelo urbano del presente Plan General, precisarán de aprobación municipal, conforme al siguiente procedimiento:

- La propuesta de transferencia de aprovechamiento deberá venir suscrita por el titular de la finca excedentaria de aprovechamiento (por tener un aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación) y por el titular de la finca deficitaria de aprovechamiento (por tener un aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación por su titular).



- En la propuesta de transferencia de aprovechamiento deben quedar cuantificados el déficit y exceso de aprovechamiento de una y otra finca.
- Igualmente deben aportarse los datos de inscripción registral de las fincas que entren en juego en la transferencia de aprovechamiento.
- Los Servicios Técnicos Municipales informarán acerca de la corrección de la propuesta de transferencia de aprovechamiento planteada.
- La resolución municipal aprobando o denegando la transferencia de aprovechamiento deberá aprobarse o rechazarse en el plazo máximo de tres (3) meses desde la solicitud, sin perjuicio, en caso de rechazo, de continuar la tramitación conforme a los distintos supuestos de ajuste de aprovechamientos previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 5/1.998, de 6 de marzo.
- En el supuesto de que no se produzca acto municipal expreso en el indicado plazo de tres (3) meses, se considerará que la solicitud ha tenido efecto estimatorio.
- Seguidamente, los interesados deberán formalizar en documento público la transferencia de aprovechamiento, una vez aprobada por el Ayuntamiento, para su correspondiente inscripción en el Registro de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos, primero, y seguidamente, en el Registro de la Propiedad.
- En el suelo urbano, en aquellos ámbitos en los que el Plan no ha podido delimitar unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el Plan se efectúa mediante Actuaciones Asistemáticas, en la forma establecida en el "TITULO 4" de estas Normas y en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/1.998, de 6 de marzo.

En la ejecución asistemática del planeamiento, el propietario adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico con la aprobación de este Plan, quedando obligado a convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación en el plazo de dos (2) años, contados desde la entrada en vigor del Plan General.

En el caso de incumplimiento del plazo establecido en el párrafo anterior, la Administración procederá a su expropiación o venta forzosa.



Al objeto de facilitar la ejecución del Plan, la Administración actuará de mediadora en las Transferencias de Aprovechamientos, adquiriendo los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados de la titularidad de una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico y transmitiendo los aprovechamientos necesarios para su completa materialización, cuando se trate de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico.

A estos efectos el interesado, previamente a la solicitud de licencia, elevará consulta al Ayuntamiento sobre el aprovechamiento de la parcela y condiciones de urbanización de la misma, procediendo la Administración conforme a lo previsto en el “*TITULO 4*” de estas Normas.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se podrán imponer con carácter coactivo en los supuestos contemplados en el epígrafe VII de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/1.998, de 6 de marzo.

Los acuerdos de cesión y distribución de aprovechamiento entre particulares, así como los de compra, venta o cesión de aprovechamientos urbanísticos entre la Administración y los particulares y las transferencias coactivas de los mismos, se efectuarán mediante el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, regulado en el “*TITULO 4*” de estas Normas.

#### **Artículo 4.1.11.- Areas de reparto y aprovechamiento tipo**

##### **Artículo 4.1.11.01.- Delimitación de áreas de reparto.**

Con la sola excepción de aquellos a los que se hace referencia en el “*Artículo 4.1.11.03.-Terrenos no incluidos en áreas de reparto*” del presente epígrafe, la totalidad de los terrenos clasificados como Suelo Urbano quedan integrados en el ámbito de áreas de reparto.

El presente Plan General delimita, conforme aparece reflejado gráficamente en los planos del “*Tomo IV Gestión*”, las siguientes áreas de reparto:



## NORMAS URBANISTICAS

AREAS DE REPARTO							
CODIGO			DENOMINACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	APROV.TIPO At (m <sup>2</sup> c uso carac./ m2s)	USO CARACT.	
Sunc	AR	105	ARTEGIETA 3-5	388	3,58	Vivienda VPO	
Sunc	AR	106	ASOLA_IGARTZA 1-3-5	1.041	2,57	Vivienda Libre	
Sunc	AR	107	GARAJES ARTEGIETA	1.896	2,62	Garajes	
Sunc	AR	108	ASOLA_IGARTZA	5.561	2,46	Vivienda VPO	
Sunc	AR	109	ARANE-URTZAILE	7.784	1,20	Vivienda Libre	
Sunc	AR	112	SOSTOA-TARREN 14	1.142	3,24	Vivienda Libre	
Sunc	AR	115	UBITXA 8-10-12-14	2.359	5,07	Vivienda Libre	
Sunc	AR	116	UBITXA 13-15	962	4,00	Vivienda Libre	
Sunc	AR	117	BLAS ETXEBARRIA 3	3.783	3,65	Vivienda Libre	
Sunc	AR	118	PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO	2.873	2,23	Vivienda Libre	
Sunc	AR	119	IBARGAIN	2.302	3,31	Vivienda Libre	
Sunc	AR	120	FERMIN CALBETON 11	486	3,72	Vivienda Libre	
Sunc	AR	121	BITTOR SARASKETA 1	1.468	3,41	Vivienda Libre	
Sunc	AR	122	BITTOR SARASKETA 9	920	3,90	Terciario y Usos Compatibles	
Sunc	AR	124	ERREKATXU	9.883	2,72	Vivienda Libre	
Sunc	AR	125	PLAN ESPECIAL TXONTA	140.601	0,87	Vivienda Libre	
Sunc	AR	126	IPARRAGIRRE 10	3.923	1,45	Vivienda VPO	
Sunc	AR	129	JARDIÑETA	5.000	1,82	Vivienda VPO	
Sunc	AR	130	LEGARRE-GAIN	2.170	5,27	Vivienda VPO	
Sunc	AR	131	SOSTOA 9-11-13	2.328	3,21	Vivienda Libre	
Sunc	AR	132	ARRAGÜETA 9-11-13-15-17-19-21-23	2.125	3,87	Vivienda Libre	
Sunc	AR	135	UBITXA 24	3.564	1,90	Vivienda VPO	
Sunc	AR	136	PLAN ESPECIAL MURRATEGI	8.992	0,00	Vivienda Libre	
Sunc	AR	137	ERREBAL	5.005	2,94	Terciario y Usos Compatibles	
Sunc	AR	139	MEKOLA 4	2.430	1,20	Vivienda Libre	
Sunc	AR	140	AZITAIN BIDE 2B	6.005	1,99	Vivienda VPO	
Sunc	AR	141	JARDIÑETA 34	662	225.654	Vivienda Libre	
Sunc	AR	203	OTAOLA 10-12-14-14BIS-16	5.691	2,63	Actividad Económica	
Sunc	AR	207	PLAN ESPECIAL MATSARIA	48.375	54.066	1,90	Actividad Económica

**Artículo 4.1.11.02.- Aplicación y definiciones**

Con independencia de lo establecido en el “TITULO 2” de estas Normas y a los efectos de la aplicación e interpretación de las determinaciones del presente Título, se definen los siguientes conceptos:

- AREA DE REPARTO. Ambito de suelo que a los efectos de equidistribución de cargas y beneficios, participa de un mismo coeficiente de Aprovechamiento Tipo.
- APROVECHAMIENTO TIPO. Es el coeficiente que señala la edificabilidad media ponderada, expresada en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para cada Area de Reparto.
- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE. Es la edificabilidad ponderada que corresponde a un suelo, en función del área de reparto en la que se localiza. Se expresa en metros cuadrados de suelo (coeficiente) o en forma de superficie total máxima (techo).



El Aprovechamiento Patrimonializable, tanto si se expresa en forma de coeficiente como de techo, no podrá ser nunca superior al noventa por ciento (90%) del resultante del aprovechamiento tipo en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

El Aprovechamiento Patrimonializable en el suelo urbano consolidado es el 100% del aprovechamiento tipo.

- **APROVECHAMIENTO REAL.** Es la edificabilidad materializable, derivada de las condiciones físicas de la ordenación establecida por el Plan, sin ponderación alguna. Es expresable en forma de coeficiente o en forma de techo máximo.
- **UNIDAD DE EJECUCION.** Es el ámbito de suelo interno a un Area de Reparto delimitado con el fin de llevar a efecto la ejecución del planeamiento, mediante el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización para la totalidad de las superficies y de los aprovechamientos previstos por este Plan.
- **ACTUACION ASISTEMATICA.** Son terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local, que no pueden delimitarse como unidades de ejecución y que quedan excluidos de dicha delimitación, previa justificación.
- **ACTUACION AISLADA.** Se entiende por tal el ámbito delimitado por este Plan que, careciendo de aprovechamiento alguno por estar éstos agotados o por resultar de imposible equidistribución, se señala de gestión pública directa por el mecanismo de la expropiación.

Sin embargo, cuando ello es posible, el Plan establece determinadas Actuaciones Aisladas para la realización de elementos concretos de la urbanización atribuyendo la ejecución de la obra a la Administración Pública y la cesión de los suelos a los propietarios.

#### **Artículo 4.1.11.03.-Terrenos no incluidos en áreas de reparto**

Con carácter general, se considerarán excluidos de las áreas de reparto:

- La totalidad de los terrenos destinados a usos dotacionales con carácter de sistema general, en suelo urbano.



- Los terrenos carentes de aprovechamiento lucrativo, adscritos y vinculados a usos dotacionales con carácter de sistema local existentes en suelo urbano, sean públicos o privados, siempre que no se hallen incluidos en áreas de reparto expresamente delimitadas.

En el supuesto de que dichos terrenos estén destinados a usos dotacionales de carácter público y aún no se haya formalizado su cesión al dominio público, se entenderá que el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los mismos está integrado y materializado en el ámbito de ejecución o en la parcela edificable a la que urbanística y jurídicamente estuvieron y/o están vinculados.

En ese sentido, a los efectos de formalizar dicha cesión, la valoración de los terrenos afectados no podrá exceder de la que resulte de su tasación con arreglo al valor inicial.

Ahora bien, siempre que, por cualquier circunstancia, dicha cesión vaya asociada a su tasación con arreglo al valor urbanístico, los terrenos afectados se considerarán, a todos los efectos, integrados en el ámbito de la correspondiente área de reparto, delimitada de conformidad con los criterios establecidos a continuación.

En lo concerniente a los terrenos no incluidos en las áreas de reparto, ni afectados por las determinaciones establecidas con anterioridad, se considerará que cada uno de los ámbitos territoriales diferenciados, definidos como parcela edificable destinada a usos de carácter lucrativo, constituye un área de reparto independiente.

Cada una de esas áreas de reparto incluirá, además de aquellos en los que se asienta la edificación principal correspondiente, la totalidad de los terrenos vinculados urbanísticamente a ella, debiendo el conjunto reunir las condiciones necesarias para su consideración como parcela edificable autónoma. En cuanto tal, la sustitución de la edificación principal existente, o la construcción de un nuevo edificio, además de autorizada urbanísticamente, ha de ser susceptible de una única licencia municipal de edificación y de un único expediente administrativo.

Sin perjuicio de las matizaciones contenidas a lo largo del presente artículo, el referido vínculo urbanístico afectará en cada caso a la totalidad de los terrenos ligados a la edificación principal correspondiente, de conformidad con la ordenación urbanística vigente en el momento de su construcción, con la sola excepción de los que hayan sido segregados de los anteriores a los efectos de proceder a la ejecución de previsiones contenidas en expedientes urbanísticos formulados y aprobados con posterioridad. A ese respecto, no serán objeto de consideración las segregaciones que no se hayan ajustado al conjunto de los criterios urbanísticos mencionados.





Los ámbitos así conformados podrán constituir una única finca registral o varias de ellas. A su vez, el referido vínculo urbanístico entre los correspondientes terreno y edificación podrá afectar a la totalidad de la finca o fincas registrales o tan sólo a parte de las mismas. En este último supuesto se considerará integrada en el área de reparto la parte de la finca ligada a la edificación.

Siempre que, de conformidad con lo señalado anteriormente, a los efectos de proceder a formalizar la cesión al dominio público de terrenos destinados de hecho a usos dotacionales públicos se haya de proceder a su tasación con arreglo al valor urbanístico, dichos terrenos se considerarán integrados a todos los efectos en el área de reparto constituida por la parcela edificable a la que urbanística y jurídicamente estuvieron y/o están vinculados.

En el caso de que, como consecuencia de previsiones de desarrollo, ejecución o mejora de dotaciones públicas de carácter local establecidas en el presente proyecto o en el planeamiento que se formule en su desarrollo, resulten afectados terrenos de titularidad privada o pública -de carácter patrimonial, o de dominio y uso público-, se considerarán incluidos en el área de reparto, además de los terrenos que reúnan los condicionantes anteriormente descritos, aquellos otros terrenos vinculados urbanísticamente a los anteriores antes de la entrada en vigor del presente proyecto, y que en éste o en el planeamiento citado se destinen a dominio y uso público.

A los efectos de la aplicación y ejecución de las determinaciones anteriores se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

La superficie de cada área de reparto, resultante de la aplicación y consideración de los criterios expuestos, incluida la pormenorización de las diversas circunstancias que, en su caso, incidan en su determinación, será precisada en cada caso con ocasión de la sustitución de la edificación principal existente o de la construcción del nuevo edificio, bien en el expediente administrativo referido al proyecto de edificación y a la licencia municipal correspondientes, bien en otro simultáneo y paralelo al mismo.

En el contexto de ese mismo expediente, y referidas en cada caso a la correspondiente área de reparto, serán precisadas las siguientes determinaciones:

- Tipologías de uso y edificación previstas.
- Aprovechamiento edificatorio asignado a cada una de esas tipologías.
- Aprovechamiento lucrativo resultante, previa aplicación, en el supuesto de que ello resulte procedente, de los correspondientes coeficientes de ponderación.
- Aprovechamiento tipo resultante.



#### **Artículo 4.1.12.- Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano**

El aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbano se ha obtenido dividiendo los aprovechamientos lucrativos totales, incluido el dotacional privado, correspondiente a las mismas, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total, excluida la correspondiente a las dotaciones públicas locales ya existentes.

El resultado refleja, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

#### **Artículo 4.1.13.- Cómputo de los aprovechamientos en suelo urbano**

El cómputo de los aprovechamientos lucrativos de cada área de reparto se ha realizado conforme a los siguientes criterios:

- Los aprovechamientos urbanísticos se han calculado en base a la edificabilidad real autorizada por el Plan, en función de las condiciones de la ordenación específica que se precisan en los planos de Definición de la Ordenación y en las Ordenanzas Particulares de cada zona. En este sentido, hay que señalar que el número de viviendas considerado en cada ámbito tiene carácter orientativo considerando una superficie media de 100 m<sup>2</sup>c por cada vivienda. Por ello, teniendo en cuenta que la dotación del sistema general de espacios libres supera con amplitud la exigida por la vigente legislación, en los Proyectos de edificación que desarrollen cada ámbito podrá alterar el número de viviendas en un 20 %, sin incrementar la edificabilidad, siempre que obtenga la autorización previa del Ayuntamiento de Eibar. Con el fin de obtener dicha autorización, se efectuará una consulta previa a la redacción del Proyecto que será informada por los Servicios Técnicos municipales y dictaminada por el órgano municipal competente, quedando constancia de la variación del número de viviendas.
- Se ha incluido el aprovechamiento correspondiente a los equipamientos privados de carácter lucrativo existentes, calculado con los mismos criterios del apartado anterior.
- A estos efectos, se han computado como equipamientos lucrativos todos los suelos ocupados por dotaciones privadas, con las únicas excepciones de:
  - Suelos destinados a usos religiosos no docentes, tales como iglesias, templos, casas curales, conventos, etc.



- Suelos destinados a actividades de tipo benéfico o sin ánimo de lucro, como Asilos, Residencias de Ancianos, etc.
- Los aprovechamientos sometidos a ordenanza genérica se han calculado según las condiciones particulares aplicables a la parcela o solar y, en todo caso, según el aprovechamiento real del área de reparto en la que se localizan.

#### **Artículo 4.1.14.- Cómputo de suelo**

El suelo incluido en los cálculos del aprovechamiento tipo se ha computado en base a los criterios señalados en la Disposición Adicional Unica de la Ley 3/97 de 25 de abril.

A la hora de considerar el suelo total y de excluir los terrenos destinados a dotaciones públicas ya existentes, se han seguido los siguientes criterios:

- Se ha establecido una distinción entre suelos en áreas con la urbanización ejecutada total o parcialmente y suelos en áreas pendientes de urbanizar, con la consiguiente precisión entre suelos netos (los primeros) y suelos brutos (los segundos).
- En las áreas con suelo neto se han excluido la totalidad de las calles, espacios libres y equipamientos públicos (ejecutados o en solar) existentes.
- Asimismo, se han excluido los equipamientos privados no lucrativos en los términos señalados en el artículo anterior.
- La exclusión de las superficies de calles y de espacios libres se ha realizado según los siguientes supuestos:
  - En las áreas consolidadas con morfología de manzana, se han descontado la totalidad de los suelos externos a las alineaciones existentes excepto los patios abiertos a fachada, con independencia de los reajustes de alineación que impone el nuevo Plan.



- En las áreas consolidadas con tipología de bloque abierto o edificación aislada, se han excluido la totalidad de los suelos no ocupados por la edificación, salvo las superficies consideradas como parcela privada por el planeamiento. A estos efectos, se precisa que las superficies libres de edificación con aprovechamiento en sótano o bajo rasante, existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, han sido excluidas de los cálculos de suelo para el cálculo del aprovechamiento tipo, salvo que expresamente se señale lo contrario en la ficha del área de reparto correspondiente.
- En las áreas no consolidadas, con suelo denominado bruto, se han excluido las superficies correspondientes al dominio público y a los equipamientos existentes.

#### **Artículo 4.1.15.- Uso característico**

El Plan señala para cada área de reparto el uso característico, definido a partir de las condiciones de ordenación señaladas por aquél.

El uso característico, en cada caso, se corresponde con alguno de los expresados en la tabla de coeficientes de ponderación.

La determinación del uso característico previsto por el Plan para cada Area de Reparto adquiere el máximo grado de vinculación para la ejecución del planeamiento, por lo que en ningún caso podrán autorizarse sustituciones de usos principales por usos permitidos que conlleven una alteración del uso característico del Area de Reparto.

Cuando se actúe por Unidades de Ejecución, los proyectos de reparto de cargas y beneficios habrán de garantizar la correspondencia entre los usos previstos y el uso característico señalado por el Plan.

Cuando se actúe por Areas de Reparto completas, no se permitirán aquellos cambios de uso que conlleven la materialización de un aprovechamiento, ponderado en relación al característico, inferior al señalado por el Plan, salvo renuncia expresa de los titulares a la diferencia que pudiera derivarse y sin perjuicio de la compensación que corresponda al Ayuntamiento como acreedor del diez por ciento (10%) establecido por la Ley.

Idéntico criterio deberá de establecerse cuando se actúe por unidades de ejecución.



### **Artículo 4.1.16.- Coeficientes de ponderación**

Se determinan los coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías, a partir de los valores residuales de suelo calculados por aplicación de las Normas Técnicas de Valoración Catastral aprobadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Dentro de cada situación se señalan diversos usos, de los que únicamente han sido tomados en consideración a la hora de la ponderación efectiva aquellos que el Plan permite y autoriza en cada área de reparto, en función de las características propias de cada una. Tales usos se pormenorizan en la ficha correspondiente con la indicación de su coeficiente según el cuadro general y el coeficiente resultante de reducir a la unidad el del uso característico, según se recoge en los siguientes cuadros:



## NORMAS URBANISTICAS

AREA REPARTO	DENOMINACION	USOS	Coef.Pond.	APROV.TIPO (m <sup>2</sup> c uso carac./m <sup>2</sup> s)
<b>AR 105</b>	ARTEGIETA 3-5	Vivienda VPO	1,00	<b>3,58</b>
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,63	
<b>AR 106</b>	ASOLA-IGARTZA 1-3-5	Vivienda VPO	0,00	<b>2,57</b>
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,23	
<b>AR 107</b>	GARAJES ARTEGIETA	Garajes	1,00	<b>2,62</b>
<b>AR 108</b>	ASOLA_IGARTZA	Vivienda VPO	1,00	<b>2,46</b>
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,62	
<b>AR 109</b>	ARANE-URTZAILE	Vivienda Libre	1,00	<b>1,20</b>
		Terciario	0,70	
		Garajes	0,24	
<b>AR 112</b>	SOSTOA-TARREN 14	Vivienda VPO	0,00	<b>3,24</b>
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,26	
<b>AR 115</b>	UBITXA 8-10-12-14	Vivienda Libre	1,00	<b>5,07</b>
		Terciario	0,29	
		Garajes	0,26	
<b>AR 116</b>	UBITXA 13-15	Vivienda VPO	0,00	<b>4,00</b>
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,21	
		Garajes	0,00	
<b>AR 117</b>	PLAN ESPECIAL BLAS ETXEBARRIA 3	Vivienda Libre	1,00	<b>3,61</b>
		Terciario	0,23	
		Garajes	0,26	
<b>AR 118</b>	PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO	Vivienda Libre	1,00	<b>2,23</b>
		Terciario	0,76	
		Garajes	0,28	
<b>AR 119</b>	IBARGAIN	Vivienda Libre	1,00	<b>3,31</b>
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,23	
<b>AR 120</b>	FERMIN CALBETON 11	Vivienda Libre	1,00	<b>3,72</b>
		Terciario	1,36	
		Garajes	0,22	
<b>AR 121</b>	BITTOR SARASKETA 1	Vivienda VPO	0,00	<b>3,41</b>
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,78	
		Garajes	0,18	
<b>AR 122</b>	BITTOR SARASKETA 9	Garajes	0,24	<b>3,90</b>
		Terciario y Usos Compatib	1,00	
<b>AR 124</b>	ERREKATXU	Vivienda Libre	1,00	<b>2,72</b>
		Vivienda VPO	0,00	
		Terciario	0,98	
		Garajes	0,00	
<b>AR 125</b>	PLAN ESPECIAL TXONTA	Vivienda VPO	0,12	<b>0,87</b>
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,37	
		Garajes	0,14	



## NORMAS URBANISTICAS

AREA REPARTO	DENOMINACION	USOS	Coef.Pond.	APROV.TIPO
				(m <sup>2</sup> c uso carac./m <sup>2</sup> s)
<b>AR 126</b>	IPARRAGIRRE 10	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	1,73	
		Garajes	1,62	<b>1,45</b>
<b>AR 129</b>	JARDINETA	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,62	<b>1,82</b>
<b>AR 130</b>	LEGARRE-GAIN	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,82	<b>5,27</b>
<b>AR 131</b>	SOSTOA 9-11-13	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,60	
		Garajes	0,31	<b>3,21</b>
<b>AR 132</b>	ARRAGÜETA 9-11-13-15-17-19-21-23	Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	1,17	
		Garajes	0,31	<b>3,87</b>
<b>AR 135</b>	UBITXA 24	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,62	<b>1,90</b>
<b>AR 136</b>	PLAN ESPECIAL MURRATEGI	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Actividad Económica	0,00	
		Garajes	0,00	<b>0,00</b>
<b>AR 137</b>	ERREBAL	Terciario y Usos Compatib	1,00	<b>2,94</b>
<b>AR 139</b>	MEKOLA 4	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,23	<b>1,20</b>
<b>AR 140</b>	AZITAIN BIDE 2B	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,62	<b>1,99</b>
<b>AR 141</b>	JARDINETA 34	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,00	<b>5,56</b>
<b>AR 203</b>	OTAOLA 10-12-14-14BIS-16	Vivienda Libre	0,00	
		Garajes	0,23	
		Actividad Económica	1,00	<b>2,63</b>
<b>AR 207</b>	PLAN ESPECIAL MATSARIA	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	2,33	
		Actividad Económica	1,00	
		Garajes	0,47	<b>1,90</b>



#### **Artículo 4.1.17.- Aplicación de los coeficientes de ponderación**

Los coeficientes de ponderación son aplicables para cada área de reparto, en función de la situación que se señala en la ficha correspondiente.

En todo caso, la aplicación efectiva de los coeficientes dentro de un área de reparto, a los efectos del valor urbanístico, es independiente de las circunstancias de localización de la parcela.

En las áreas de reparto del suelo urbano incluidas en Areas de Ordenación Remitida, el Plan Especial de Reforma Interior respetará los coeficientes de ponderación indicados por el Plan General, si bien dicho Plan Especial podrá proponer aquellos coeficientes necesarios para responder a los usos y tipologías resultantes de la nueva ordenación pormenorizada cuyos coeficientes no estuvieran expresamente contemplados por el Plan General.

Los nuevos coeficientes de ponderación deberán estar justificados en relación con los coeficientes establecidos por el Plan General, con el fin de garantizar la plena coherencia en su aplicación posterior.

#### **Artículo 4.1.18.- Aplicación del aprovechamiento tipo**

La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación y de las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste tendrá lugar, en el caso de terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

A los efectos exclusivos de la aplicación de las normas de este Título se entenderá además que se produce sustitución de la edificación en los siguientes supuestos:

- En las rehabilitaciones no exigidas por el planeamiento se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieren permitido la declaración de ruina del inmueble. Cuando se trate de rehabilitación forzosa, sólo se considerará sustitución de la edificación la realización de obras que conlleven un cambio de uso no exigido por el planeamiento.
- El cambio de uso principal o permitido no exigido por el planeamiento se considerará sustitución, no teniendo consideración de tal el cambio del Uso Fuera de Ordenación al uso pormenorizado previsto en el Plan.





- Con los supuestos anteriores el aprovechamiento tipo se aplicará por el diferencial sobre el aprovechamiento patrimonializado, exigiéndose la renuncia expresa de la propiedad en el supuesto de resultar un saldo ponderado a su favor.

En los supuestos de rehabilitación forzosa no incluidos en el apartado anterior y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento inferior al correspondiente al área de reparto en la que se encuentran, se tendrá en cuenta esta circunstancia a los efectos de ayudas específicas y de beneficios fiscales.

#### **Artículo 4.1.19.- Aprovechamiento materializable**

El aprovechamiento materializable sobre un solar o parcela se ajustará en cada caso en función de los usos autorizables que se pretendan implantar.

A estos efectos se aplicarán los coeficientes de ponderación, según los usos, para todas las superficies construibles sobre rasante, siempre referidas a los metros cuadrados construidos derivados del proyecto y computados conforme a lo especificado en el "TITULO 9".

Los aprovechamientos en sótano únicamente se cuantificarán, a efectos de determinar el aprovechamiento materializable, en los siguientes casos:

- Cuando el primer sótano se destine a usos lucrativos diferentes de garaje, en la forma que el Plan los permite, en cuyo caso serán de aplicación los coeficientes de ponderación del uso concreto al que se destinen, tomados dichos coeficientes por un valor equivalente al 65% del que resulte de aplicación.

También se incluirán en los cálculos los aprovechamientos bajo cubierta destinados a usos lucrativos.

Cuando en virtud de la regulación de usos de este Plan se destinen a garaje las plantas bajas de edificios situados fuera del Area Central, la superficie de aquéllas se considerará, a los efectos de este Título, como local comercial, salvo que por la solución constructiva adoptada quede plenamente garantizada la imposibilidad de cambiar el uso propuesto.

La regularización de los excesos o defectos existentes entre el aprovechamiento materializable y el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios se efectuará de conformidad con el contenido de las Disposiciones Adicionales Primera y Segunda de la Ley 5/98 de 6 de marzo, o legislación que las sustituya.



### **Artículo 4.1.20.- Actuación mediante unidades de ejecución**

### **Artículo 4.1.21.- Unidades de ejecución en suelo urbano**

El Plan General delimita, en suelo urbano, unidades de ejecución, en las que los aprovechamientos permitidos por el Plan no son coincidentes con los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares incorporados en la referida unidad. Los ajustes se realizarán de acuerdo a lo especificado en la normativa vigente.

El plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución será de tres (3) años, contados desde la entrada en vigor del presente Plan, con las únicas salvedades que se señalan en las fichas de las unidades de ejecución o que establezcan los instrumentos de desarrollo.

En este sentido se ha detallado en cada una de las fichas el plazo máximo en el que debe ser solicitada la licencia.

La delimitación de nuevas unidades o la modificación de las ya delimitadas se ajustará a lo previsto en el “*Artículo 4.1.05.-*” de estas Normas y a la legislación vigente.

A continuación se detalla en un cuadro el listado de las unidades de ejecución delimitadas en el presente proyecto, acompañando en un Anexo las fichas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución. En el listado figuran bajo el epígrafe “PE”, el ámbito delimitado para los Planes Especiales de reforma interior previstos en el presente proyecto sin que esta inclusión se considere como una delimitación impuesta para el Plan Especial.

Serán los correspondientes Planes Especiales los que concreten la división en una o más unidades de ejecución.



## NORMAS URBANISTICAS

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO RESIDENCIAL					
CODIGO				DENOMINACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
Sunc	UE	105	01	ARTEGIETA 3-5	388
Sunc	UE	106	01	ASOLA_IGARTZA 1-3-5	1.041
Sunc	UE	107	01	GARAJES ARTEGIETA	1.896
Sunc	UE	108	01	ASOLA_IGARTZA	5.561
Sunc	UE	109	01	ARANE-URTZAILE	7.784
Sunc	UE	112	01	SOSTOA-TARREN 14	1.142
Sunc	UE	115	01	UBITXA 8-10-12-14	2.359
Sunc	UE	116	01	UBITXA 13-15	962
Sunc	PE	117		BLAS ETXEBARRIA 3	3.783
Sunc	PE	118		PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO	2.873
Sunc	UE	119	01	IBARGAIN	2.302
Sunc	UE	120	01	FERMIN CALBETON 11	486
Sunc	UE	121	01	BITTOR SARASKETA 1	1.468
Sunc	UE	122	01	BITTOR SARASKETA 9	920
Sunc	UE	124	01	ERREKATXU	9.883
Sunc	PE	125		PLAN ESPECIAL TXONTA	140.601
Sunc	UE	126	01	IPARRAGIRRE 10	3.923
Sunc	UE	129	01	JARDIÑETA	5.000
Sunc	UE	130	01	LEGARRE-GAIN	2.170
Sunc	UE	131	01	SOSTOA 9-11-13	2.328
Sunc	AR	132		ARRAGÜETA 9-11-13-15-17-19-21-23	2.125
Sunc	UE	135	01	UBITXA 24	3.564
Sunc	PE	136		PLAN ESPECIAL MURRATEGI	8.992
Sunc	UE	137	01	ERREBAL	5.005
Sunc	UE	139	01	MEKOLA 4	2.430
Sunc	UE	140	01	AZITAIN BIDE 2B	6.005
Sunc	UE	141	01	JARDIÑETA 34	662

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS					
CODIGO				DENOMINACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Sunc	UE	203	01	OTAOLA 10-12-14-14BIS-16	5.691
Sunc	PE	207		PLAN ESPECIAL MATSARIA	48.375
Subd	SC	2C	202	SECTOR ERISONO	134.718



#### **Artículo 4.1.22.- Ajuste de aprovechamientos.**

El ajuste de los aprovechamientos, tanto en caso de exceso como de defecto, se efectuará conforme a lo expresado en la Disposición Adicional de la Ley 5/98.

#### **Artículo 4.1.23.- División en zonas y ordenanzas de las mismas**

Dentro del suelo urbano, se delimitan ámbitos de ordenanzas específicas en los que se incorporan las determinaciones del planeamiento de desarrollo vigente en el momento de la aprobación del presente proyecto.

Se detallan a continuación cada una de las zonas en que se divide, por sus características homogéneas, por usos y tipologías edificatorias, comprendiendo la regulación de los siguientes aspectos:

- Concepto y ámbito de aplicación.
- Alineaciones de las edificaciones.
- Coeficientes de edificabilidad.
- Condiciones de edificación respecto a fondo, alturas y superficie de ocupación, parcela o fachada mínima exigida.
- Uso característico.
- Usos pormenorizados permitidos.
- Usos prohibidos.
- Condiciones higiénico-sanitarias.
- Condiciones estéticas y de composición.
- Exigencia de plazas de aparcamiento.



## NORMAS URBANISTICAS

AREAS DE ORDENANZA			
CODIGO			DENOMINACION
SUnc	OR	01	PLAN PARCIAL DE IBUR ERREKA
SUnc	OR	02	ESTUDIO DE DETALLE DE ASOLA-IGARTZA
SUnc	OR	03	ESTUDIO DE DETALLE DE TORREKUA 3
SUnc	OR	04	PLAN ESPECIAL DE ALFA-BARRENENGUA
SUnc	OR	05	PLAN ESPECIAL DE ALFA-SAN ANDRES
SUnc	OR	06	PLAN ESPECIAL DE ARDANZA
SUnc	OR	07	ESTUDIO DE DETALLE DE FERMIN CALBETON (6 a 26)
SUnc	OR	08	PLAN ESPECIAL DEL SECTOR H - TXIRIO KALE
SUnc	OR	09	ESTUDIO DE DETALLE DE URKI KURUTZEKUA
SUnc	OR	11	PLAN ESPECIAL DE MUZATEGH-INDIANOKUA
SUnc	OR	12	PLAN PARCIAL DE MATSARIA
SUnc	OR	13	PLAN ESPECIAL DE MATSARIA
SUnc	OR	14	ESTUDIO DE DETALLE DE JATA-ELECTROCICLOS (AMBITO DE JATA)
SUnc	OR	15	ESTUDIO DE DETALLE DE JATA-ELECTROCICLOS (AMBITO DE ELECTROCICLOS)
SUnc	OR	16	PLAN ESPECIAL DE TXONTA
SUnc	OR	17	ESTUDIO DE DETALLE DE LOPEZENENGUA
SUnc	OR	18	PLAN PARCIAL DE SAUTXI
SUnc	OR	19	PLAN ESPECIAL DE MURRATEGI
SUnc	OR	20	PLAN PARCIAL DE AZITAIN
SUnc	OR	21	PLAN PARCIAL DE ERISONO
SUnc	OR	23	ESTUDIO DE DETALLE DE OTAOLA (UEU 31 1 - TXALTXAKUA 1)
SUnc	OR	24	ESTUDIO DE DETALLE DE OTAOLA (UEU 31 3 - TXALTXAKUA 3)
SUnc	OR	25	ESTUDIO DE DETALLE DE ARRATEBIDE (2 a 12)
SUnc	OR	26	ESTUDIO DE DETALLE DE ISASI - BARREN
SUnc	OR	27	PLAN ESPECIAL BLAS ETXEBARRIA 3
SUnc	OR	28	PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO

#### Artículo 4.1.24.- Plazos de edificación

El régimen de plazos de edificación en suelo urbano será el siguiente, según sus distintos ámbitos:

- Cuando sea precisa la redacción de un Plan Especial, los plazos de edificación vendrán contenidos en el mismo. Subsidiariamente, serán de aplicación los regulados en el artº 8.2 de la Ley 5/1.998, de 6 de marzo.
- En la ejecución asistemática del planeamiento, el propietario adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico con la aprobación de este Plan, quedando obligado a convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación en el plazo de dos (2) años, contados desde la entrada en vigor del Plan General.



- El plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución será de tres (3) años, contados desde la entrada en vigor del presente Plan, con las únicas salvedades que se señalan en las fichas de cada uno de los ámbitos.

## **CAPITULO 4.2.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO URBANIZABLE**

### **Artículo 4.2.01.- Definición y ámbito**

Constituye el suelo urbanizable aquel que aparece delimitado como tal en el “*Tomo I Ordenación Plano II Clasificación*” de clasificación de suelo del presente Plan General. Se corresponde con todo el suelo que no tiene la condición de urbano o de no urbanizable, y cuyo desarrollo y ejecución se prevé dentro de los ocho primeros años de vigencia del Plan, de acuerdo con el Programa de Actuación establecido en el mismo.

### **Artículo 4.2.02.- Categorías en suelo urbanizable**

Dentro de esta clasificación se diferencian dos categorías:

#### **Artículo 4.2.02.01.- Suelo urbanizable delimitado (SUBd)**

Es el que se encuentra en ámbitos o sectores delimitados para su desarrollo inmediato, en los que se establecen los ámbitos de gestión y las condiciones para su desarrollo, para ser ordenados por Planes Parciales cuya elaboración aparece prevista en el presente Plan General.

En el suelo urbanizable delimitado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos Sistemas Generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

#### **Artículo 4.2.02.02.- Suelo urbanizable no delimitado (SUBnd)**

El que no se encuentra en dichos ámbitos o sectores de gestión delimitados o sin establecer las condiciones para su desarrollo.



### **Artículo 4.2.03.- Revisión del programa de actuación**

El Programa de Actuación del Plan General será revisado por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, ampliar, en otros cuatro (4) años y para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable delimitado.

La revisión del programa se aprobará por el Ayuntamiento mediante el trámite establecido en el artículo 158 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### **Artículo 4.2.04.- Desarrollo del suelo urbanizable delimitado**

El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante el Plan Parcial correspondiente al sector delimitado en los Planos de Clasificación y Calificación y mediante Planes Especiales para la ejecución de Sistemas Generales ubicados en este tipo de suelo, cuando así se determina por el Plan.

El Plan Parcial se redactará con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en el “*TITULO 3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL*” de estas Normas, debiendo respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el Plan General para el sector que se ordena y establecer la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatorio característicos.

El Plan Parcial deberá referirse a un sólo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales adscritos al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales no adscritos al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al mismo que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable del cuatrienio en que haya de desarrollarse dicho sector.

Los Planes Parciales que desarrollan los sectores de suelo urbanizable delimitado por el Plan General y los Programas de Actuación Urbanística, se sujetarán a las determinaciones y condiciones de actuación que se establecen en el “*TITULO 3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL*” de las presentes Normas y a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.



#### Artículo 4.2.04.01.- Areas de reparto y aprovechamiento tipo

Las áreas de reparto delimitadas en el correspondiente plano del presente Plan General, incluyen el conjunto de sectores cuyo Plan Parcial debe aprobarse en cada uno de los cuatrienios previstos en el Programa del Plan General, incluyendo los sistemas generales adscritos o incluidos en cada sector.

Asimismo queda determinado el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto, en la siguiente forma:

CODIGO			DENOMINACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	APROV.TIPO At (m <sup>2</sup> c uso carac./ m2s)	USO CARACT.
Subd	AR	1C	PRIMER CUATRIENIO	49.269	2,16	Vivienda VPO
Subnd	AR	2C	SEGUNDO CUATRIENIO	134.718	0,46	Actividad Economica
Subnd	AR	PAU 101	ARRAJOLA	37.521	221.507	Vivienda VPO

#### Artículo 4.2.04.01.01.-Cómputo del aprovechamiento en el suelo urbanizable

El cómputo de los aprovechamientos en el suelo urbanizable se ha realizado en los términos previstos en la Disposición Adicional Unica de la Ley 3/1.997.

La ponderación relativa a los diferentes usos se efectuará en base a los coeficientes que señale el Plan Parcial a partir de las tolerancias y del régimen de usos que prevea. Para ello, el Plan Parcial justificará la adopción de nuevos criterios de ponderación tomando como primera referencia los señalados por el Plan General.

#### Artículo 4.2.04.01.02.- Areas de reparto en suelo urbanizable

En el suelo urbanizable se delimita un área de reparto por cada cuatrienio, en la que se incorporan aquellos sistemas generales adscritos a dicha clase de suelo para su valoración y gestión.

#### Artículo 4.2.04.01.03.-Aprovechamiento tipo

El Plan define el aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto, expresado en todos los casos en metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo.





A estos efectos, la superficie de suelo a la que se refiere el aprovechamiento tipo en cada área de reparto debe ser entendida con las precisiones y particularidades que se señalan en las fichas individualizadas que se incorporan como Anexo al presente Título.

#### Artículo 4.2.04.02.- Delimitación de sectores

En el correspondiente plano del Plan General, quedan delimitados la totalidad de los sectores comprensivos de los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado, con indicación de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en los mismos.

#### Artículo 4.2.04.03.- Usos globales y niveles de intensidad

Los usos globales y niveles de intensidad correspondientes a cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado en el presente Plan General, serán los siguientes:

CODIGO			SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	INTENSIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
SUBd	102	01	SECTOR EGAZELAI	RESIDENCIAL	11.786	1,11
SUBd	103	01	SECTOR BOLINGUA	RESIDENCIAL	28.930	0,95
			TOTAL		40.715	
SUBd	202	01	SECTOR ERISONO	ACTIVIDADES ECONOMICAS	134.718	0,46
			TOTAL		134.718	
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>					175.433	

#### Artículo 4.2.04.04.- Referencia a sistemas generales

Las magnitudes para desarrollar una unidad urbanística delimitada en cada ámbito de suelo urbanizable delimitado, serán las siguientes:

##### AMBITO BOLINGUA:

Superficie máxima del Sector: 28,930 m<sup>2</sup>s  
Superficie mínima Sistema General de Espacios Libres Adscrito 2,380 m<sup>2</sup>s

##### AMBITO EGAZELAI:

Superficie máxima del Sector: 11,786 m<sup>2</sup>s  
Superficie mínima Sistema General de Espacios Libres Adscrito 5,983 m<sup>2</sup>s

Los Sistemas Generales cuya ejecución se considera previa al proceso de ejecución de cada Plan Parcial, son los siguientes:



CODIGO (Sector)	SECTOR	SISTEMA GENERAL
SUBd 102 01	EGAZELAI	Conexión a las redes generales de infraestructura de servicios (Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones).
SUBd 103 01	BOLINGUA	Conexión a las redes generales de infraestructura de servicios (Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones). Tratamiento del Cauce de la Regata.
SUBd 202 01	ERISONO	Conexión a las redes generales de infraestructura de servicios (Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones). Tratamiento del Cauce de la Regata y preparación del vertedero de residuos inertes.

#### **Artículo 4.2.05.- Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado**

El desarrollo del suelo urbanizable no delimitado se efectuará mediante la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU). En tanto no se apruebe dicho PAU, los terrenos así clasificados por el Plan están sujetos a las limitaciones que para el Suelo no Urbanizable se establecen en el “*TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO*” y en el “*CAPITULO 4.3.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE*” del presente Título.

El PAU se redactará con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en el “*TITULO 3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL*” de estas Normas. La aprobación del Programa implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos previstos en el artículo 183 de la Ley del Suelo.

En los Programas de Actuación Urbanística o en las bases del concurso para su formulación, deberán contenerse las determinaciones específicas para garantizar la calidad de la urbanización y las medidas encaminadas a minimizar los posibles impactos visuales.

Las determinaciones del PAU se desarrollarán mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial, cuya aprobación podrá ser simultánea a la de aquél.



Tanto el PAU como el Plan Parcial que lo desarrolle incorporarán como determinaciones vinculantes aquéllas que el Plan establece en el “*TITULO 3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL*” para los sectores de suelo urbanizable no delimitado y en los artículos siguientes.

La ejecución del Plan Parcial se ajustará al sistema de actuación que determine el PAU. Los adjudicatarios de la ejecución, además de las limitaciones, obligaciones y cargas a que se refiere al artículo 18.2 de la Ley 6/98, habrán de costear las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoya la actuación urbanística que sean necesarias para que el suelo objeto del PAU quede debidamente enlazado con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura urbana.

#### **Artículo 4.2.05.01.- Ambitos de suelo urbanizable no delimitado**

Los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, que aparecen grafiadas en los planos de clasificación de suelo del presente Plan General, son los siguientes.

<b>CODIGO (Sector)</b>	<b>SECTOR</b>	<b>SISTEMA GENERAL</b>
SUBnd 101 01	ARRAJOLA	Conexión a las redes generales de infraestructura de servicios (Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones). Se destinará al Sistema General de Espacios Libres una superficie de 28,895 m <sup>2</sup> s como mínimo.

En este ámbito será posible, sobre la totalidad o parte de su territorio, desarrollar un sector delimitado, previa decisión sobre su incorporación al proceso de urbanización, a través de la formulación y ejecución de un Programa de Actuación Urbanística.

El ámbito que resulte para el Programa de Actuación Urbanística, junto con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán un área de reparto y dispondrán de un mismo aprovechamiento tipo.

#### **Artículo 4.2.05.02.- Usos incompatibles**

El uso global de este ámbito es el residencial, por lo que se considerarán usos incompatibles todos los que tienen esta consideración en el “*TITULO 8 NORMATIVA DE USOS*” de las presentes Normas.



### **Artículo 4.2.05.03.- Incorporación al proceso de urbanización**

El desarrollo de este ámbito de suelo urbanizable no delimitado requerirá acuerdo municipal decidiendo la incorporación al proceso de urbanización, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- Agotamiento de las propias previsiones del Plan General en suelo urbanizable delimitado.
- Aparición de usos o necesidades imprevistos por el presente Plan General.
- Aparición de importantes iniciativas privadas que, por razones de interés público, procedan ser recogidas.
- Cualquier otra circunstancia que justifique el acuerdo municipal.

La decisión de incorporación al proceso de urbanización determinará si la formulación del Programa se lleva a cabo directamente por el Ayuntamiento o a través de convocatoria del correspondiente concurso.

### **Artículo 4.2.05.04.- Sistema de dotaciones, servicios y equipamientos**

El sistema de dotaciones, servicios y equipamientos, al nivel de previsiones del presente Plan General, preciso para permitir el desarrollo de un sector delimitado, será la siguiente:

- Accesibilidad: deberá resolverse la conexión con la red de itinerarios peatonales, desarrollando y asumiendo la implantación de las escaleras mecánicas que fuera preciso, de acuerdo con el Plan de Accesos Mecánicos Municipal.
- Sistema General de Espacios Libres: deberá cederse urbanizado el ámbito previsto como Sistema General de Espacios Libres, antes del desarrollo de las unidades urbanísticas delimitadas.

### **Artículo 4.2.05.05.- Conexión con red viaria y redes de servicio**

Las previsiones del presente Plan General, relativas a la conexión de un posible sector delimitado en cada ámbito de esta clase de suelo, en relación con la red viaria general y de transportes y en relación con la conexión a las redes generales de servicios urbanísticos, son las siguientes:



- Ciclo del agua: deberá resolverse la conexión con las redes de abastecimiento de agua y evacuación de aguas usadas (mediante sistema separativo), garantizando la capacidad de las redes existentes para cubrir la demanda que se pueda generar con el desarrollo previsto en el P.A.U. En caso de que fuera insuficiente deberán renovarse las redes existentes para garantizar el suministro adecuado.
- Suministro de energía eléctrica: deberá resolverse la conexión con las redes de distribución y suministro de energía eléctrica, garantizando la capacidad de la red existente para cubrir la demanda que se pueda generar con el desarrollo previsto en el P.A.U. En caso de que fuera insuficiente deberán renovarse las redes existentes para garantizar el suministro adecuado.
- Telecomunicaciones: deberá resolverse la conexión con las redes de telecomunicaciones garantizando la capacidad de las redes existentes para cubrir la demanda que se pueda generar con el desarrollo previsto en el P.A.U. En caso de que fuera insuficiente deberán renovarse las redes existentes para garantizar el suministro adecuado.
- En el ámbito de Arrajola deberá resolverse la conexión peatonal del Sistema General de Espacios Libres previsto a la red de itinerarios peatonales.

#### **Artículo 4.2.05.06.- Régimen de Edificación y usos hasta la aprobación del Programa de Actuación Urbanística**

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanística en cada uno de los ámbitos de esta clase de suelo, los terrenos comprendidos en el mismo tienen el régimen urbanístico general e iguales limitaciones establecidas en el presente Plan General para suelo no urbanizable, debiendo respetar las incompatibilidades de usos establecidas en las presentes Normas y no desarrollando aquellas actuaciones que resulten incompatibles con los posibles desarrollos urbanísticos previstos en tales ámbitos.

En consecuencia quedan sujetos al régimen contenido en el artículo 1 de la Ley 5/98 y a lo dispuesto en las presentes Normas del Plan General, para suelo no urbanizable, en su *“TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO”* y en el *“CAPITULO 4.3.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE”* del presente Título, respecto al régimen de prohibiciones y autorizaciones referentes a divisiones de fincas, edificaciones prohibidas o permitidas y usos.



### **Artículo 4.2.06.- Régimen urbanístico de la propiedad**

Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los derechos y deberes básicos establecidos en la legislación urbanística aplicable y en virtud de la misma, por el presente Plan, de acuerdo a lo recogido en el “*TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO*”.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico, los propietarios de suelo urbanizable deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento (10 %) del aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector ó ámbito correspondiente libre de cargas de urbanización. Tal derecho está condicionado al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el Programa de Actuación, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que se imponen al propietario y que se especifican en el “*TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO*”.

## **CAPITULO 4.3.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 4.3.01.- Determinaciones generales**

#### **Artículo 4.3.01.01.- Definición**

Constituye el suelo no urbanizable aquel que aparece delimitado como tal en el plano de clasificación de suelo del presente Plan General, y que se ha incorporado en esta condición por la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que se sometan a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Que se considera necesario conservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.
3. Que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con los criterios urbanísticos y objetivos de carácter territorial del presente Plan.



### **Artículo 4.3.01.02.- Ambito**

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo no urbanizable viene reflejada en los Planos de Clasificación y Calificación.

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas en que se subdivide el suelo no urbanizable, se señalan en los Planos de Estructura Orgánica y Usos Globales.

### **Artículo 4.3.01.03.- Categorías en suelo no urbanizable**

Se distinguen dos categorías en esta clase de suelo:

#### **Artículo 4.3.01.03.01.- Suelo no urbanizable protegido**

Se incluye en esta categoría todo el suelo que debe ser sometido a algún régimen de protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico. Se incluyen en esta categoría las aguas superficiales y las márgenes de arroyos y ríos.

Se establece la siguiente zonificación: Especial Protección, Mejora Ambiental, Protección de Aguas Superficiales, Protección arqueológica.

#### **Artículo 4.3.01.03.01.01.- Suelo no urbanizable de Especial Protección**

Se han incluido en esta categoría áreas que cumplen uno o varios de los siguientes criterios:

- Areas que desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos, etc.
- Muestras de hábitats naturales en buen estado de conservación que están amenazados de desaparición o que, en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieren una protección especial.
- Areas que albergan poblaciones de animales y/o vegetales catalogados como especies amenazadas, altas concentraciones de elementos endémicos o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.



- Paisajes rurales y/o agrestes armoniosos, de extraordinaria belleza o valor cultural.
- Areas que contienen elementos naturales que destacan por su rareza o singularidad, o tienen interés específico especial.

#### **Artículo 4.3.01.03.01.02.- Suelo no urbanizable de Mejora Ambiental**

Se aplica esta categoría a bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación junto a áreas de mayor valor se considera beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.

#### **Artículo 4.3.01.03.01.03.- Suelo no urbanizable de Protección de Aguas Superficiales**

Esta categoría está formada por los ríos y arroyos y su correspondiente zona de protección. Dicha zona se ha establecido siguiendo las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

#### **Artículo 4.3.01.03.01.04.- Suelo no urbanizable de Protección Arqueológica**

Se trata de zonas donde existen asentamientos declarados de interés arqueológico, que se recogen en los Planos de Zonas de Presunción Arqueológica.

#### **Artículo 4.3.01.03.02.- Suelo no urbanizable Forestal**

Esta categoría incluye aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones para mantener una cubierta arbolada. Incluye plantaciones forestales de especies alóctonas, bosques autóctonos con arbolado ralo o degradado, zonas de matorral... No se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña, que constituyen elementos integrantes de ésta y que son por tanto susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos.

#### **Artículo 4.3.01.03.03.- Suelo no urbanizable Zona Agroganadera y Campiña**

Es la zona que comprende los terrenos de mayor capacidad agrícola y que están (o tienen posibilidad de estar) destinados a usos hortícolas.





Esta categoría agrupa suelos de diversa capacidad agrológica, que conforman un mosaico de usos agrarios y un paisaje característico de campiña. Se entremezclan los usos agrícola, ganadero y forestal, no incluido en la zona descrita en el “*Artículo 4.3.01.03.02.- Suelo no urbanizable Forestal*” que rotan en el tiempo en función de factores como la evolución de los mercados, las demandas externas (turismo, ocio, etc.), la existencia de población activa agraria, etc.

#### **Artículo 4.3.01.03.04.- Condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable (SNU)**

Las superficies englobadas en las áreas definidas como “Áreas erosionables” están sometidas al condicionante que las define, el cual opera superponiéndose a las categorías de ordenación expuestas, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades debido al riesgo que presentan. Se han incluido las áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de aplicación del Modelo de Erosión del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural.

En las áreas erosionables o con riesgos de erosión se procurarán evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas desarboladas y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.

Las actividades forestales en estas áreas tenderán hacia el establecimiento de bosques protectores que garanticen 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.

#### **Artículo 4.3.01.04.- Destino**

El suelo no urbanizable comprende la parte del territorio municipal que el Plan destina a actividades propias del medio rural. Por ello, cualquiera que sea su categoría carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee el terreno por el rendimiento no urbanizable que le es propio.



El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agrícola, ganadero, cinegético o natural del que fueron inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponda a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

#### **Artículo 4.3.01.05.- Definición de los usos contemplados en el presente capítulo.**

Los tipos de usos que se incluyen en el presente capítulo se corresponden con los contemplados en la Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en donde se definen.

##### **Artículo 4.3.01.05.01.- Conservación**

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

##### **Artículo 4.3.01.05.02.- Mejora ambiental**

Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

**Artículo 4.3.01.05.03.- Uso público extensivo**

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

**Artículo 4.3.01.05.04.- Uso público intensivo**

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: camping, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, crematorios de basuras o alguna edificación de servicio al uso. Se consideran asimismo integradas en este uso como los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizadas o por libre.

**Artículo 4.3.01.05.05.- Actividades cinegéticas y piscícolas.**

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

**Artículo 4.3.01.05.06.- Agricultura**

Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío o de la agricultura de invernadero.

Incluye las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios; producción, extracción y clasificación de productos agrarios y primera transformación de los productos necesarios para su comercialización o transformación artesanal de los mismos, así como las obras e instalaciones necesarias al regadío o a la agricultura de invernadero.



En cualquier caso la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que se sirve de las explotaciones en caso de productores asociados. Podrán establecerse limitaciones específicas en función de las diferentes categorías de ordenación. Se incluyen las casas constituidas por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia de agricultor, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

#### **Artículo 4.3.01.05.07.- Invernaderos**

Se concreta en el “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 6.02. Invernaderos*”. Se admiten construcciones ligadas a la actividad en condiciones equivalentes a las expuestas en el “*Artículo 4.3.01.05.06.- Agricultura*”.

#### **Artículo 4.3.01.05.08.- Ganadería**

Se concreta en el “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 6.03. Ganadería*”. Se admiten construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo en condiciones equivalentes a las expuestas en el “*Artículo 4.3.01.05.06.- Agricultura*”.

Muy excepcionalmente podrán realizarse actividades que impliquen remoción de tierras. Solo se admitirán aquellas construcciones (bordas y construcciones ganaderas menores, abrevaderos, etc.) directamente ligadas al pastoreo.

En función de las diferentes categorías de ordenación caben limitaciones específicas, más concretamente en la de “Especial Protección”, dónde puede prohibirse o limitarse especialmente.

#### **Artículo 4.3.01.05.09.- Uso Forestal**

Se concreta en el “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 6.04. Uso forestal*”. Incluye la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente protector. En cualquier caso se entiende que ambos fines deben combinarse y compatibilizarse, no renunciando al aprovechamiento económico en los usos forestales, cuya función principal sea la protección ordenando el uso forestal o cuya función principal sea la producción hacia el aprovechamiento sostenido de las masas. Se consideran incluidas en el uso las instalaciones necesarias para el manejo de las masas así como las construcciones ligadas a la explotación forestal en condiciones equivalentes a las expuestas en el “*Artículo 4.3.01.05.06.- Agricultura*”.



#### **Artículo 4.3.01.05.10.- Industrias agrarias**

Construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 6.03. Ganadería*”, así como industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

#### **Artículo 4.3.01.05.11.- Actividades extractivas**

Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como auxiliares vinculadas directamente a éstas “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 7. Actividades extractivas*”. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

#### **Artículo 4.3.01.05.12.- Comunicaciones**

Incluye Autopistas, Autovías y Carreteras “*Uso de comunicaciones (Uso 1) Tipo 1. Red viaria*”, Ferrocarriles, junto con sus instalaciones complementarias. Asimismo esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

#### **Artículo 4.3.01.05.13.- Líneas de tendido aéreo**

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 1. Red de energía eléctrica*” y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 4. Red de telecomunicaciones*”.

#### **Artículo 4.3.01.05.14.- Líneas subterráneas**

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 5. Red de gas*”, agua “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 2. Red de abastecimiento de agua*”, saneamiento “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 3. Red de saneamiento*”, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 4. Red de telecomunicaciones*”.

**Artículo 4.3.01.05.15.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo a**

Incluye un conjunto amplio de instalaciones tales como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda 18. Cementerios de vehículos y depósitos de chatarra*”, plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 2. Red de abastecimiento de agua 04. Depuradoras*”, embalses o grandes depósitos de agua “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 2. Red de abastecimiento de agua 03. Depósitos de abastecimiento*”; centrales productoras de energía eléctrica “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 1. Red de energía eléctrica 03. Subestaciones eléctricas*”; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 1. Red de energía eléctrica 04. Centros de Transformación eléctrica*”, centrales de captación o producción de gas “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 5. Red de gas*”; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos*” y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

**Artículo 4.3.01.05.16.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo b**

Incluye un conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 4. Red de telecomunicaciones*”.

**Artículo 4.3.01.05.17.- Escombreras y vertederos de residuos sólidos**

Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos*”.

**Artículo 4.3.01.05.18.- Desarrollos no apoyados en núcleos preexistentes**

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



#### **Artículo 4.3.01.05.19.- Edificios de utilidad pública e interés social**

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

#### **Artículo 4.3.01.05.20.- Industrias o almacenamientos peligrosos**

Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda 21. Industrias y almacenamientos peligrosos*”.

#### **Artículo 4.3.01.06.- Segregaciones en suelo no urbanizable**

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse transferencias de propiedad y segregaciones de terrenos que cumplan con lo dispuesto en la legislación agraria. No podrá llevarse a cabo el fraccionamiento de terrenos que, al amparo de la unidad mínima de cultivo, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rural de los terrenos.

Con arreglo al artículo 20.2 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rurales o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.



- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros (2 m), con independencia de que cuenten o no con encintado de acera.
- c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto; Cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
- d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
- e) Que la parcelación sea coetánea del encargo o redacción de proyecto o de la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

La existencia de una parcelación ilegal en suelo no urbanizable llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, la paralización inmediata de las obras, así como la obligación de restituir la situación al estado anterior.

#### **Artículo 4.3.01.07.- Ordenanza municipal de protección ambiental**

La regulación de esta clase de suelo podrá desarrollarse mediante una ordenanza municipal específica, o con la incorporación de la regulación de las características y condiciones que debe reunir el tratamiento de esta clase de suelo en una ordenanza específica de protección ambiental.

Esta ordenanza podrá establecer modificaciones de las limitaciones señaladas en los artículos que regulan las distintas categorías contempladas en el presente Plan General, sin que sea preciso tramitar una modificación puntual de éste documento.

La categorización del SNU y las Normas Generales de Protección ambiental referentes al Suelo no Urbanizable (y, en su caso las Ordenanzas complementarias que se desarrollen), deberán tener en cuenta, además de las medidas que se mencionan en los apartados 6.3.3 y 6.3.5 del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, las siguientes medidas protectoras y correctoras:





- Vegetación

Se evitarán los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subterránea y la desaparición de la vegetación en aquellas áreas que cuenten con suelos muy erosionados o de alto riesgo de erosión. Para estas áreas se establecerán bosques sometidos a una explotación extensiva /selectiva y de turnos largos.

De forma general, se respetará la cobertura arbórea en las áreas con pendiente muy fuerte (superior al 50%) y se mantendrán bosquetes de protección en las áreas de pendiente fuerte (superior al 30%)

Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en SNU, evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, encinar cantábrico, bosque mixto de crestón, robledal acidófilo y robledal-bosque mixto y fase juvenil o degradada del anterior).

- Fauna

Los cerramientos de las parcelas en SNU deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

En la ejecución de nuevos viarios por el SNU se establecerán pasos artificiales de fauna si las mismas se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

En la instalación de redes de energía eléctrica aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

- Red fluvial

Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y policía, se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales, lo que incluirá el respeto de las distancias establecidas en el PTS de Ordenación de Cauces y Arroyos de la CAPV, el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera, el objetivo de descubrir, en la medida de lo posible los cauces actualmente cubiertos, el diseño de trazados relativamente sinuosos y con pendientes funcionalmente continuas, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc. En el caso de que los condicionantes hidráulicos determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, estas se realizarán primando la utilización de técnicas de ingeniería biológica.



En las márgenes calificadas como “márgenes con vegetación bien conservada” (margen derecha de la regata Zaturio y cabecera de la regata Azitain), se deberá respetar un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de 10,00 m.

Dicho retiro se aplicará para cualquier intervención de alteración del terreno natural en los términos establecidos en el PTS.

Se deberán instalar sistemas de depuración de agua autónomos para las actividades agroganaderas que se instalen en SNU, cuando no sea posible la conexión a la red municipal de saneamiento. No se otorgará la Licencia de primera ocupación hasta que no se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

Se establecerán en la Ordenanza las condiciones (código de buenas prácticas, distancias mínimas respecto a cauces si se utilizan como fertilizantes, etc.) para proteger los cauces fluviales de los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, etc.).

- Paisaje

Las nuevas edificaciones y construcciones en el SNU se adaptarán a la tipología edificatoria en el medio rural, de forma que se favorezca su integración paisajística.

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 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 mampostería en seco.

Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados y en todo caso deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.

#### **Artículo 4.3.01.08.- Régimen transitorio**

Hasta la aprobación de la ordenanza de protección ambiental serán de aplicación las limitaciones señaladas en los artículos de presente Plan General.



Todas las edificaciones legalizadas, provenientes de situaciones de planeamiento anterior y existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, emplazadas en las distintas categorías que se establecen en el suelo no urbanizable se consideran edificios consolidados y, en consecuencia, dentro de ordenación, salvo que específicamente se disponga lo contrario.

Las instalaciones y usos no residenciales legalizadas, provenientes de situaciones de planeamiento anterior y existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, emplazadas en las distintas categorías que se establecen en suelo no urbanizable, que no se ajustan a los usos permitidos por estas Normas para esta clase de suelo, quedan en situación de Fuera de Ordenación Diferida. En consecuencia, en ellas sólo será posible autorizar las obras y los cambios de uso que para dicha situación se regulan asimismo en el “*TITULO 8 NORMATIVA DE USOS*”.

#### **Artículo 4.3.02.- Normas para el suelo no urbanizable protegido**

El suelo no urbanizable protegido es el constituido por aquellas áreas señaladas como tales en los planos de Estructura Orgánica y Usos Globales, por tener una relevancia e interés paisajísticos (elevaciones, montes, cimas...). Se incluye también en esta categoría los suelos afectados por la delimitación de zonas de protección de cauces, así como los que tienen establecido un régimen de protección arqueológica.

A los edificios residenciales y a las instalaciones existentes en los distintos tipos de esta categoría de suelo les es de aplicación el régimen transitorio que con carácter general se establece en el “*Artículo 4.3.01.08.- Régimen transitorio*” del presente Título.

#### **Artículo 4.3.02.01.- Especial protección**

Se establece esta categoría con el objetivo de crear un régimen de conservación estricto que propicie la conservación y mejora del ecosistema, facilitando el contacto de la población con el medio físico.

Dentro de esta categoría se establecen tres subcategorías: Áreas de interés naturalístico, áreas de interés faunístico, áreas de interés paisajístico-recreativo.

#### **Artículo 4.3.02.01.01.- Áreas de interés naturalístico (1a)**

Dentro de esta subcategoría se han incluido los bosques autóctonos bien conservados, al tratarse de hábitats naturales en buen estado de conservación que están amenazados de desaparición. Incluye manchas distribuidas por todo el término municipal de alisedas, encinares, robledales-bosque mixto atlántico y hayedos.



El criterio de uso a aplicar es la limitación de la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado.

#### **Artículo 4.3.02.01.01.01.- Actividades propiciadas**

- Conservación y mejora del ecosistema.

#### **Artículo 4.3.02.01.01.02.- Actividades admisibles**

- Recreo extensivo.
- Uso agrícola existente en el momento de la Aprobación Definitiva de este Plan

Se consideran admisibles, previa regulación a través del Planeamiento de desarrollo las siguientes actividades:

- Ganadería.
- Uso Forestal.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas enterradas.
- 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 comunicaciones de similar impacto.

#### **Artículo 4.3.02.01.01.03.- Actividades prohibidas**

- Recreo intensivo.
- Agricultura.
- Invernaderos.
- Industrias agrarias.
- Actividades extractivas.
- Vías de transporte.
- Instalaciones de servicios de carácter no lineal tipo A:
  - Grandes superficies de aparcamiento de vehículos al aire libre.
  - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua.
  - Grandes depósitos de agua.



- Centrales productoras de energía eléctrica.
- Estaciones transformadoras de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.
- Centrales de captación o producción de gas.
- Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos.
- Cualquier otra instalación de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.
- Escombreras y vertederos.
- Todos los usos edificatorios.
- Actividades extractivas.

#### **Artículo 4.3.02.01.01.04.- Areas erosionables en zonas de Especial Protección de Interés Naturalístico**

Incluye los terrenos delimitados en “Tomo I Ordenación Plano VI Categorías en Suelo No Urbanizable”, que poseen un riesgo de erosión elevado y cuya capa vegetal hay que proteger.

El Criterio general será el mantenimiento de la cubierta arbórea y arbustiva, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias para el cumplimiento del criterio general de conservación y mejora del ecosistema.

#### **Artículo 4.3.02.01.01.04.01.- Actividades admisibles**

Las actividades admisibles en las áreas erosionables situadas en Zonas de Especial Protección por su interés naturalístico serán reguladas por ordenanza o se establecerán por Plan(es) Especial(es). Estos establecerán los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos. Todo ello con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para el control de los riesgos naturales.

#### **Artículo 4.3.02.01.02.- Areas de interés faunístico (1b)**

Dentro de esta subcategoría se ha incluido la regata Saturixo y una banda de protección de 15 m en ambas márgenes (siempre que corresponda al término municipal de Eibar), al objeto de proteger la fauna acuática de interés existente en este ámbito, a la vez de servir de corredor ecológico entre las áreas protegidas de Kalamua-Arrate y el corredor del río Deba.



Cualquier intervención que pueda alterar sus condiciones naturales actuales deberá garantizar la conservación de las características del medio físico. En todos los casos deberá exigirse el máximo respeto al medio natural, así como la adopción de medidas correctoras de los posibles impactos causados.

#### **Artículo 4.3.02.01.02.01.- Actividades propiciadas**

- Conservación y mejora del ecosistema.

#### **Artículo 4.3.02.01.02.02.- Actividades admisibles**

- Recreo extensivo.
- Ganadería.
- Uso Forestal.

Se consideran admisibles, previa regulación a través del Planeamiento de desarrollo las siguientes actividades:

- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas enterradas.
- 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.

#### **Artículo 4.3.02.01.02.03.- Actividades prohibidas**

- Recreo intensivo.
- Agricultura.
- Invernaderos.
- Industrias agrarias.
- Actividades extractivas.
- Vías de transporte.
- Instalaciones de servicios de carácter no lineal tipo A:
  - Grandes superficies de aparcamiento de vehículos al aire libre.
  - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua.
  - Grandes depósitos de agua.
  - Centrales productoras de energía eléctrica.



- Estaciones transformadoras de superficie superior a 100 m2.
- Centrales de captación o producción de gas.
- Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos.
- Cualquier otra instalación de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.
- Escombreras y vertederos.
- Todos los usos edificatorios.

#### **Artículo 4.3.02.01.03.- Areas de interés paisajístico (1c)**

Se incluyen las zonas de Arrate, Kalamua, Ixua y el entorno de la ermita de Santa Cruz, representadas bajo el epígrafe de “SG-EL-AR” y “SG-EL-PE” así como el resto de las zonas representadas bajo el epígrafe “Especial Protección Areas de Interés Paisajístico Recreativo”, en el “Tomo I Ordenación Plano VI Categorías en Suelo No Urbanizable”.

En el cuadro siguiente se recoge las superficies correspondientes a los ámbitos de Kalamua.

Area recreativa de Kalamua	SG-EL-AR	2.809.280
----------------------------	----------	-----------

El Plan Especial establecerá, entre otros aspectos, la conservación de los usos correspondientes a las unidades de vegetación naturales o seminaturales, especialmente las áreas definidas como de “interés naturalístico y faunístico” y que se ubican en el interior de las áreas recreativas. Asimismo establecerá las medidas para mejorar la calidad de las áreas con unidad de vegetación degradada (cierres, labores de limpieza, plantaciones, etc.) e incluirá un Programa de recuperación y mejora del paisaje.

#### **Artículo 4.3.02.01.03.01.- Actividades propiciadas**

- Conservación y mejora del ecosistema.

#### **Artículo 4.3.02.01.03.02.- Actividades admisibles**

- Recreo extensivo.
- Uso agrícola existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.
- Ganadería.
- Uso Forestal.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas enterradas.
- 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 comunicaciones similares.
- Edificios de utilidad pública e interés social.

#### Artículo 4.3.02.01.03.03.- Actividades prohibidas

- Recreo intensivo.
- Agricultura.
- Invernaderos.
- Actividades extractivas.
- Industrias agrarias.
- Vías de transporte.
- Instalaciones de servicios de carácter no lineal tipo A.
- Grandes superficies de aparcamiento de vehículos al aire libre.
- Plantas potabilizadoras.
- Grandes depósitos de agua.
- Centrales productoras de energía eléctrica.
- Centros de transformación de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.
- Centrales de captación o producción de gas.
- Plantas de tratamiento de residuos sólidos.
- Escombreras y vertederos.
- Actividades extractivas.

#### Artículo 4.3.02.01.04.- Areas de interés recreativo (1d)

Dentro de esta categoría se propone incluir los ámbitos destinados a los Espacios Libres y Areas Recreativas en el Suelo no Urbanizable, en los que se admite el recreo extensivo.

En el cuadro siguiente se recoge las superficies correspondientes a los ámbitos de Arrate y Santa Cruz.

DESCRIPCION	CODIGO (2)	DIMENSION	
		SUP. (m <sup>2</sup> s)	TOTAL
<b>Parques y Areas Recreativas</b>			
Area recreativa de Arrate	SG-EL-PE	275.313	
Area recreativa de Santa Cruz	SG-EL-PE	124.642	399.955





Para el desarrollo y regulación concreta de todas las actividades, instalaciones, edificaciones y obras de urbanización que se vayan a ejecutar en estos ámbitos, se formularán Planes Especiales que delimitarán las áreas vinculadas a las actividades hosteleras o recreativas de titularidad privada y fijará las condiciones de su edificación y uso, pudiendo destinar un máximo de un 10% de su superficie a uso recreativo y hostelero de titularidad privada.

#### **Artículo 4.3.02.01.04.01.- Actividades propiciadas**

- Conservación y mejora del ecosistema.
- Recuperación de bosques naturales.

#### **Artículo 4.3.02.01.04.02.- Actividades admisibles**

- Recreo extensivo.
- Recreo intensivo.
- Uso agrícola existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.
- Ganadería existente.
- Uso Forestal existente.
- Líneas de tendido aéreo existentes.
- Líneas enterradas.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B existentes.
- Hostelero.
- Equipamiento a excepción del tipo 11.
- Edificios de utilidad pública e interés social.

#### **Artículo 4.3.02.01.04.03.- Actividades prohibidas**

- Agricultura.
- Invernaderos.
- Actividades extractivas.
- Industrias agrarias.
- Vías de transporte.
- Instalaciones de servicios de carácter no lineal tipo A.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
- Ganadería .
- Uso Forestal .
- Líneas de tendido aéreo .



- Grandes superficies de aparcamiento de vehículos al aire libre.
- Plantas potabilizadoras.
- Grandes depósitos de agua.
- Centrales productoras de energía eléctrica.
- Centros de transformación de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.
- Centrales de captación o producción de gas.
- Plantas de tratamiento de residuos sólidos.
- Escombreras y vertederos.
- Actividades extractivas.

#### **Artículo 4.3.02.01.04.04.- Areas erosionables en zonas de Especial Protección de Interés Paisajístico-Recreativo**

Incluye los terrenos delimitados en “Tomo I Ordenación Plano VI Categorías en Suelo No Urbanizable”, que poseen un riesgo de erosión elevado y cuya capa vegetal hay que proteger.

El Criterio general será el mantenimiento de la cubierta arbórea y arbustiva, cuando ésta exista en la actualidad, o su introducción y extensión en el caso de los suelos desnudos, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

#### **Artículo 4.3.02.01.04.04.01.- Actividades admisibles**

Las actividades admisibles en las áreas erosionables situadas en Zonas de Especial Protección por su interés paisajístico-recreativos serán reguladas por el(los) Plan(es) Especial(es). Este(os) establecerán los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos. Todo ello con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para el control de los riesgos naturales.

#### **Artículo 4.3.02.02.- Mejora Ambiental (2)**

Incluye bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que por su ubicación junto a áreas de mayor valor se considera beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.

El criterio general para estas zonas es promover su evolución, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más evolucionados.

**Artículo 4.3.02.02.01.- Actividades propiciadas**

- Regeneración y conservación del ecosistema.

**Artículo 4.3.02.02.02.- Actividades admisibles**

- Recreo extensivo
- Las siguientes actividades serán reguladas por Ordenanza:
  - Recreo intensivo
  - Actividades cinegéticas y piscícolas
  - Ganadería
  - Uso forestal
  - Industrias Agrarias
  - Actividades extractivas
  - Vías de transporte
  - Líneas enterradas
  - Líneas de tendido aéreo
  - 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 impacto similar.
  - Escombreras y vertederos de residuos sólidos
  - Edificios de Utilidad Pública e Interés Social

**Artículo 4.3.02.02.03.- Actividades prohibidas**

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto:

- Agricultura
- Invernaderos
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A:
  - Grandes superficies de aparcamiento de vehículos al aire libre.
  - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua.
  - Grandes depósitos de agua.
  - Centrales productoras de energía eléctrica.
  - Estaciones transformadoras de superficie superior a 100 m2.
  - Centrales de captación o producción de gas.



- Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos.
- Todos los usos edificatorios, salvo los edificios de utilidad pública e interés social.

#### **Artículo 4.3.02.02.04.- Areas erosionables en zonas de Mejora Ambiental**

Incluye los terrenos delimitados en el “Tomo I Ordenación Plano VI Categorías en Suelo No Urbanizable”, que poseen un riesgo de erosión elevado y cuya capa vegetal hay que proteger.

El Criterio general será el mantenimiento de la cubierta arbórea y arbustiva, cuando ésta exista en la actualidad, o su introducción y extensión en el caso de los suelos desnudos, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

##### **Artículo 4.3.02.02.04.01.- Actividades admisibles**

Las actividades admisibles en las áreas erosionables situadas en Zonas de Mejora Ambiental serán reguladas por ordenanza o por Plan(es) Especial(es). Este(os) establecerán los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos. Todo ello con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para el control de los riesgos naturales.

##### **Artículo 4.3.02.03.- Protección de las aguas superficiales**

Incluye los Ríos y arroyos y su zona de protección delimitadas de acuerdo a las delimitaciones del Plan Territorial Sectorial de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En el suelo no urbanizable, se delimita las siguientes zonas:

- 30 metros para los tramos con cuenca afluyente entre 10 y 100 Km<sup>2</sup>.
- 15 metros para los arroyos con cuenca afluyente entre 1 y 10 Km<sup>2</sup>.
- 5 metros para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor de 1 Km<sup>2</sup>.

En cualquiera de los casos quedan sometidas a lo señalado en el Reglamento sobre el Dominio Público Hidráulico, las siguientes actividades y usos del suelo que se realicen en la zona de policía, delimitada con una anchura de 100 m, medidos horizontalmente a partir del cauce:



- Las alteraciones sustanciales del relieve del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de cualquier tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que supongan un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces requerirá autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

#### **Artículo 4.3.02.03.01.- Actividades propiciadas**

- Conservación.
- Mejora ambiental.
- Infraestructuras hidráulicas destinadas a:
  - Mejorar el conocimiento del medio.
  - Garantizar el abastecimiento a la población.
  - Mejorar la calidad.
  - Minimizar los riesgos naturales.

#### **Artículo 4.3.02.03.02.- Actividades admisibles**

- Recreo extensivo.
- Reguladas por Ordenanza todas las no prohibidas.

#### **Artículo 4.3.02.03.03.- Actividades prohibidas**

- Invernaderos.
- Industrias agrarias.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Todo tipo de uso edificatorio.

#### **Artículo 4.3.02.04.- Zona de protección arqueológica**

Se trata de zonas donde existen asentamientos declarados de interés arqueológico, que se recogen en los Planos de *Zonas de Presunción Arqueológica*.



#### **Artículo 4.3.02.04.01.- Régimen de protección**

El régimen de protección de estas zonas es el previsto en el “*TITULO 11*” de la normativa y en la Ley 7/1.990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

La delimitación del ámbito de influencia de dicha protección, cuando no estuviera realizada, deberá concretarse mediante uno o varios Planes Especiales que deberán ser redactados por el organismo competente según la citada Ley 7/1990.

#### **Artículo 4.3.02.04.02.- Régimen de usos**

La finalidad preferente de esta categoría de suelo es la de preservar los espacios así calificados, del deterioro e invasión de la edificación, conservando su estado original.

Usos permitidos.

- a) Conservación de la Naturaleza.
- b) Uso forestal, entendiéndose por éste todas las labores de conservación y mejora del bosque, tales como podas, limpieza, operaciones fitosanitarias, etc., desarrolladas conforme al régimen específico de la Legislación de Montes.
- c) Estación de servicio de suministro de carburantes (Uso 1, situación 6), en colindancia y vinculado al sistema general de comunicaciones.
- d) Uso de Telecomunicaciones (Uso 2, situación 4), siempre y cuando responda a un Plan Especial en el que se dé una respuesta global, a escala municipal, a la totalidad del sistema de antenas, emisores, receptores y repetidores, tanto públicos como privados. Hasta que se elabore el mencionado Plan Especial no se admiten nuevas implantaciones destinadas a este uso, autorizándose únicamente la ampliación de las existentes.

Usos prohibidos.- Se prohíben todos los usos distintos a los especificados como permitidos.



### **Artículo 4.3.02.05.- Régimen de la edificación**

Se prohíben nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, salvo las propias de los usos que se autorizan (refugios de montaña promovidos por alguna Institución Pública, bordas, mantenimiento de los montes, edificaciones al servicio de los usos permitidos, etc.). Estas edificaciones serán exentas, sin medianeras y con cubiertas a dos o cuatro aguas, debiendo situarse en zonas que por su topografía, vegetación y morfología del terreno guarden y sean compatibles con el equilibrio general del medio en que se ubican.

Quedan prohibidas las obras que de alguna manera puedan modificar el paisaje, tales como aceras, etc. Se permiten los cortafuegos en las condiciones técnicas habituales.

Asimismo, se prohíbe todo tipo de publicidad exterior, tanto sobre soporte artificial como natural y en consecuencia se declara Fuera de Ordenación Expresa la publicidad existente en la actualidad, debiendo desmantelarse en el plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigor del presente Plan.

### **Artículo 4.3.03.- Zona agroganadera, campiña y cultivos**

Es la zona que comprende los terrenos de mayor capacidad agrícola y que están (o tienen posibilidad de estar) destinados a usos hortícolas.

Esta categoría agrupa suelos de diversa capacidad agrológica, que conforman un mosaico de usos agrarios y un paisaje característico de campiña. Se entremezclan los usos agrícola, ganadero y forestal, que rotan en el tiempo en función de factores como la evolución de los mercados, las demandas externas (turismo, ocio, etc.), la existencia de población activa agraria, etc.

El Criterio General en esta categoría es la conservación de la estructura territorial, paisajística y funcional de estos espacios agroganaderos, mediante 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. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios.

#### **Artículo 4.3.03.01.- Actividades propiciadas**

Uso agrícola y ganadero.



### Artículo 4.3.03.02.- Actividades admisibles

- Conservación: El mantenimiento del medio natural.
- Mejora ambiental.
- Recreo extensivo.
- Regulado por Ordenanza: Recreo intensivo.
- Actividades cinegéticas y piscícolas.
- Invernaderos.
- Forestal.
- Industrias agrarias.
- Actividades Extractivas.
- Vías de transporte.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas enterradas.
- Instalaciones de servicios de carácter no lineal tipo A.
- Grandes superficies de aparcamiento de vehículos al aire libre.
- Plantas potabilizadoras.
- Grandes depósitos de agua.
- Centrales productoras de energía eléctrica.
- Centros de transformación de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.
- Centrales de captación o producción de gas.
  
- Plantas depuradoras “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 2. Red de abastecimiento de agua 04. Depuradoras*” y plantas de tratamiento y eliminación de residuos sólidos “*Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos*”.
- 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 comunicaciones similares.
- Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano, debiendo justificarse este extremo.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Residencial “*Uso residencial (Uso 6) Tipo 1. Residencial en edificio de bajo desarrollo: Vivienda uni/bifamiliar y agrupada 02. Vivienda unifamiliar y bifamiliar (aislada)*”, únicamente la vivienda vinculada al uso agropecuario y con las limitaciones que se establecen.





- Instalaciones peligrosas “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda 21. Industrias y almacenamientos peligrosos*”, incluso estación de servicio de suministro de carburantes “*Uso de comunicaciones (Uso 1) Tipo 4. Estaciones de servicio de suministro de carburantes*” únicamente cuando se encuentren en colindancia y vinculado al sistema general de comunicaciones.
- El uso de equipamiento hotelero y turístico “*Uso de equipamiento (Uso 3) Tipo 7. Hotelero*”, compatible con el medio, entendiéndose por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, campamentos de turismo, centros y colonias escolares, agroturismo (actividad regulada en el Decreto 295/1988, de 8 de Noviembre) y similares. Este uso únicamente se permite en edificaciones existentes.
- Uso de servicios urbanos y administrativos “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4) Tipo 1. Servicios urbanos en general Tipo 2. Servicios administrativos*”.
- Uso hostelero “*Uso terciario (Uso 7) Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado*”, únicamente en edificaciones existentes.
- Las actividades agrícolas “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 6.01. Agricultura*”, entendiéndose por tal la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos y la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre.
- Industrias extractivas “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 7. Actividades extractivas*”, condicionadas a la restitución del paisaje conforme a lo previsto en los planes preceptivos, incluyendo la reposición de la capa de tierra vegetal, la plantación de especies arbustivas o arbóreas y la siembra de pasto. Previamente a la autorización de la actividad extractiva o de residuos sólidos, se exigirá la presentación de un Plan Especial de Recuperación o Regeneración de las zonas de extracción, en cumplimiento del Real Decreto 2994/82 de 15 de Octubre, relativo a la recuperación de terrenos afectados por la explotación, y de las zonas de vertido, en el caso de los residuos. No obstante, la realización de la actividad extractiva exige la autorización de aprovechamiento por parte del Departamento de Industria del Gobierno Vasco.
- Guardería u hoteles para perros u otros animales, en las condiciones de parcela y demás limitaciones que se establecen.

#### **Artículo 4.3.03.03.- Actividades prohibidas**

- Usos edificatorios salvo los preexistentes y los vinculados a la explotación agrícola.
- Se prohíben el resto de usos no especificados como admisibles.



#### **Artículo 4.3.03.04.- Areas Erosionables en Zona Agroganadera y Campiña**

Incluye los terrenos delimitados en “Tomo I Ordenación Plano VI Categorías en Suelo No Urbanizable”, que poseen un riesgo de erosión elevado y cuya capa vegetal hay que proteger.

El Criterio general será el mantenimiento de la cubierta arbórea y arbustiva, cuando ésta exista en la actualidad, o su introducción y extensión en el caso de los suelos desnudos o cultivados, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

##### **Artículo 4.3.03.04.01.- Actividades admisibles**

Las actividades admisibles en las áreas erosionables situadas en Zona Agroganadera y Campiña serán reguladas por ordenanza o por Plan(es) Especial(es). Este(os) establecerán los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos. Todo ello con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para el control de los riesgos naturales.

#### **Artículo 4.3.04.- Zona forestal**

Esta categoría incluye aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones para mantener una cubierta arbolada. Incluye plantaciones forestales de especies alóctonas, bosques autóctonos con arbolado ralo o degradado, zonas de matorral... No se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña, que constituyen elementos integrantes de ésta y que son por tanto susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos.

El Criterio general es garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas, lo que permitirá la conservación de la estructura territorial, paisajística y funcional de los espacios forestales.

##### **Artículo 4.3.04.01.01.- Actividades propiciadas**

- Uso forestal.



#### Artículo 4.3.04.01.02.- Actividades admisibles

- Conservación: El mantenimiento del medio natural.
- Mejora ambiental.
- Recreo extensivo.
- Regulado por Ordenanza: Recreo intensivo.
- Actividades cinegéticas y piscícolas.
- Agricultura.
- Ganadería.
- Industrias agrarias.
- Vías de transporte.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas enterradas.
- Instalaciones de servicios de carácter no lineal tipo A.
- Plantas potabilizadoras.
- Grandes depósitos de agua.
- Centrales productoras de energía eléctrica.
- Centros de transformación de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.
- Centrales de captación o producción de gas.
- Plantas depuradoras “Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 2. Red de abastecimiento de agua 04. Depuradoras” y plantas de tratamiento y eliminación de residuos sólidos “Uso de infraestructuras (Uso 2) Tipo 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos”.
- 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 comunicaciones similares.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- Residencial “Uso residencial (Uso 6) Tipo 1. Residencial en edificio de bajo desarrollo: Vivienda uni/bifamiliar y agrupada 02. Vivienda unifamiliar y bifamiliar (aislada)”, únicamente la vivienda vinculada al uso agropecuario y con las limitaciones que se establecen.
- Las actividades agrícolas “Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 6.01. Agricultura”, entendiéndose por tal la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie y la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre.



- Industrias extractivas “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 7. Actividades extractivas*”, condicionadas a la restitución del paisaje conforme a lo previsto en los planes preceptivos, incluyendo la reposición de la capa de tierra vegetal, la plantación de especies arbustivas o arbóreas y la siembra de pasto. Previamente a la autorización de la actividad extractiva o de residuos sólidos, se exigirá la presentación de un Plan Especial de Recuperación o Regeneración de las zonas de extracción, en cumplimiento del Real Decreto 2994/82 de 15 de Octubre, relativo a la recuperación de terrenos afectados por la explotación, y de las zonas de vertido, en el caso de los residuos. No obstante, la realización de la actividad extractiva exige la autorización de aprovechamiento por parte del Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

#### **Artículo 4.3.04.01.03.- Actividades prohibidas**

- Invernaderos.
- Usos edificatorios salvo los preexistentes y los vinculados a la explotación agrícola.
- Edificios de utilidad pública e interés social.
- Los no especificados como permitidos.

#### **Artículo 4.3.04.01.04.- Areas erosionables en categoría Forestal**

Incluye los terrenos delimitados en “Tomo I Ordenación Plano VI Categorías en Suelo No Urbanizable” con un riesgo de erosión elevado, cuya capa vegetal hay que proteger.

El Criterio general será el mantenimiento de la cubierta arbórea y arbustiva, cuando ésta exista en la actualidad, o su introducción y extensión en el caso de los suelos desnudos o cultivados, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

#### **Artículo 4.3.04.01.05.- Actividades admisibles**

Las actividades admisibles en las áreas erosionables serán reguladas por ordenanza o por los Planes Especiales que ordenen estos ámbitos. En estos documentos se establecerán los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos. Todo ello con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para el control de los riesgos naturales.



### **Artículo 4.3.05.- Régimen de la edificación en las zonas forestal, agroganadera y campiña**

No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

También será posible levantar aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que cuente con autorización municipal por ajustarse a lo previsto en las presentes Normas.

Igualmente podrán autorizarse, con resolución favorable del órgano foral competente, edificaciones o instalaciones que por razones de utilidad pública o interés social deban emplazarse en el medio rural.

De acuerdo con el régimen transitorio establecido con carácter general para la totalidad del suelo no urbanizable en el “*Artículo 4.3.01.08.- Régimen transitorio*” del presente Título y con las salvedades que en el mismo se indican, los edificios existentes en esta categoría de suelo se consideran edificios consolidados y dentro de ordenación, por lo que se pueden autorizar todo tipo de obras, incluso la reedificación de la edificación existente sobre sus paramentos actuales, siempre que se trate de un uso permitido.

Las edificaciones o instalaciones existentes cuyo uso no responda a los permitidos por el Plan para esta categoría de suelo, quedan en situación de fuera de ordenación diferida, siéndoles de aplicación el régimen que para dicha situación se establece en el “*TITULO 2 Artículo 2.3.03.02.- Fuera de ordenación diferida*”.

La ampliación de la edificación existente, así como las nuevas edificaciones destinadas a los usos permitidos en este tipo de suelo, se sujetará a las siguientes condiciones:

- a) Deberá asentarse sobre parcela de superficie no inferior a 20.000 m<sup>2</sup>s.
- b) La edificación residencial permitida, será de carácter unifamiliar o bifamiliar, no permitiéndose más de dos viviendas por parcela y constituyendo, en todo caso, una sola unidad registral.



- c) La edificación tendrá un máximo de dos (2) plantas (incluida la baja) y una altura de siete metros (7 m) al borde inferior del alero y de diez metros (10 m) al punto más alto de la cumbrera, medidas ambas desde cualquier parte del terreno comprendido en una franja de seis metros (6 m) alrededor de la edificación, con excepción del acceso al sótano, eximiéndose del cumplimiento de los parámetros de altura a las instalaciones agrícolas que por su naturaleza lo precise.

Se admite un aprovechamiento de la superficie situada en el bajo cubierta, siempre que no exceda de un cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida de la planta primera.

- a) En todo caso, la ocupación de la edificación deberá ser igual o superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) y la edificabilidad o aprovechamiento sobre rasante, ser igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>).
- b) La superficie máxima edificada con destino a vivienda será igual o inferior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>).
- c) Si se trata de nueva edificación, deberá situarse a más de 50 metros (50 m) de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.

Se exigirán sistemas de depuración de agua autónomos para las edificaciones y actividades agroganaderas que se instalen en suelo no urbanizable, cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento. No se otorgará licencia de construcción hasta que se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

En todo caso, se cumplirá estrictamente toda la reglamentación sectorial relacionada con el medio y formas de explotación agrícolas; en particular, la normativa autonómica.

La edificación e instalaciones que se ubiquen en esta categoría de suelo no urbanizable se ajustarán al régimen y procedimiento establecido por el Decreto Foral 82/1.998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

Las edificaciones e instalaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, debiendo ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores.



Los cierres de parcela podrán ser de fábrica o ciegos hasta una altura de un metro y veinte centímetros (1.20 m) y calados hasta los dos metros y veinte centímetros (2.20 m) de altura máxima en los frentes de carreteras y caminos públicos y un fondo inmediato de doce metros (12 m), y en el resto deberán ser de seto vivo acompañado, si se desea, de cierre calado con o sin zócalo de cuarenta centímetros (40 cm) de altura máxima.



## **TITULO 5 SISTEMAS GENERALES**

### **Artículo 5.1.01.- Sistemas generales**

#### **Artículo 5.1.01.01.- Concepto**

Se consideran sistemas generales aquellos elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio municipal cuyo interés se extiende al conjunto de la población del mismo o, al menos, supera el propio de desarrollos urbanísticos concretos.

#### **Artículo 5.1.01.02.- Ejecución**

La ejecución de los sistemas generales, en sus distintas clases, corresponderá a los distintos sectores de la Administración pública, en sus respectivas áreas de competencia.

No obstante, también podrán ejecutarse por personas o entidades privadas, debidamente autorizadas para ello.

### **Artículo 5.1.02.- Determinaciones generales**

#### **Artículo 5.1.02.01.- Definición y categorías**

Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo urbano que se adopta para el municipio de Eibar.

De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece las siguientes categorías de sistemas generales:

- Sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema general de comunicaciones.
- Sistema general de equipamiento comunitario.

Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan en los Planos de Estructura Orgánica y Usos Globales, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.





### **Artículo 5.1.02.02.- Regulación de los sistemas generales**

La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en la trama urbana.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el “*TITULO 8 NORMATIVA DE USOS*”. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica.

No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del párrafo segundo de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

Los elementos de sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en el Programa de Actuación Urbanística correspondiente y de la facultad municipal de obtener anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

La variante viaria y el trazado de la red ferroviaria deberán readecuarse una vez que se aprueben los proyectos específicos, que serán los documentos que establezcan, las necesidades y previsiones de infraestructuras viarias, en conexión con todo el área funcional.



Los Planes Especiales que desarrollen los ámbitos destinados al Sistema General de Espacios Libres, determinarán el régimen de las edificaciones y parcelas existentes, tanto en lo relativo al dominio como al régimen de la edificación.

Con carácter general no se admitirán nuevas edificaciones de titularidad privada salvo las que a través del plan especial se estime conveniente autorizar vinculadas a las edificaciones y/o usos del suelo que se consoliden o se autoricen.

El Plan Especial fijará las edificaciones y usos dotacionales que se prevean en el ámbito.

#### **Artículo 5.1.02.03.- Titularidad y régimen urbanístico**

Los terrenos destinados a sistemas generales están afectados al uso o servicio que determine el presente Plan General, debiendo transmitirse al Ayuntamiento de Eibar o entidad actuante, con arreglo a la normativa aplicable y con las salvedades que más adelante se determinan.

Los sistemas generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, quedan adscritos al uso determinado por el Plan, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

Los sistemas generales existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por el Plan no transmitirán la titularidad del dominio.

#### **Artículo 5.1.02.04.- Sistemas generales que no exijan la expropiación del dominio**

La aprobación del Plan General lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para la ejecución del mismo. Cuando para dicha ejecución no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá constituir alguna servidumbre sobre el mismo, con arreglo al procedimiento y con los requisitos establecidos en el artículo 68.1 del TRLS de 1.976.



### **Artículo 5.1.02.05.- Criterios de valoración**

A los efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, se establecen los siguientes criterios de valoración conforme a la legislación urbanística vigente:

- a) En el suelo urbano y en el urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en las áreas de reparto, salvo que se localicen sobre suelos adquiridos con anterioridad al Plan la valoración se realizará en los términos de los artículos 27 a 30 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril.
- b) En suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable, la valoración de los terrenos destinados a sistemas generales se determinará por el método de comparación a partir de los valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles.

Quando por la inexistencia de valores comparables no sea posible la aplicación del método indicado, el valor se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo conforme a su estado en el momento de la valoración.

- c) La valoración de suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, se determinará según la clase de suelo en que se sitúen o por los que discurran. No obstante, en el supuesto de que el Plan General los haya adscrito, a los efectos de su obtención a través de los mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, su valoración se determinará en función del aprovechamiento de dicho ámbito.

### **Artículo 5.1.03.-Obtención de los sistemas generales**

#### **Artículo 5.1.03.01.- Procedimiento general**

Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.



La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por expropiación, mutación demanial o a través de la resolución de los correspondientes expedientes, reparcelatorios o compensatorios, en función del tipo de gestión determinado por el Plan.

#### **Artículo 5.1.03.02.- Sistemas generales adscritos o en suelo urbano**

En suelo urbano que carezca de urbanización consolidada, los terrenos destinados a sistemas generales que el Plan General incluya en el ámbito de desarrollo, se obtendrán por cesión gratuita.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales excluidos de las áreas de reparto, se obtendrán mediante expropiación, en los términos del artº 7 de la Ley 5/1.998, de 6 de marzo.

En el caso de expropiación, la aprobación del Plan implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos destinados a sistemas generales, pero la adquisición del dominio por la Administración se produce mediante el pago o consignación y ocupación formalizada mediante acta.

#### **Artículo 5.1.03.03.- Sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable delimitado**

Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a áreas de reparto o en suelo urbanizable delimitado se obtienen, por cesión ó mediante expropiación.

En esta clase de suelo, el Plan delimita terrenos destinados a sistemas generales dentro de las áreas de reparto, que se obtienen por cesión obligatoria y gratuita, asignando a su propietario el aprovechamiento en la unidad de ejecución que corresponda.

Si la obtención se produce mediante expropiación, adquiriendo anticipadamente el suelo destinado a sistemas generales, la Administración queda integrada, con carácter de subrogada, en la unidad de ejecución o sector en el que se hubiere adscrito la superficie correspondiente a efectos de su gestión.



#### **Artículo 5.1.03.04.- Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento**

Los sectores de suelo urbanizable para los que el Plan General fija un aprovechamiento tipo superior al global establecido para tal clase de suelo, según el cuatrienio de su programación, tendrán adscritas para su obtención, con cargo a dicho exceso de aprovechamiento, las superficies de sistemas generales que se especifican para dicha clase de suelo.

Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de suelo urbanizable, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como lo que corresponda a cada una de las unidades de ejecución en las que se dividirá cada Plan Parcial. En dichas unidades de ejecución, se incluirá la totalidad de la superficie de los sistemas generales adscritos al sector correspondiente.

Los excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelo destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable en cada cuatrienio, siempre que no se haya efectuado la expropiación, en cuyo caso se adjudicarán a la Administración actuante.

Los terrenos específicos de sistemas generales que tengan que adscribirse a un sector para compensar su exceso de aprovechamiento, se concretarán al formular los correspondientes Planes Parciales.

#### **Artículo 5.1.03.05.- Sistemas generales adscritos o en suelo no urbanizable**

Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o en suelo no urbanizable se obtienen por expropiación.

En esta clase de suelo, el Plan delimita terrenos destinados a sistemas generales de las tres categorías definidas en el “*TITULO 5 SISTEMAS GENERALES Artículo 5.1.02.01.- Definición y categorías*” (de espacios libres y zonas verdes, de comunicaciones, de equipamiento comunitario).

Los sistemas generales especificados en el apartado anterior se desarrollarán conforme a la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza, en función de la legislación sectorial vigente y de las limitaciones de uso que de ello se deriven.



## **Artículo 5.1.04.- Ejecución de los sistemas generales**

### **Artículo 5.1.04.01.- Programación**

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan y con sujeción al mismo, sin perjuicio de lo establecido en el *“TITULO 3 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL Artículo 3.2.02.- Sujeción jerárquica al Plan General”*.

### **Artículo 5.1.04.02.- Ejecución material**

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones del Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Especiales en suelo urbano y urbanizable delimitado y los Programas de Actuación Urbanística en suelo urbanizable no delimitado.

No obstante, podrá encomendarse su ejecución a particulares, siempre que estén debidamente autorizados para ello.



## TITULO 6 DOTACIONES LOCALES Y ESPACIOS LIBRES

### Artículo 6.1.01.- Concepto

Se consideran dotaciones locales aquellos espacios y equipamientos de todo tipo que están al servicio de una parte de la población de la Ciudad y que están destinados a zonas verdes públicas, zonas deportivas o de recreo, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, sociales, culturales, administrativos y cualquier otro de interés social.

### Artículo 6.1.02.- Dotaciones públicas y privadas

El conjunto de dotaciones antes mencionadas se subdividen, por razón de su titularidad y régimen de uso, en:

- Públicas.
- Privadas.

En el “*Tomo I Ordenación, Plano VIII Ordenación de dotaciones*” del presente Plan General aparece la correspondiente indicación de la asignación del carácter público o privado de cada dotación.

El mantenimiento y conservación de las dotaciones públicas corresponderá a la Administración titular de las mismas y el de las privadas a su respectivo titular.

### Artículo 6.1.03.- Obtención

La obtención del suelo destinado a dotaciones locales de carácter público se podrá realizar, según sus distintas situaciones, a través de los siguientes procedimientos:

Incluidas en unidades de ejecución:

- Por cesión gratuita tras la gestión de la correspondiente unidad mediante la aprobación de proyecto de compensación o reparcelación.
- Expropiación.



No incluidas en unidades de ejecución:

- Expropiación.
- Compensación con cargo a los excesos de aprovechamiento correspondiente a unidades de ejecución en las que el aprovechamiento real supere el aprovechamiento susceptible de apropiación.
- Cesión por parte de su titular por haber transferido su aprovechamiento a otra finca del área de reparto.

#### **Artículo 6.1.04.- Régimen para las ampliaciones de las dotaciones locales**

Las dotaciones locales definidas en el “*Artículo 6.1.01.-*” del presente Título, podrán ser ampliadas o modificadas en su volumetría y superficie siempre que así lo determine el Ayuntamiento.

Toda ampliación, modificación de volumetría o incremento de superficie construida, se habrá de ajustar a lo que determine el correspondiente estudio de detalle, en el que se materializarán las alineaciones, rasantes, y superficies edificables.





## **TITULO 7 INTERVENCION MUNICIPAL EN LA ACTIVIDAD DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO**

### **CAPITULO 7.1.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 7.1.01.- Acción urbanística**

Los propietarios deben contribuir, en los términos previstos en la Legislación vigente, a la acción urbanística de los Entes Públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.

La gestión pública a través de su acción urbanizadora y de la política de suelo tratará de suscitar en la medida más amplia posible la participación privada.

En los supuestos de actuación pública el Ayuntamiento de Eibar promoverá, en el marco de la legislación urbanística, la participación de la iniciativa privada aunque esta no ostente la propiedad del suelo.

#### **Artículo 7.1.02.- Sociedades urbanísticas**

Con el objetivo de realizar obras de infraestructura y dotación de servicios de Unidades de Ejecución ó ámbitos de planeamiento, así como la promoción y gestión de urbanizaciones, la remodelación y ordenación urbana, que afecten a una actuación determinada o a la generalidad de las que hayan de realizarse en el municipio de Eibar, el Ayuntamiento de Eibar podrá constituir, conjunta o separadamente con otras Administraciones Públicas, sociedades anónimas de capital en parte público cuando así convenga a la promoción, gestión o ejecución de dichas actividades urbanísticas.

Las funciones que desempeñará la Sociedad podrá consistir en alguna o varias de las siguientes:

- Estudios Urbanísticos, incluyendo la redacción de Planes de Ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.



- Actividad Urbanizadora, que puede alcanzar también a la preparación de suelo y remodelación o renovación urbana o a la realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios, todo ello para la ejecución del Planeamiento. La ejecución de las obras se deberá adjudicar en todo caso a un tercero en régimen de libre concurrencia.
- Gestión y Explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, por medio de concesión.
- La edificación y rehabilitación urbana pudiendo promover y construir viviendas no sujetas a ningún régimen de protección oficial.

En ningún caso podrán ejercer funciones que impliquen el ejercicio de autoridad pública.

Para cumplir su objeto social tendrán capacidad para:

- Adquirir, modificar, constituir y extinguir toda clase de derechos sobre muebles e inmuebles, en orden a la mejor realización de la urbanización.
- Suscribir convenios con los organismos competentes para la mejora de la gestión encomendada.
- Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas resultantes de la ordenación en los términos más convenientes para asegurar la edificación en los plazos previstos.
- Gestionar servicios implantados, hasta que sean asumidos por el órgano competente.
- Promover y construir viviendas no sujetas a protección.

Podrán constituirse como sociedades de economía mixta (aunque su capital pueda ser exclusivamente público), de carácter mercantil, regidas por el ordenamiento jurídico privado salvo en las materias en que sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y contratación.

Para la constitución de estas sociedades no será preciso que se acredite en expediente previo, ni en forma alguna, insuficiencia o inexistencia de iniciativa privada en el sector o ámbito, ni tampoco la previa municipalización.



En el caso de que se constituyan como sociedades urbanísticas de rehabilitación, podrá estar constituida por el Ayuntamiento de Eibar, Gobierno Vasco y/o Diputación Foral de Gipuzkoa con objeto de ejecutar las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación (PER), que se aprueben para desarrollar Areas de Rehabilitación Integrada (ARI).

Pueden ostentar, sin necesidad de previo concurso, la condición de concesionarias para la gestión de la ejecución de todo o parte de un PER, asumiendo entonces la posición de beneficiarias de las expropiaciones precisas y, quedando subrogadas en la posición de la Administración Pública, para llevar a efecto las actuaciones materiales de ejecución.

Las aportaciones sociales se realizarán en dinero o bienes o derechos valuables en dinero. Cabe pactar el desembolso parcial de las acciones con el mínimo del 25% del valor nominal con fijación en los estatutos del modo del desembolso de los dividendos pasivos.

La participación del capital público puede ser minoritaria, quedando en tal caso la sociedad sometida al vínculo de control que determine la Administración actuante.

La sociedad podrá constituirse por el tiempo necesario para cumplir su objetivo o por tiempo indefinido. En caso de que se determine un plazo cierto podrá prorrogarse de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas.

## **CAPITULO 7.2.- PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA**

### **Artículo 7.2.01.- Objeto**

La competencia municipal en materia de protección de la legalidad en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida e imponer las sanciones correspondientes.

### **Artículo 7.2.02.- Formas de intervención**

La intervención municipal en la protección de la legalidad en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante las siguientes formas:

- Licencias Urbanísticas.



- Ordenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras u otros usos.
- Inspección Urbanística.

## **CAPITULO 7.3.- LICENCIAS URBANISTICAS**

### **Artículo 7.3.01.- Actos sujetos a licencia**

Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Están sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo enumerados en el artículo 178 del TRLS de 1976 y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística tales como las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta, ampliación, modificación o reforma de las mismas; la modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones; las obras que modifican la disposición interior de los edificios; los movimientos de tierras; el uso de suelo sobre edificaciones o instalaciones y su modificación; la demolición de las construcciones; las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos u otro uso; la corta de árboles en espacios o parques y jardines afectos a usos urbanos o en terrenos en los que el plan disponga la preservación así como las talas en suelo no urbanizable; la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y, en general, cualquier otra acción que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, usos e instalaciones o la modificación de los existentes y demás actos que señala el Plan General.

La sujeción previa a licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en el apartado anterior que se realicen en el ámbito territorial del Plan, 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.

Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por Organos 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 lo dispuesto en el artículo 244 del TRLS/92.



### **Artículo 7.3.02.- Tipos de licencias urbanísticas**

Las licencias urbanísticas corresponden a los siguientes tipos:

- De parcelación.
- De urbanización.
- De obras de edificación.
- De obras menores.
- De primera utilización.
- De apertura.
- De instalación.
- De intervención sobre edificios protegidos.
- De obras y usos de carácter provisional.

### **Artículo 7.3.03.- Procedimiento para la obtención de licencias**

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

En materia de licencias urbanísticas será de aplicación la Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias aprobada por el Ayuntamiento, y de acuerdo con los criterios de estructuración competencial de la Corporación.

En los supuestos de solicitud de licencia de instalación o ampliación de una actividad en un suelo que soporte o haya soportado una instalación potencialmente contaminante y en los de ejecución de proyectos de movimientos de tierras en un emplazamiento que hubiera soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante de suelo y que se encuentre inactivo, el otorgamiento de las licencias o autorizaciones y demás resoluciones quedarán supeditadas a la previa declaración de la calidad del suelo realizado por el órgano ambiental competente. Para ello el interesado deberá obtener dicha declaración con carácter previo a la resolución de la solicitud de licencia.

### **Artículo 7.3.04.- Tramitación abreviada**

En la Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias, el Ayuntamiento establece un trámite abreviado para las actuaciones de escasa entidad 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, etc.



### **Artículo 7.3.05.- Alcance y contenido de las licencias**

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes Normas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las normas generales de edificación y usos.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.

La licencia urbanística no exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra exigible por la normativa vigente de carácter general, sectorial o municipal.

### **Artículo 7.3.06.- Licencias de parcelación**

Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de alteración de parcelas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el 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 les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- 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.



- 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.

No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación 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.

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 y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 307 del TRLS/92, 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, 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 o de las Cédulas Urbanísticas en su caso.

### **Artículo 7.3.07.- Licencias de urbanización**

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 quedaren pendientes.

Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, 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.



Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, el promotor notificará, con una antelación mínima de quince (15) días, su intención de 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, la Autoridad Municipal ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

### **Artículo 7.3.08.- Licencias de obras de edificación**

El otorgamiento de la licencia de obras de edificación determina la adquisición del derecho a edificar, previa la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, siempre que el proyecto presentado fuere conforme a la ordenación urbanística aplicable.

Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del Proyecto Básico al que se acompañarán los estudios complementarios y geotécnicos reglamentariamente exigibles. 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.

Una vez informado favorablemente por los servicios municipales el Proyecto Básico en lo referente al cumplimiento de la normativa urbanística, con las modificaciones y condiciones procedentes, se notificarán estos extremos al interesado, a fin de que presente el Proyecto de Ejecución. Una vez supervisado el Proyecto de Ejecución por los Servicios Técnicos Municipales, con el fin de comprobar su adecuación al Proyecto Básico aprobado, podrán iniciarse las obras, y tener efecto la licencia.

El Proyecto de Ejecución habrá de ajustarse estrictamente al informe municipal elaborado en la supervisión del Proyecto Básico, no pudiendo entenderse aprobadas las modificaciones que, respecto al citado Proyecto, se hubieran introducido en su caso.

En el supuesto de obras de edificación ubicadas en la proximidad de la Variante, Autopista, o trazado del ferrocarril, la construcción deberá condicionarse a que se garanticen los niveles sonoros establecidos en la Ordenanza municipal que regula estos impactos, mediante la exigencia de las medidas correctoras oportunas.

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación previa de los requisitos siguientes:





- Estudio geológico del terreno y relación de medidas suficientes a adoptar por la propiedad en orden a garantizar la seguridad y estabilidad de terrenos y edificaciones colindantes.
- Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- En el caso de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

Asimismo, en este tipo de actuaciones, previamente a la concesión de la licencia de edificación, deberá acreditarse, mediante la documentación que señale la Ordenanza Municipal correspondiente, haber efectuado, si ha lugar a ello, el correspondiente ajuste entre el aprovechamiento real permitido y el susceptible de apropiación, en los términos que se establecen en el “*TITULO 4*” de estas Normas.

- Cédula urbanística de la finca para la que se solicita licencia, con el contenido establecido en estas Normas y en la ordenanza correspondiente. En las actuaciones asistemáticas se incluirá, cuando proceda, la necesidad de delimitar una Unidad de Ejecución.
- Solicitud 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.
- Asunción de la dirección facultativa por técnico competente, en razón de la naturaleza de las obras.

Con carácter previo a la obtención de la licencia, se procederá a la liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales correspondientes, así como a realizar, cuantos otros trámites de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y de la Ordenanzas Municipales.

A los efectos de lo previsto en el artículo 307.4 del TRLS/92, la Autoridad Municipal remitirá al Registro de la Propiedad las condiciones especiales que establezca en la concesión de licencias con el fin de que no pueda oponerse a la actuación municipal la condición de tercero.



La Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias regulará las condiciones y medidas que se han de adoptar por la propiedad en orden a garantizar la seguridad y estabilidad de los terrenos y edificaciones colindantes a las obras de edificación, incluso la exigencia de aval.

Asimismo, la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias podrá regular la obtención conjunta de licencias de obras de edificación y de actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención por separado.

#### **Artículo 7.3.09.- Licencias de obras menores**

La realización de cualquier otro tipo de obra e instalación, en cuanto no esté amparada por la correspondiente urbanización o licencia de nueva edificación, requerirá una autorización específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias.

#### **Artículo 7.3.10.- Control de los proyectos y subsanación de deficiencias**

Presentada una solicitud de licencia o del permiso de inicio de obras subsiguientes, 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.

La Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias regulará el trámite del control aprobatorio, tanto de los proyectos de obras de nueva edificación como de los de obras menores.

#### **Artículo 7.3.11.- Silencio administrativo**

Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia con las prórrogas que, en su caso, se hayan concedido, sin que la Autoridad Municipal haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias.



Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran autorizaciones o informes de otro organismo de la Administración o el dictamen previo de la Comisión del Patrimonio, 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. En todo caso, el plazo no podrá interrumpirse durante más de dos meses.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las Ordenanzas Municipales.

Aún transcurridos los plazos establecidos para resolver, la Autoridad Municipal está obligada a dictar resolución expresa, en los términos de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **Artículo 7.3.12.- Transmisión de licencias**

Las licencias podrán transmitirse, comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad, mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo, asumiendo expresamente éste 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.

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 misma.

#### **Artículo 7.3.13.- Modificaciones de las licencias**

Cualquier modificación respecto a la licencia otorgada deberá ser previamente autorizada por la Autoridad Municipal, en la forma y previa presentación de la documentación que se especifica en el “*Artículo 7.6.02.- Condiciones generales de los proyectos técnicos*” del presente Título.

Hasta tanto no se presente el certificado de fin de obra, con el visado correspondiente, cuando proceda, 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.



### **Artículo 7.3.14.- Control de la ejecución de las obras**

La iniciación de cualquier tipo de obra deberá ser comunicada al Ayuntamiento.

En las obras de nueva edificación, 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.

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 7.3.15.- Iniciación, caducidad y suspensión de licencias**

La autoridad municipal competente, en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, fijará en el acto de otorgamiento de la licencia los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

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, con arreglo a lo establecido en las Ordenanzas Municipales y, en su defecto, en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Transcurridos los plazos de iniciación, interrupción máxima o finalización y la prórroga o prórrogas que en su caso procedan, las licencias quedarán caducadas, por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, previa instrucción de expediente con audiencia al interesado.

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.

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 en el registro municipal de solares y otros inmuebles de edificación forzosa, actuación municipal prevista en el artículo 25 del RD 635/1964.



Las prórrogas de los plazos de las obras o actividades objeto de licencia devengarán las correspondientes tasas.

No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiese acordado, en el área o unidad de que se trate, la suspensión de licencias, salvo que la construcción haya superado, en su totalidad, la fase de cubrir aguas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuvieran subordinadas.

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 realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieran.

#### **Artículo 7.3.16.- Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas**

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 sancionador, y de resultar incompatibilidad con el planeamiento vigente, dará lugar a la demolición de lo ilegalmente realizado sin derecho a indemnización y con independencia de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

En los supuestos de obras abusivas así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras de edificación u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada previstas en la legislación vigente.

Si la edificación, materializada y amparada en una licencia concedida conforme a la ordenación urbanística, excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiere transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular de la misma deberá abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.



### **Artículo 7.3.17.- 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 7.3.18.- Incorporación al patrimonio de lo edificado**

La edificación una vez ejecutada y concluida, con sujeción a una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística, queda incorporada al patrimonio de su titular mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si la edificación se hubiera realizado al amparo de una licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable, no queda incorporada al patrimonio del titular del terreno, debiendo la Administración Municipal notificar al Registro de la Propiedad, para su debida constancia, la resolución que contenga dicha declaración.

### **Artículo 7.3.19.- Licencias de primera utilización**

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.

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.

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:

- 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.



- 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.
- Cédula de calificación definitiva, en el caso de ser vivienda de protección pública.
- En su caso, declaración de obra nueva registrada con pro forma o borrador de escritura de obra nueva, 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.
- Fotografías en color de las fachadas exteriores.
- Documentación gráfica de la obra ejecutada así como de las instalaciones de redes de servicio e infraestructuras en formato “\*.dgn” referida a la cartografía municipal y textos en formato “\*.doc”.
- Liquidación final del costo de la obra.
- Acta de comprobación y autorización de puesta en marcha de los aparatos elevadores, expedida por el organismo competente.
- Autorización oficial sobre instalaciones de imagen y sonido.
- Documento acreditativo del cumplimiento de las normas de numeración callejera, expedido por el área municipal correspondiente.
- Cualquier otro documento que el Ayuntamiento, de forma razonada, estime necesario o conveniente.
- Impreso de *Estadística de Edificación* debidamente cumplimentado.
- Copia del Boletín de Industria sobre la acometida e instalaciones eléctricas.
- Justificante de inspección y Vº Bº sobre la instalación de gas.
- Certificado expedido por el Director del Area de 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.



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:

- Solicitud de recepción de las obras de urbanización ejecutadas.
- En el supuesto de que existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, certificado final de obra y liquidación de las obras, visado por el colegio oficial correspondiente.
- Planos finales (as built) de la urbanización.
- En el supuesto de que 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, suscrito por el Técnico Director de las obras de edificación.

En el supuesto de que se tratara de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable, deberán completarse con los siguientes aspectos:

- 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.
- Certificado sanitario de potabilidad del agua empleada para el suministro.
- Certificado de la calidad de las aguas residuales vertidas.

El plazo para la resolución de licencia de primera utilización será de tres (3) meses, salvo deficiencias subsanables, a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.

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 lo dispuesto en el Decreto 171/85, de 11 de Junio, del Gobierno Vasco, o normativa que lo sustituya y a las Ordenanzas, normas y reglamentos de aplicación general.

Esta solicitud se tramitará de forma independiente.





El procedimiento y demás requisitos para la concesión de la licencia de primera utilización, se determinan en la Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias.

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 a que se hace referencia en el *“TITULO 2 CAPITULO 2.4.- DEBER DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION”* de las presentes Normas.

### **Artículo 7.3.20.- Licencias de apertura**

Con independencia de la licencia de primera utilización, la licencia de apertura tiene por objeto autorizar la puesta en uso de locales o actividades, previa la comprobación de que se han cumplido las condiciones de la licencia de instalación, 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.

Las Licencias de Apertura de establecimientos industriales, mercantiles o comerciales, o de instalación de actividades, - incluidas las Profesionales, se tramitarán de acuerdo con los preceptos del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de la Ley sobre Protección del Medio Ambiente, o de la Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias.

No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso pretendido resulte incompatible con los previstos por el Plan General, o estén expresamente prohibidos.

Están sujetas a licencia de apertura:

- 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.
- La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales, mercantiles y de oficinas.
- La nueva utilización de aquellos locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
- La realización de actividades profesionales.



La concesión de las licencias de apertura requiere la acreditación o cumplimentación, entre otros, de los siguientes requisitos, según la instalación o actividad de que se trate:

Para las actividades exentas:

- Informe de la supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- Plano de emplazamiento a escala 1:2000, con inclusión de la totalidad de la manzana.
- Planos de planta y sección detallando las características de las instalaciones, a escala 1:50 ó 1:100.
- Proyecto de ventilación artificial si la hay.
- Certificado de fin de obra, del Técnico redactor del Proyecto en su caso, indicando el importe.
- Certificado del cumplimiento de la NBE-CPI/96, o normativa que la sustituya.
- Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, sin perjuicio de la necesaria concesión posterior de las autorizaciones de enganche definitivo.
- Fotografía de fachada.

Para el resto de actividades, además de la documentación señalada anteriormente:

- Relación de vecinos colindantes con nombre, teléfono y dirección.
- Proyecto Técnico, por triplicado, que incluya los puntos señalados en el apartado anterior, suscrito por Técnico competente y visado por su colegio oficial.



El plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo deficiencias subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen en la Ordenanza Municipal. 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.

No obstante la licencia caducará, previa instrucción de expediente con audiencia al interesado, cuando una actividad dejase de funcionar durante un periodo superior a seis (6) meses, salvo causa de fuerza mayor. La declaración de caducidad de la licencia de apertura lleva consigo, de forma automática y simultánea, la de la licencia de instalación correspondiente.

La licencia de apertura no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

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.

Cuando no fuera legalmente exigible la licencia de apertura para una actividad concreta, su titular estará obligado, no obstante, a comunicar a la Autoridad Municipal, 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, procediendo el cese del mismo en caso de disconformidad.

La Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias precisará la tramitación de las licencias de apertura, con sujeción a las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

### **Artículo 7.3.21.- Licencias de actividad**

Requieren licencia de actividad, la implantación de actividades, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), contenidas en el Anexo II de la Ley 3/98 de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.



No obstante, quedan exentas de la obtención de la licencia de actividad contemplada en el artículo 56 de la Ley 3/98 las actividades incluidas en los Anexos I, II y III del Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de dicha licencia.

En este caso, las actividades incluidas en dichos Anexos deberán cumplir las condiciones exigidas por las diferentes normativas sectoriales de aplicación disponiendo, cuando fuese necesario y siempre con carácter previo al inicio de su ejercicio, de las autorizaciones y puestas en servicio que en aquella se contemplan.

Las Actividades incluidas en el Anexo III del citado Decreto, se ajustarán a las condiciones de funcionamiento que para las mismas se contemplan en el Decreto 171/85, por el que se aprueban las Normas Técnicas de carácter general de aplicación a las Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas a establecerse en Suelo Urbano Residencial.

Con independencia de la necesidad de otro tipo de licencias, 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.

La concesión de licencias de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

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. No obstante, la licencia caducará, previa instrucción de expediente con audiencia del interesado, cuando la actividad o instalación dejase de funcionar durante un período superior a seis (6) meses, salvo causa de fuerza mayor. La declaración de caducidad de la licencia de instalación lleva consigo de forma automática y simultánea, la de la licencia de apertura correspondiente.

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 inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará 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.



La Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias precisará el procedimiento para otorgar las licencias de actividad, con sujeción a las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

### **Artículo 7.3.22.- Licencia de intervención sobre edificios protegidos**

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.

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 recogidos en el “*TITULO 11 CATALOGO DE INMUEBLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS*” de estas Normas, se deberá acompañar la siguiente documentación adicional.

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra de intervención que se pretende.
- Si a juicio de los servicios 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.
- Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinado.

No se podrán conceder licencias de derribo o demolición con relación a inmuebles protegidos en los niveles A, B y C y en los ubicados en conjuntos de interés arquitectónico y ambiental, sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Las licencias de intervención se otorgarán con sujeción a lo previsto en las presentes Normas y específicamente en el “*TITULO 11 CATALOGO DE INMUEBLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS*”. 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 7.3.23.- Licencias para obras y usos de carácter provisional**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 58.2 del TR 76 y 17.2 de la Ley 6/98, la Autoridad Municipal, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordara el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

La provisionalidad de la obra o uso únicamente podrá deducirse y, en consecuencia, concederse la licencia, si concurre uno de los siguientes factores:

- Que la condición de provisionalidad se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su escasa entidad o porque sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera, temporal y, en todo caso, por contar con estructura desmontable.
- Que se trate de sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el planeamiento de desarrollo.
- Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivará de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. La demolición de las obras o la erradicación de los usos se efectuará cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase la Autoridad Municipal.

A los efectos de garantizar la ausencia de costes para el Ayuntamiento, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición o erradicación cuando lo acordara la Corporación, por los Servicios Técnicos Municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por la cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

A la solicitud de licencia se deberá acompañar la renuncia del propietario a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición de la obra e instalación o de erradicación del uso, formalizada en documento público. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia por el interesado, y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.



### **Artículo 7.3.24.- Plazos de solicitud de licencia**

Los propietarios de fincas edificables deberán solicitar licencia dentro de los plazos previstos en el planeamiento urbanístico, según los siguientes supuestos:

- En suelo urbano, en los plazos previstos por el presente Plan General, cuando no se trate de ámbitos de ordenación referida a un futuro Plan Especial. En estos ámbitos, los plazos los determinará el Plan Especial.
- En suelo urbanizable delimitado en los plazos previstos por el correspondiente Plan Parcial.

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.

## **CAPITULO 7.4.- ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS**

### **Artículo 7.4.01.- Objeto y efectos**

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.

El incumplimiento de la orden de ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria 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. Se podrán denunciar, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

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, proyecto técnico y dirección facultativa.



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.

## **CAPITULO 7.5.- INSPECCION URBANISTICA**

### **Artículo 7.5.01.- Organización y funciones de la inspección**

La Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias regulará la organización y funciones de la Autoridad Municipal, en orden al ejercicio de la competencia que en materia de inspección urbanística establece el artículo 189 del TR/76.

## **CAPITULO 7.6.- CLASES DE OBRAS Y DE PROYECTOS TECNICOS**

### **Artículo 7.6.01.- Concepto y clases de proyectos**

Los proyectos técnicos, juntamente con los procedimientos administrativos, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales necesarias para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

Los proyectos técnicos, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- Proyectos de derribo o demolición.
- Proyectos de excavación o movimiento de tierras.
- Proyectos de construcción.
- Proyectos de instalación.
- Proyecto conjunto de construcción e instalación.





### **Artículo 7.6.02.- Condiciones generales de los proyectos técnicos**

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.

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 las presentes Normas y en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación. No obstante, la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias, a que se refiere el “*Artículo 7.3.03.- Procedimiento para la obtención de licencias*” de este Título, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza, o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y señalará las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

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 cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación vigente.

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.

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 7.6.03.- Proyectos de derribo**

Las obras de derribo o demolición son aquellas intervenciones constructivas dirigidas a la desaparición total o parcial de una construcción existente.



La intervención de demolición o derribo total podrá ir vinculada a una actuación posterior de edificación de nueva planta.

Asimismo, la intervención de demolición o derribo parcial podrá ir vinculada a una actuación posterior de reforma o rehabilitación. Igualmente este tipo de intervención podrá llevarse a cabo con el único fin de eliminar o suprimir parte o partes de una construcción existente.

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.

#### **Artículo 7.6.04.- Proyectos de obras de construcción**

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.

El contenido de los proyectos de obras de construcción se ajustará a lo dispuesto con carácter general en el “*Artículo 7.6.02.- Condiciones generales de los proyectos técnicos*” de este Título y a lo que establezca la Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias. No obstante, 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.

#### **Artículo 7.6.05.- Clases de obras de construcción**

A los efectos de definir el tipo de proyectos y para la aplicación de las condiciones generales y particulares establecidas en las presentes Normas, las obras de construcción se integran en los grupos siguientes:

- Obras de edificación.
- Obras en los edificios.



### **Artículo 7.6.06.- Obras de edificación**

Las obras de edificación o de nueva planta 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.

### **Artículo 7.6.07.- Obras en los edificios**

Las obras en los edificios abarcan a todas aquellas intervenciones constructivas que se desarrollan en el interior de un edificio o de sus elementos de cerramiento (fachadas, cubiertas, etc.).

Este tipo de obras se clasifican según afecten o no a edificios incluidos en los niveles de protección definidos por el Plan General y con independencia de la categorización realizada en las Areas de Rehabilitación Integrada (ARI).

Estas obras se dividen en:

- Obras en edificios protegidos.
- Obras en edificios no protegidos.

### **Artículo 7.6.08.- Clases de obras en los edificios**

La clasificación de obras que se enumeran y definen en los apartados siguientes se realiza en relación, tanto con los edificios no protegidos como con los protegidos, si bien la aplicación a estos últimos habrá de hacerse teniendo en cuenta las condiciones específicas que para los mismos se señalan en el “*TITULO 11 CATALOGO DE INMUEBLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS*” de estas Normas.

Las intervenciones constructivas realizadas en los edificios existentes se dividen a su vez en las siguientes clases de obras:

#### **Artículo 7.6.08.01.- Obras de conservación y ornato**

Es un tipo de intervención dirigida a la reparación, renovación ó sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como, a mantener o dotar a aquellas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referentes a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables.



Las obras no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, con la finalidad de mantener el edificio en correctas condiciones de higiene, salubridad y ornato, pudiendo afectar ligeramente a la distribución interior de su superficie útil.

Las obras de conservación pueden consistir, entre otras en:

- Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas, cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de las mismas.
- Obras de mantenimiento de la cubierta, cuando únicamente afecten a su tratamiento exterior.
- Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
- Obras que tienen por objeto reparar puntualmente algún elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
- Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

#### **Artículo 7.6.08.02.- Obras de reparación**

Son aquellas intervenciones que, siendo su finalidad la conservación y el mantenimiento del inmueble o construcción, conllevan la sustitución o transformación de materiales, elementos o de partes de aquella sin alterar la estructura ni incidir en la estabilidad.

Las obras de reparación pueden consistir en:

- Obras de mantenimiento de cubierta, cuando además de afectar al material de revestimiento conlleva la sustitución de correas o de otros elementos no fundamentales de la estructura.
- Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos, de cornisas y/o de puertas de acceso.



- Obras de sustitución de los materiales de revestimiento de fachada, cuando afecten a elementos o partes de la edificación de una forma generalizada, siempre que no tengan una función estructural o resistente.
- Obras de sustitución de elementos fundamentales de las instalaciones del edificio como depósitos, calderas, ascensores, etc.
- Obras de sustitución de elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, cuando se realizan de forma aislada y puntual.
- Cualquier otra obra que, no siendo mera conservación y ornato, no afecte a las condiciones de estabilidad del edificio.
- Las obras de reparación podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior, tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura.

#### **Artículo 7.6.08.03.- Obras de consolidación**

Son las que tienen por objeto el mantenimiento o la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y/o sustitución de elementos estructurales.

Este tipo de obras puede conllevar, además de las comprendidas en las de reparación, la sustitución o reparación generalizada de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material y aquellas otras operaciones relacionadas con la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

Las obras de consolidación con sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

#### **Artículo 7.6.08.04.- Obras de reforma**

Son las que tienen por objeto alguna o la totalidad de las siguientes finalidades:



- Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico- sanitarias fundamentales.
- Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:
  - Muros internos y bóvedas.
  - Pilares, forjados y bóvedas.
  - Escaleras.
  - Cubierta.
- Modificación de las fachadas interiores y exteriores.
- La ampliación de la superficie construida por la modificación interior de la construcción o por levante autorizable sin nueva ocupación de suelo.

En cualquier caso, las obras de reforma deberán respetar la totalidad de los parámetros urbanísticos que sean de aplicación y, en su caso, los del edificio preexistente, si la adaptación a aquellos resultara de difícil aplicabilidad a la vista de la reforma.

#### **Artículo 7.6.08.05.- Obras de rehabilitación**

Son el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra diferente, en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores arquitectónicos y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Por ello, las obras de rehabilitación podrán conllevar intervenciones constructivas enunciadas en una o varias de las clases anteriores. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros y pórticos, que constituyan la unidad edificatoria. También se consideran obras de rehabilitación aquéllas de primer establecimiento o de nueva planta realizadas tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes, siempre que se definan expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación, por producir efectos evidentes de restauración y mejora del tejido urbano en las Areas de Rehabilitación Integrada.



Asimismo, se consideran obras de rehabilitación aquellas de demolición total o parcial de construcciones o urbanizaciones existentes si están dirigidas a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

#### **Artículo 7.6.09.- Proyectos de instalación**

Se entienden por proyectos de instalación aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que son necesarias en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos técnicos de instalación estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones exigidas por la reglamentación técnica específica, por lo contenido en estas normas y por lo que disponga la Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias. En su caso se ajustarán a las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Como mínimo, contendrán, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### **Artículo 7.6.10.- Proyectos conjuntos de construcción y de instalación**

La Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias podrá establecer la posibilidad de presentar y tramitar de forma conjunta proyectos que engloben tanto la obra civil como la documentación correspondiente a la instalación de maquinaria, de medidas correctoras, etc. Dichos proyectos se ajustarán, en cuanto a su contenido y características, a lo que dicha Ordenanza establezca y estarán suscritos por técnicos competentes.



## TITULO 8 NORMATIVA DE USOS

### CAPITULO 8.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 8.1.01.- Objeto

Los preceptos reguladores de este Título son los que establecen las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones, fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo que se definen en el presente Plan General.

#### Artículo 8.1.02.- Regulación detallada de los usos

La regulación específica o detallada de cada uno de los distintos usos, característicos y pormenorizados, permitidos y prohibidos, se contiene en las presentes normas del Plan General, por clases de suelo, en la siguiente forma.

- Suelo Urbano. En la regulación específica de cada una de las zonas del suelo urbano, contenida en las presentes Normas, en el "*TITULO 4 CAPITULO 4.1.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO URBANO*".
- Suelo No Urbanizable. El régimen de usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonas que integran el suelo no urbanizable se contendrá en la regulación del "*TITULO 4 CAPITULO 4.3.-REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE*".
- Suelo Urbanizable Delimitado. En el "*TITULO 4 CAPITULO 4.2.- REGULACION ESPECIFICA DEL SUELO URBANIZABLE*" de las presentes Normas se contendrá la regulación de usos característicos o globales correspondientes a cada uno de los sectores que se delimiten. El futuro Plan Parcial dispondrá el régimen de usos pormenorizados de cada una de las zonas específicas que determine.

#### Artículo 8.1.03.- Aplicación

Las normas reguladoras de los usos son de aplicación a los nuevos usos que se implanten a partir de la entrada en vigor del presente Plan.





Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las Normas Generales de la Edificación y, en su caso, las Ordenanzas de Zona que correspondan en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

A los usos ya existentes les es de aplicación el régimen establecido en el “*TITULO 2 CAPITULO 2.3.- REGIMEN DE LA EDIFICACION*” de estas Normas para las distintas situaciones en que se puedan encontrar dichos usos.

En los edificios y conjuntos objeto de protección y conservación por el presente Plan, cuya regulación específica se contiene en el “*TITULO 11 CATALOGO DE INMUEBLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS*” de estas Normas, prevalece aquella sobre las determinaciones del presente Título.

En los nuevos desarrollos urbanísticos el régimen de usos tendrá en cuenta los riesgos de inundabilidad existentes, incluidos los “*Criterios de Usos del Suelo en función de su grado de inundabilidad*” de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco. Cuando se planteen en zonas con riesgo de inundabilidad, el planeamiento de desarrollo deberá incorporar estudios de detalle de dicho riesgo con el objetivo de poder comprobar que las futuras edificaciones no vayan a afectar desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

## **CAPITULO 8.2.- ESTRUCTURACION DE LOS USOS Y DEFINICIONES**

### **Artículo 8.2.01.- Estructuración de los usos**

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación, se definen los siguientes conceptos funcionales:

- a) Según su calificación urbanística.
  - Uso Global.
  - Uso Pormenorizado.
  
- b) Según su importancia en el área de reparto:
  - Uso Característico.
  - Uso Específico.



## c) Según su asignación:

- Uso Principal.
- Uso Permitido.
- Uso Complementario.
- Uso Prohibido.
- Uso Tolerado.
- Uso Provisional.

## d) Según su utilización:

- Uso Público.
- Uso Privado.

## e) Según su naturaleza:

- Uso de Comunicaciones.
- Uso de Infraestructuras.
- Uso de Equipamientos.
- Uso de Servicios Urbanos y Administrativos.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Uso Residencial.
- Uso Terciario.
- Uso Actividades Económicas Comunes.
- Otros Usos.

**Artículo 8.2.02.- Definiciones****Artículo 8.2.02.01.- Uso global y pormenorizado**

**Uso Global**, es el establecido por el Plan para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso únicamente tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio, sin incidir en el régimen del suelo y de la edificación. Su expresión gráfica se contempla en los planos de Estructura Orgánica y Usos Globales.



Los usos globales contemplados son los siguientes:

CALIFICACION GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
COMUNICACIONES	2.798.394
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	33.840
EQUIPAMIENTOS	289.959
SERVICIOS URBANOS Y ADM.	181.565
ESPACIOS LIBRES	3.379.576
RESIDENCIAL	999.564
ACTIVIDADES ECONOMICAS	673.420
CAUCES	809.993
AGRICOLA, FORESTAL Y GAN.	15.576.397
<b>TOTAL</b>	<b>24.742.708</b>

**Uso Pormenorizado**, es el contemplado de forma más detallada por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes Usos Globales en cada zona.

Se consideran usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los globales para tipificar y particularizar el complejo destino de las edificaciones y uso del suelo, necesario para atender las múltiples demandas sociales.

En el *"TITULO 8 CAPITULO 8.3.- CLASIFICACION DE LOS USOS según SU NATURALEZA"*, se relacionan los diversos usos considerados en el presente Plan.

Los usos pormenorizados inciden en el régimen del suelo y de la edificación. Su expresión gráfica se contempla en los planos de Usos Pormenorizados.

Con el fin de sistematizar los diversos usos y actividades posibles, se adjunta un cuadro, en el que se relacionan todas las actividades contenidas en los epígrafes del Impuesto de Actividades Económicas y el uso pormenorizado en el que se considera incluido cada uno de ellos. Este cuadro tiene un valor meramente orientativo e informativo, quedando sujeta su interpretación a los criterios de los Servicios Jurídicos y Técnicos del Ayuntamiento de Eibar.

La compatibilidad de los diferentes usos, se representa, en modo de matriz de compatibilidad de usos, en el cuadro siguiente.

En este cuadro se trata de incluir la totalidad de los usos considerados en el presente Plan, señalando las condiciones de compatibilidad de cada uso con el pormenorizado del suelo y/o edificio.





### Artículo 8.2.02.02.- Uso característico y específico

**Uso Característico**, es el predominante en un Area de Reparto. Su intensidad será la definida por el Aprovechamiento Tipo y a él estarán referidos el resto de los usos permitidos por el Plan en la misma Area de Reparto.

Se consideran usos característicos aquellos que, de manera genérica y dominante cualifican una determinada zona en suelo urbano o se determinan en un sector de suelo urbanizable delimitado.

<b>Vivienda VPO</b>
<b>Vivienda Libre</b>
<b>Terciario</b>
<b>Garajes</b>
<b>Actividad Económica</b>

**Uso Específico**, es el autorizado en los diversos ámbitos del Plan, cuya concreción está supeditada al uso característico de dicha área, en función de los coeficientes de ponderación que el Plan establece.

### Artículo 8.2.02.03.- Uso principal, permitido, complementario, prohibido, tolerado y provisional

**Uso Principal**, es el pormenorizado que, con carácter preferente, el Plan determina para un suelo o edificación.

**Uso Permitido** es el que se autoriza por el Plan de forma alternativa para cada suelo o edificación. Una vez elegido como uso a implantar en un determinado edificio, aquél pasa a ser considerado como uso principal, a los efectos de establecer la regulación de los usos complementarios, prohibidos y/o tolerados.

**Uso Complementario**, es aquél que por razones de funcionalidad, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones del Plan General debe o puede acompañar al uso principal, así como, en su caso, a los usos permitidos. La proporción entre usos se puede establecer por el Plan de forma genérica o por zonas.

**Uso Prohibido**, es aquél cuya implantación no está permitida por el planeamiento.

Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestia o peligrosidad.



Asimismo, se consideran prohibidos aquellos usos que no están expresamente relacionados como permitidos en estas Normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollan.

**Uso Tolerado**, es aquél que proviniendo de una situación urbanística anterior al Plan General, no se encuentra relacionado entre los permitidos, o que estándolo no corresponde a los suelos sobre los que se asientan, siendo no obstante compatible temporalmente, bien en su estado actual o con las restricciones de intensidad o forma de uso que se determinan en el “*TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO, CAPITULO 2.3.- REGIMEN DE LA EDIFICACION*”.

**Uso Provisional** o Transitorio, es aquél que no estando prohibido por el planeamiento, puede autorizarse por un periodo de tiempo determinado, por no precisar obras o instalaciones permanentes. Este uso es revocable por parte de la Administración actuante, conforme a lo previsto en el “*TITULO 7 Artículo 7.3.23.- Licencias para obras y usos de carácter provisional*” de estas Normas.

#### **Artículo 8.2.02.04.- Uso público, privado**

**Uso Público**, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad mediante los mecanismos que al efecto establece la Ley y concreta el Plan.

**Uso Privado**, es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo. En determinadas circunstancias y por imperativo del Plan, este uso puede verse afectado por alguna servidumbre de uso público, según lo establecido en el párrafo anterior.

#### **Artículo 8.2.02.05.- Cambio de uso**

Se considerará cambio de uso toda modificación de actividad que suponga el paso de un tipo a otro. No obstante, y a los efectos exclusivos de este artículo, en el “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8)*” “*Tipo 1. Industria compatible con la vivienda*” y “*Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda*” por un lado, y “*Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda*” y “*Tipo 4. Almacén no compatible con la vivienda*” por otro, se entenderán que forman sendas unidades.

Asimismo, tampoco se considerará cambio de uso el paso de un tipo a otro entre los distintos tipos autorizados para los usos de “*Uso de equipamiento (Uso 3)*” y de “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*”.



## **CAPITULO 8.3.- CLASIFICACION DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA**

### **Artículo 8.3.01.- Introducción**

Para una mejor comprensión y claridad, los usos se estructuran mediante una numeración ordinal (Uso 1), dentro de la cual se distinguen los distintos tipos en que se puede encontrar cada uno de los distintos usos (tipo 1).

Los tipos y clases de usos que se regulan en este Título tienen carácter enunciativo.

En el caso de que algún uso no sea claramente encuadrable en ninguno de los expresamente recogidos, se incluirá en aquel que más se asemeje, en función de sus características y previo informe razonado de los Servicios Técnicos Municipales.

### **Artículo 8.3.02.- Uso de comunicaciones (Uso 1)**

#### **Artículo 8.3.02.01.- Definición**

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado.

Incluye los modos de transporte por carretera, ferrocarril, tranvía, autobús, y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.

Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos públicos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desenvolvimiento de la circulación, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

#### **Artículo 8.3.02.02.- Tipos en el uso de comunicaciones**

En el uso de comunicaciones se distinguen los siguientes tipos:



### **Artículo 8.3.02.02.01.- Tipo 1. Red viaria**

Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas. Se establece la siguiente subdivisión:

- 01.** Vías de comunicación por carretera.
- 02.** Bidegorris (pistas ó carriles para bicicletas).
- 03.** Sendas.
- 04.** Caminos rurales.
- 05.** Trayectos peatonales.
- 06.** Instalaciones correspondientes a los medios mecánicos de transporte colectivos, como ascensores, escaleras mecánicas y rampas o accesos mecánicos.

Las sendas o caminos rurales de uso público están integrados en el sistema general de comunicaciones, y sirven de conexión de las diferentes zonas de suelo no urbanizable entre sí y con la red general de vialidad. Aún en los casos en que su trazado no se recogiera en la documentación gráfica, tienen tal consideración todos los caminos existentes en el momento de la aprobación de este Plan.

#### **Artículo 8.3.02.02.01.01.- Condiciones particulares del uso de la red viaria**

El régimen de uso de la red viaria vendrá determinado: por la Norma Foral de Carreteras y Caminos y sus desarrollos reglamentarios; por la regulación correspondiente al dominio público y por lo previsto en estas Normas.

Los terrenos colindantes con las carreteras tienen las limitaciones de propiedad establecidas por la Norma Foral, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, distinguiendo entre las zonas de dominio público, las de protección y las de servidumbre. Estas zonas se extienden a ambos lados de la carretera y su anchura, medida siempre en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, es la siguiente:





<b>Red</b>	<b>Zona de Dominio Público (Explanación, Elementos funcionales y franja de:) (Artº 8.2)</b>	<b>Zona de Protección (Artº 53)</b>
<b>Interés preferente</b>	8,00 m	100,00 m
<b>Básica</b>	3,00 m	50,00 m
<b>Resto de carreteras</b>	3,00 m	30,00 m
<b>Caminos</b>	3,00 m	10,00 m

La línea de edificación a la que habrán de ajustarse las nuevas edificaciones respecto al límite de la obra pública definida en la Norma Foral citada en el punto anterior, medida siempre desde la arista exterior de la calzada, será la siguiente:

- Se prohíbe toda construcción a menos de 8 m, del borde ó línea exterior de la explanación en las carreteras y de 3 m, en los caminos.

La distancia mínima al borde ó la línea exterior de la calzada será la siguiente:

- En el suelo urbano y urbanizable, la establecida por el planeamiento correspondiente.
- En el suelo no urbanizable.
  - En autopistas, autovías y vías rápidas, 50 metros.
  - En carreteras convencionales de las redes de interés preferente y básica, 25 metros.
  - En carreteras de la red comarcal, 18 metros.
  - En carreteras de la red local, 12 ó 18 metros.

Los propietarios de bienes colindantes a la red viaria, están obligados al mantenimiento, en las debidas condiciones de ornato e higiene, de la franja de terreno entre el borde de la calzada y la línea de edificación, debiendo reponerla al estado anterior en caso de vulnerar dicha obligación.



La ejecución de los nuevos elementos de la red viaria podrá llevarse a efecto mediante la tramitación del Proyecto Técnico específico (Proyecto de Construcción). Sin embargo, cuando simultáneamente se pretendiese la autorización de un Area de Servicio, deberá procederse a la tramitación de un Plan Especial de conformidad con lo señalado respecto a los Sistemas Generales en el “*TITULO 2*” y cumpliendo con el Decreto Foral 28/2001 de 20 de Marzo por el que se regulan las Areas y Estaciones de Servicio en la red de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

La red viaria local prevista por el Plan deberá quedar integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. En consecuencia, tanto el uso de su superficie, como del subsuelo, estarán sujetos al régimen general del dominio público.

- En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y, excepcionalmente otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc., siempre que respondan a un programa general para todo el municipio.
- Asimismo serán autorizables en Suelo Urbano Industrial, mediante concesión, las instalaciones relativas al Uso 1 “*Tipo 4. Estaciones de servicio de suministro de carburantes*”, siempre que cumplan con la reglamentación sectorial de Industria y lo informen favorablemente los servicios de Urbanismo y de Circulación, y cumpliendo con el Decreto Foral 28/2001 de 20 de Marzo por el que se regulan las Areas y Estaciones de Servicio en la red de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en su caso.

En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a instalaciones urbanas, transportes colectivos (ferrocarril) y aparcamientos, tanto para residentes como rotatorios, en régimen de concesión. Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar mediante concesión el uso de aparcamiento cuando se trate de mejorar las condiciones de peatonalización de una determinada zona o cuando se trate de permitir un aprovechamiento racional del solar próximo, en especial si su profundidad edificable fuera inferior a los dieciséis metros (16 m).



### **Artículo 8.3.02.02.02.- Tipo 2. Red ferroviaria**

Comprende las líneas de ferrocarril subterráneas y en superficie, así como las estaciones de viajeros, apeaderos y zonas de servicio de este medio de transporte, los ascensores públicos, terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

#### **Artículo 8.3.02.02.02.01.- Condiciones particulares del uso de la red ferroviaria**

El régimen de uso de la red ferroviaria vendrá determinado por la legislación sectorial vigente y por lo previsto en estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir la introducción de medidas especiales de diseño, en orden a la armónica integración de las diversas instalaciones en el tejido urbano.

En los terrenos colindantes con el ferrocarril, se establecen las limitaciones impuestas por el Real Decreto 1211/1.990, de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes, distinguiendo entre la zona de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la siguiente:

	<b>Zona de Dominio Público</b>	<b>Zona de Servidumbre</b>	<b>Zona de Afección</b>
<b>Suelo Urbano</b>	5,00 m	8,00 m	25,00 m
<b>Suelo No Urbanizable</b>	8,00 m	20,00 m	50,00 m

Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a zona verde o aparcamiento.

Los actos de edificación y puesta en nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general de red ferroviaria, estarán sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidos a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Las condiciones de las bocas de entrada y salida, el emplazamiento de rejillas de ventilación y emergencia y de los ascensores, se ajustará a lo establecido en el Plan Especial que se elabore de forma expresa en su caso. La modificación de estos elementos, en la medida en que afecten al espacio público, se efectuará mediante un Estudio de Detalle.

**Artículo 8.3.02.02.03.- Tipo 3. Fluvial**

Comprende los espacios destinados a los cauces y sus márgenes de protección.

**Artículo 8.3.02.02.03.01.- Condiciones particulares del uso fluvial**

El régimen de uso de la red fluvial está determinado por la el Plan Territorial Sectorial de Cauces, la Ley de Aguas y su Reglamento General y por lo determinado en estas normas.

Las condiciones generales señaladas por el citado PTS son las siguientes:

	Superficie cuenca afluente (Km <sup>2</sup> )	Retiro mínimo de la edificación		Retiro mínimo de la Urbanización o alteración del terreno natural
		Con línea de deslinde o encauzamiento definida	Sin línea de deslinde o encauzamiento definida	
<b>Suelo Urbano</b>	10<A/C<50	10 m	12 m	
	1<A/C<10	10 m	12 m	
<b>Suelo Urbanizable</b>	10<A/C<50	12 m		2 m
	1<A/C<10	12 m		2 m
<b>Suelo No Urbanizable</b>	10<A/C<100	30 m		30 m
	1<A/C<10	15 m		15 m
	A/C<1	10 m		10 m

Teniendo en cuenta que se han proyectado y acometido, en los cauces de las regatas existentes, todas las obras en relación a las medidas de prevención de inundaciones, y que se encuentra en fase de ejecución la actuación en el cauce del río Ego pendiente hasta la fecha, en el núcleo urbano consolidado, los retiros de la edificación podrán coincidir con la edificación existente.

Independientemente de la clasificación y calificación del suelo, todas las actuaciones previstas en el presente Plan que afectan al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y policía, se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales, incluyendo el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera, mantenimiento de los lechos de los cauces rugosos, etc.

En las márgenes calificadas como “márgenes con vegetación bien conservada” (margen derecha de la regata Zaturio y cabecera de la regata Azitain), se deberá respetar un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de 10,00 m.



Dicho retiro se aplicará para cualquier intervención de alteración del terreno natural en los términos establecidos en el PTS.

En las zonas de servidumbre son de aplicación las excepciones previstas en la Ley y el Reglamento para el suelo urbano y urbanizable, para las edificaciones existentes y aquellas medidas de protección y diseño que pueda introducir el Ayuntamiento con el fin de integrar adecuadamente las riberas en su entorno correspondiente.

#### **Artículo 8.3.02.02.04.- Tipo 4. Estaciones de servicio de suministro de carburantes**

Comprende los locales o instalaciones destinadas al almacenamiento y suministro de combustibles líquidos y lubricantes al por menor a vehículos automóviles.

Se incluyen dentro de esta categoría tanto las áreas de servicio como las estaciones de servicio y unidades de suministro definidas en el Decreto Foral 28/2001, de 20 de marzo.

##### **Artículo 8.3.02.02.04.01.- Condiciones particulares de las estaciones de servicio de suministro de carburantes**

Con carácter general, estas instalaciones se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio. Se prohíbe expresamente la existencia de aparatos surtidores dentro de talleres, garajes y aparcamientos cubiertos.

En las estaciones de servicio no se podrán desarrollar actividades relacionadas con el mantenimiento, reparación y venta de vehículos.

La ubicación de las estaciones de servicio se ajustará al estricto cumplimiento de las normas sectoriales que regulan esta materia. En todo caso no podrán ser colindantes con edificios de gran concurrencia pública, centros docentes o residenciales.

En el suelo urbano y urbanizable sólo se autorizan nuevas estaciones de servicio en parcelas asignadas al uso de equipamiento y al uso industrial y, en su caso, en el dominio público viario, bajo las condiciones de concesión que señale el Ayuntamiento. Asimismo, podrán autorizarse cuando expresamente se contemplen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, con las limitaciones señaladas anteriormente.

La autorización de estaciones de servicio mediante concesión del dominio público viario deberá contar, con independencia de los informes que por aplicación de la legislación sectorial sean exigibles, con el informe favorable de los servicios municipales de Circulación y Urbanismo.



Dichos informes valorarán la incidencia de la instalación basándose en: estudios de tráfico, previsiones de peatonalización, calidad del espacio urbano, conflictos viarios con la generación de colas, etc.

La licencia de estación de suministro de carburantes apoyada en el sistema general de comunicaciones, en el suelo no urbanizable, deberá contar previamente con la preceptiva autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En todo caso, su instalación y características se ajustarán a lo dispuesto en la reglamentación específica de Industria y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Las estaciones de suministro de carburante existentes a la entrada en vigor del Plan General, cuyo emplazamiento no se ajuste a los criterios que se establecen para este tipo de actividad, quedan en situación de Fuera de Ordenación Diferida. En consecuencia, y en tanto que no se produzca la renovación de la concesión, adecuada a las determinaciones del presente Plan, sólo será posible autorizar las obras que para dicha situación se regulan en el “*TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO, CAPITULO 2.3.- REGIMEN DE LA EDIFICACION*” de estas Normas.

### **Artículo 8.3.02.03.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido**

El uso de comunicaciones se corresponde con los suelos calificados como Sistema General de Comunicaciones, con todos los suelos que en virtud de este Plan y de su planeamiento en desarrollo se califica como sistema local viario, así como con la red viaria existente en el suelo no urbanizable.

1. **Uso principal:** Todos aquellos tipos comprendidos dentro del uso de Comunicaciones.
2. **Uso permitido:** “*Uso de infraestructuras (Uso 2)*”, pudiendo llegar a ocupar los mismos suelos para uno y otro uso.
3. **Usos complementarios**
  - “*Uso de equipamiento (Uso 3) Tipo 7. Hotelero*”, y aquellos otros tipos que puedan estar vinculados al uso principal.
  - “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4) Tipo 3. Aparcamientos autónomos*”.
  - “*Uso de espacios libres y zonas verdes (Uso 5)*”.



- “Uso residencial (Uso 6) Tipo 3. Vivienda aneja”.
- “Uso terciario (Uso 7) Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado”.
- “Uso de actividades económicas comunes (Uso 8) Tipo 1. Industria compatible con la vivienda”, especialmente talleres de servicio y reparación, con la salvedad que se establece en el “TITULO 8 NORMATIVA DE USOS Artículo 8.3.02.02.04.01.- Condiciones particulares de las estaciones de servicio de suministro de carburantes” para las estaciones de servicio y “Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda”.

Los usos complementarios sólo se autorizan en áreas de servicio de carretera, transporte, ferroviario, etc.

4. **Usos prohibidos:** Todos aquellos no enunciados entre los permitidos y complementarios.

Asimismo, aquellos prohibidos por la legislación sectorial que regula el sistema de transporte.

### **Artículo 8.3.03.- Uso de infraestructuras (Uso 2)**

#### **Artículo 8.3.03.01.- Definición**

El uso de infraestructuras comprende los espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras básicas.

#### **Artículo 8.3.03.02.- Tipos en el uso de infraestructuras**

El Uso de Infraestructuras comprende los siguientes tipos:

##### **Artículo 8.3.03.02.01.- Tipo 1. Red de energía eléctrica**

Se incluyen las redes e instalaciones generales de transporte y distribución de energía eléctrica, así como sus elementos complementarios. Las redes interiores, propias de cada edificación o uso, no se consideran como uso específico, sino que se entiende vinculado al de la propia edificación.



01. Líneas Subterráneas. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica realizada de forma subterránea, así como sus instalaciones complementarias.
02. Líneas de Tendido aéreo. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica realizada en tendido aéreo, incluyendo los soportes e instalaciones complementarias a la red.
03. Subestaciones eléctricas.
04. Centros de Transformación eléctrica.

#### **Artículo 8.3.03.02.02.- Tipo 2. Red de abastecimiento de agua**

Se incluyen las redes e instalaciones generales de transporte y distribución de abastecimiento de agua, así como sus elementos complementarios. Las redes interiores, propias de cada edificación o uso, no se consideran como uso específico, sino que se entiende vinculado al de la propia edificación.

01. Líneas ó Redes Subterráneas. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de abastecimiento de agua, realizada de forma subterránea, así como sus instalaciones complementarias.
02. Líneas o Redes Superficiales. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de abastecimiento de agua, realizada de forma superficial, así como sus instalaciones complementarias.
03. Depósitos de abastecimiento.
04. Depuradoras.

#### **Artículo 8.3.03.02.03.- Tipo 3. Red de saneamiento**

Se incluyen las redes e instalaciones generales de recogida y evacuación de aguas usadas y pluviales, así como sus elementos complementarios. Las redes interiores, propias de cada edificación o uso, no se consideran como uso específico, sino que se entiende vinculado al de la propia edificación.

01. Líneas ó Redes Subterráneas. Incluye el conjunto de redes de evacuación de aguas usadas (pluviales o fecales), realizada de forma subterránea, así como sus instalaciones complementarias.





## 02. Depuradoras de saneamiento.

### **Artículo 8.3.03.02.04.- Tipo 4. Red de telecomunicaciones**

Se incluyen las redes e instalaciones generales de telecomunicaciones, así como sus elementos complementarios. Las redes interiores, propias de cada edificación o uso, no se consideran como uso específico, sino que se entiende vinculado al de la propia edificación.

01. Líneas Subterráneas. Incluye el conjunto de redes de telecomunicaciones realizada de forma subterránea, así como sus instalaciones complementarias.
02. Líneas de Tendido aéreo. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de telecomunicaciones realizada en tendido aéreo, incluyendo los soportes e instalaciones complementarias a la red.
03. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, incluyendo un conjunto de instalaciones como torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y telefonía.
04. Centros y centrales de Telecomunicaciones.

### **Artículo 8.3.03.02.05.- Tipo 5. Red de gas**

Se incluyen las redes e instalaciones generales de transporte y distribución de gas, así como sus elementos complementarios. Las redes interiores, propias de cada edificación o uso, no se consideran como uso específico, sino que se entiende vinculado al de la propia edificación.

01. Red. Incluye el conjunto de redes de transporte y suministro de gas, realizada de forma subterránea o superficial, así como sus instalaciones complementarias.
02. Centros de regulación.

### **Artículo 8.3.03.02.06.- Tipo 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos**

Se incluyen en este tipo los lugares e instalaciones destinadas al tratamiento, eliminación, aprovechamiento e investigación de los residuos sólidos.

Este tipo de instalaciones únicamente pueden localizarse en el suelo no urbanizable.



### Artículo 8.3.03.03.- Uso Principal, permitido, complementario y prohibido

1. **Uso principal:** es el vinculado a la propia Infraestructura, para el desarrollo de los suelos calificados como Sistema General.
2. **Uso permitido:** el de Comunicaciones, siempre que la propia funcionalidad no resulte incompatible con aquél.
3. **Usos complementarios:**
  - “Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4) Tipo 2. Servicios administrativos” Servicios Urbanos y Administrativos con carácter vinculado a la propia instalación.
  - “Uso residencial (Uso 6) Tipo 3. Vivienda aneja”.
  - “Uso terciario (Uso 7) Tipo 1. Oficina”, con carácter vinculado a la propia instalación o servicio.

Estos usos complementarios sólo se admiten en centros de transformación o distribución y vinculados al uso o actividad principal.

4. **Usos Prohibidos:** Todos aquellos usos no directamente vinculados a cada uno de los tipos de Infraestructuras y aquellos prohibidos por la legislación sectorial que las regula.

### Artículo 8.3.03.04.- Condiciones generales del uso de infraestructuras

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de las normas sectoriales correspondientes y, concretamente, las normas básicas de edificación y la norma de protección contra incendios.

Las condiciones de parcela, ocupación y edificación serán las de la Ordenanza de Zona que corresponden al tipo de la parcela. En todo caso, las condiciones de edificabilidad se adecuarán a las características singulares del uso de Infraestructuras, así como a las características de su entorno.

La instalación de las infraestructuras exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.



Tanto el planeamiento de desarrollo del Plan General como cualquier proyecto que se redacte en ejecución del mismo y que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

#### **Artículo 8.3.03.05.- Condiciones particulares de la red de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones**

En el suelo urbano y en el urbanizable, todas las instalaciones de líneas de suministro de energía y de red de telecomunicaciones serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento, siempre que sea posible, cuando se hallen realizadas las obras de urbanización que permitan la definición de alineaciones y rasantes o cuando se puedan efectuar simultáneamente. En todo caso, en los nuevos Proyectos de Urbanización, será obligatoria la instalación de la red subterránea.

En el suelo urbano, los proyectos de urbanización que se refieran a obras para el suministro de energía eléctrica y de telecomunicaciones, contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que se pueda llevar a efecto su soterramiento. La ejecución de las obras se simultaneará con las del resto de la urbanización, dentro de una programación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras previstas.

En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de inclusión como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna aérea de redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones.

Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica o de telecomunicaciones, se verán sometidos a las correspondientes servidumbres y se recogerán en el planeamiento de desarrollo, cuando fuera imposible su traslado o transformación en línea subterránea.

En el suelo no urbanizable de especial protección se permite la implantación del Uso de Telecomunicaciones, siempre que responda a un Plan Especial en el que se dé respuesta global, a escala municipal, a la totalidad del sistema de antenas, emisores, receptores y repetidores, tanto públicos como privados.

Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados a tal fin o en edificaciones de otro uso, siempre y cuando cumplan con las debidas instrucciones de seguridad.



Con carácter general, y aunque no se indique de forma pormenorizada, el Plan General autoriza las instalaciones subterráneas del uso de infraestructuras (tipos 1, 2, 3, 4 y 5) en los sótanos de los edificios y en el subsuelo de los espacios no ocupados por la edificación, tanto de carácter privado como público. Excepcionalmente y previa acreditación suficiente, de no existir alternativa diferente, podrá autorizarse dicho uso en las plantas sobre rasante.

### **Artículo 8.3.03.06.- Condiciones particulares del uso de tratamiento y eliminación de residuos sólidos y del sistema general de saneamiento**

El uso de tratamiento y eliminación de residuos sólidos únicamente puede localizarse en el suelo no urbanizable de régimen común.

La deposición de residuos, basuras o desechos fuera de los lugares destinados a ello tendrá la consideración de vulneración del planeamiento, dando lugar a la restitución del suelo a su estado original, sin perjuicio de las acciones en que se puedan incurrir con arreglo a la legislación sectorial correspondiente. Cuando por su entidad pueda calificarse de vertedero podrá tener, además, la consideración de infracción urbanística a los efectos previstos en la Ley del Suelo.

En cuanto a la implantación de las actividades incluidas en este tipo de tratamiento y eliminación de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ley 42/1975 de 19 de Noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y demás legislación sectorial aplicable.

Las instalaciones incluidas en el Sistema General de saneamiento se registrarán por el régimen especial establecido en la legislación sectorial correspondiente.

### **Artículo 8.3.04.- Uso de equipamiento (Uso 3)**

#### **Artículo 8.3.04.01.- Definición**

El uso de equipamiento comprende los espacios, locales y edificios destinados a las actividades que tienen por finalidad dotar al ciudadano de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.



### **Artículo 8.3.04.02.- Tipos en el uso de equipamiento**

En el uso de equipamiento se distinguen los siguientes tipos:

#### **Artículo 8.3.04.02.01.- Tipo 1. Deportivo**

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal.

No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.

Se incluyen en este tipo, a título de ejemplo: las instalaciones deportivas al aire libre, las cubiertas, los gimnasios, polideportivos, etc.

#### **Artículo 8.3.04.02.02.- Tipo 2. Docente**

Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, etc. Se incluyen en este tipo, a título de ejemplo: los centros universitarios, (facultades, escuelas técnicas y universitarias), Primaria, secundaria, bachillerato, infantil, preescolar, guarderías, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

#### **Artículo 8.3.04.02.03.- Tipo 3. Sanitario**

Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal.

No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que el resto de servicios profesionales.



Se incluyen en este tipo, a título de ejemplo: residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, consultas médicas colectivas en viviendas agrupadas o locales con entidad superior a la consulta particular de un profesional, consultorios, centros de análisis clínicos y de radioterapia, centros de ambulancias, centro hematológico y en general todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

Asimismo, se incluyen en este tipo los locales destinados a farmacia.

#### **Artículo 8.3.04.02.04.- Tipo 4. Religioso**

Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas curales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

#### **Artículo 8.3.04.02.05.- Tipo 5. Residencia comunitaria**

Comprende los edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyen unidades familiares, tales como residencias universitarias, residencias de la tercera edad, albergues juveniles, etc. La residencia para personas de la tercera edad que puedan valerse por sí mismas, conceptuada como vivienda comunitaria, para un máximo de catorce personas se encuentra incluida en el “*Uso residencial (Uso 6)*”.

#### **Artículo 8.3.04.02.06.- Tipo 6. Asistencial**

Comprende las actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Se incluyen en este tipo, a título de ejemplo: asilos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información u orientación, centro de asistencia social, sede y dependencias de Cruz Roja y Ayuda en Carretera y, en general, cuantas actividades inscritas en los registros correspondientes estén dedicadas a fines benéfico-sociales.

#### **Artículo 8.3.04.02.07.- Tipo 7. Hotelero**

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica.



Se incluyen en este tipo, a título de ejemplo: hoteles, hostales, pensiones, etc.

Se excluyen de este tipo las actividades hosteleras como bares, restaurantes, etc., que se encuentran incluidas en el “*Uso terciario (Uso 7) Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado*”, cuando no van asociadas al uso principal.

#### **Artículo 8.3.04.02.08.- Tipo 8. Recreativo, ocio y espectáculo**

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, bingo, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, casas y círculos regionales, sedes gastronómicas, plazas de toros etc.

#### **Artículo 8.3.04.02.09.- Tipo 9. Socio-Cultural**

Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen en este tipo, a título de ejemplo: casas de cultura, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

#### **Artículo 8.3.04.02.10.- Tipo 10. Asociativo**

Comprende las actividades de uso colectivo realizadas por entidades, tales como partidos políticos, sindicatos, Agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc.

#### **Artículo 8.3.04.02.11.- Tipo 11. Servicios funerarios**

Comprende las instalaciones relativas a Tanatorio, eliminación de los cadáveres y servicios de las agencias y empresas funerarias.

#### **Artículo 8.3.04.03.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido**

1. **Uso principal:** Cualquiera de los especificados dentro del uso de equipamientos.



El Plan pormenoriza los suelos destinados a este uso, con las limitaciones que se señalan en los artículos siguientes.

## 2. Usos permitidos:

- *“Uso de comunicaciones (Uso 1) Tipo 4. Estaciones de servicio de suministro de carburantes”.*
- *“Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4) Tipo 1. Servicios urbanos en general, Tipo 2. Servicios administrativos y Tipo 3. Aparcamientos autónomos”.*
- Viviendas de iniciativa y promoción de la Administraciones Públicas, en las condiciones que se establezcan.
- *“Uso terciario (Uso 7) Tipo 4.2.1.- Grandes almacenes”.*

## 3. Usos complementarios:

- *“Uso de infraestructuras (Uso 2)”*, al servicio del uso principal y siempre que sea compatible con él.
- *“Uso de equipamiento (Uso 3)”*, en todos los tipos.
- *“Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4) Tipo 1. Servicios urbanos en general y Tipo 2. Servicios administrativos”.*
- *“Uso residencial (Uso 6) Tipo 3. Vivienda aneja”.*
- *“Uso terciario (Uso 7) Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado”*, con tolerancia del comercio al por menor vinculado al programa equipamental, conforme al *“Artículo 8.3.04.05.- Tolerancia del uso de comercio al por menor”* del presente Título, y sin perjuicio de las limitaciones que establezca la Ordenanza Local sobre restricción de cualquier uso, como salas de juegos recreativos, hostelería, etc.
- *“Otros usos (Uso 9) Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso y Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios”*, vinculados a los usos implantados.

## 4. Usos Prohibidos: Todos aquellos no enunciados entre los permitidos y complementarios, incluidos el residencial, oficinas, talleres y almacenes.





#### **Artículo 8.3.04.04.- Alcance del uso de equipamiento**

En el plano de usos se especifican los suelos que el Plan destina a tal fin, sin perjuicio de su consideración como Sistema General o Local. Dicha especificación tiene un valor vinculante únicamente en el equipamiento docente y deportivo, de forma que estos usos no pueden ser alterados. El resto de los usos de Equipamiento tienen un carácter abierto de manera que, si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaran su alteración, no será considerada modificación del Plan General, si se mantiene el uso dentro de los regulados como principales o permitidos en el “*Artículo 8.3.04.03.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido*” del presente Título, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos.

#### **Artículo 8.3.04.05.- Tolerancia del uso de comercio al por menor**

Los usos existentes destinados a comercio al por menor, localizados en edificios equipamentales, podrán permanecer en uso e incluso cambiar su actividad, sin limitación alguna.

En el supuesto de sustitución del edificio existente, por reforma del actual equipamiento o por sustitución por un nuevo uso equipamental, el nuevo edificio podrá albergar una superficie de locales comerciales en planta baja, equivalente a la anteriormente existente que hubiere quedado suficientemente acreditada con anterioridad a la licencia. Su uso se ajustará a lo previsto en el “*Artículo 8.3.04.03.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido*” del presente Título.

En general, en los edificios equipamentales se tolerará el uso de comercio al por menor, en locales situados en plantas bajas, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

- Su propiedad deberá mantenerse bajo la misma titularidad que la del equipamiento, con el fin de garantizar la plena correspondencia entre el uso del solar y su propiedad.
- El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.
- Los usos comerciales que se implanten en aplicación del presente artículo deberán tener una relación clara con el uso principal del equipamiento en que se instalan.



En los edificios existentes la implantación del uso comercial será respetuosa con las características arquitectónicas del edificio y el espacio libre vinculado a él, en su caso, rechazándose las soluciones que no se estimen adecuadas por los Servicios Técnicos Municipales.

#### **Artículo 8.3.04.06.- Régimen de los equipamientos existentes**

Todos los equipamientos existentes, en los edificios destinados a tal uso, así como los solares señalados gráficamente en los planos y los suelos que sustentan edificios cuyo último uso corresponde al uso equipamental, queda vinculados al uso de Equipamiento.

Los edificios existentes destinados a equipamientos que contuvieran además otros usos no autorizados por este Plan, se consideran dentro de ordenación hasta tanto se produzca un cambio de uso o se proceda a la sustitución del edificio. En cualquier caso, podrán ser objeto de todo tipo de obras de perpetuación de los usos existentes en tanto que con ellas no se incremente la superficie destinada a los usos no autorizables.

#### **Artículo 8.3.04.07.- Condiciones generales del uso de equipamiento**

Las instalaciones destinadas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes, tanto locales como autonómicas o estatales, relativas a los usos pormenorizados correspondientes.

En particular, deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación que les sean de aplicación, así como la normativa de protección contra incendios en los edificios y aquellas sectoriales que les conciernan.

Las pequeñas instalaciones equipamentales, que se ubiquen en edificios de viviendas, se ajustarán a las condiciones establecidas para el uso residencial.

Las condiciones de edificación serán las establecidas en la Ordenanza correspondiente.

En los edificios de equipamiento se podrán disponer por debajo de la rasante de la planta baja, salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, siempre dentro de las limitaciones establecidas por el Plan. Esta posibilidad no les exime de contar con la reserva de aparcamientos establecida en el presente Título.



## **Artículo 8.3.05.- Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)**

### **Artículo 8.3.05.01.- Definición**

Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios o suministros básicos para el conjunto de la población.

### **Artículo 8.3.05.02.- Tipos en el uso de servicios urbanos y administrativos**

En el uso de Servicios Urbanos y Administrativos, se distinguen los siguientes tipos:

#### **Artículo 8.3.05.02.01.- Tipo 1. Servicios urbanos en general**

Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios públicos urbanos no infraestructurales o de suministros básicos para el conjunto de la población.

Se incluyen, a título de ejemplo: Bomberos, Policía Municipal, Ertzaintza, limpieza viaria, Servicio de Correos, Telégrafos, etc., oficinas de empresas de telefonía y suministro de energía eléctrica, etc., Cementerio, depósito municipal de vehículos, estaciones de control de gases de vehículos, de ruido, de contaminación atmosférica, etc.

#### **Artículo 8.3.05.02.02.- Tipo 2. Servicios administrativos**

Comprende las oficinas y actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Local, Autonómica o Estatal, así como de sus organismos autónomos.

Asimismo, se incluyen aquellas dependencias administrativas cuando se implanten separadamente de las actividades e instalaciones comprendidas en el tipo 1.

Se incluyen, a título de ejemplo: las oficinas de la Administración en general (Delegaciones del Gobierno Vasco, Administración de Justicia), así como de sus departamentos técnicos, burocráticos, de servicios, Oficinas de Empleo, etc.

**Artículo 8.3.05.02.02.01.- Uso principal, permitido, complementario y prohibido**

El uso principal de servicios urbanos y administrativos no se señala de forma expresa en la documentación gráfica, por tratarse de un uso que está asimilado a los equipamientos. En consecuencia, la regulación de los usos permitidos, complementarios y prohibidos es la misma que la establecida para los equipamientos.

**Artículo 8.3.05.02.02.02.- Condiciones particulares del uso de servicios urbanos y administrativos**

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de las normativas sectoriales correspondientes y concretamente las Normas Básicas de la Edificación.

El uso de servicios urbanos y administrativos puede ser sustituido por cualquiera de los tipos del uso de equipamiento.

En edificaciones de la Administración en las que se desarrollen actividades incluidas en el uso de oficinas, se cumplirán las condiciones que se establecen para éstas en el “*Artículo 8.3.08.- Uso terciario (Uso 7)*” del presente Título.

Los edificios destinados a servicios urbanos y administrativos podrán disponer por debajo de la rasante de la planta baja, salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, conforme a lo dispuesto por el presente Plan. Esta posibilidad no les exime de contar con la reserva de aparcamientos establecida en el presente Título.

**Artículo 8.3.05.02.03.- Tipo 3. Aparcamientos autónomos**

Comprende aquellos espacios destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos no estando, por tanto, vinculados al servicio de otro uso. La diferencia con el garaje estriba en que éste es un local destinado al estacionamiento de vehículos, pero vinculado y al servicio de otro uso principal.



### **Artículo 8.3.05.02.03.01.- Condiciones particulares del uso de aparcamiento autónomo**

La instalación, ampliación y modificación del uso de Aparcamiento (no vinculado a otros usos) estará sujeta a la obtención previa de la correspondiente licencia municipal. En la solicitud se hará constar, además de los requisitos exigidos con carácter general, la organización y dimensiones geométricas de los accesos y circulaciones, la naturaleza de los materiales a emplear y la adecuación de las condiciones del proyecto a las prescritas en la Normativa.

Será de aplicación la Norma Básica NBE-CPI-96, o la que la sustituya, en lo relativo a la protección contra incendios.

En los locales destinados a aparcamientos no se permitirá el almacenamiento de ningún tipo de materia ni de objetos distintos de los vehículos.

La implantación del aparcamiento autónomo puede efectuarse en suelo público o privado, al aire libre o en edificio exclusivo, sobre y bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones y condiciones que se derivan de las presentes Normas Urbanísticas.

La explotación de los aparcamientos se efectuará:

- Mediante plaza asignada a usuarios identificados, ya sea en propiedad, concesión o en alquiler.
- Mediante explotación rotatoria.

Cuando la construcción de aparcamientos se efectúe bajo rasante en suelo público será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle que justifique la adecuación de su tamaño y tipo a los objetivos del Plan General en materia de aparcamiento y que, por otro lado, determine la localización de los accesos rodados y peatonales, así como la urbanización en superficie.

El uso de aparcamiento en edificio exclusivo sobre rasante se autoriza, con carácter general, en las mismas condiciones que el conjunto de equipamientos, con las limitaciones que a tal efecto se señalen en las Ordenanzas de Zona.

Se autoriza el uso residencial existente en los edificios destinados a aparcamientos autónomos que se encuentre en uso en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, aún cuando no sea vivienda aneja. No se pueden incrementar las dimensiones ni el número de viviendas existentes.



## **Artículo 8.3.06.- Uso de espacios libres y zonas verdes (Uso 5)**

### **Artículo 8.3.06.01.- Definición**

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

### **Artículo 8.3.06.02.- Uso principal, complementario y prohibido**

El uso principal de Espacios Libres y Zonas Verdes es el vinculado al esparcimiento y recreo de la población, así como al aislamiento y protección de vías y edificaciones y al de la mejora de las condiciones medio ambientales y estéticas de la ciudad.

Usos complementarios:

- “*Uso de equipamiento (Uso 3), Tipo 1. Deportivo, Tipo 8. Recreativo, ocio y espectáculo y Tipo 9. Socio-Cultural*”, mediante pequeñas instalaciones que no alteren el destino libre y abierto que por naturaleza les corresponde.
- “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4), Tipo 3. Aparcamientos autónomos*”, cuando expresamente se autorizan en la documentación gráfica, y en la ubicación y condiciones que se establecen.

Usos prohibidos: Se consideran usos prohibidos aquellos que de una u otra forma pueden alterar la naturaleza que la Ley del Suelo otorga a estas zonas.

### **Artículo 8.3.06.03.- Condiciones particulares de los espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público**

Los Espacios Libres y Zonas verdes de uso y dominio público mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones infantiles y las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada, con una superficie inferior al quince por ciento (15%).

Las instalaciones o edificaciones autorizadas, se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.



En particular, la vegetación localizada en el sistema general o local de espacios libres y zonas verdes merece un tratamiento especial, de forma que su tala exigirá el otorgamiento de autorización municipal expresa. Estos espacios tienen la consideración de “a preservar” a los efectos de lo previsto en el artº 3.2 del Decreto Foral 82/1.998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencia en suelo no urbanizable.

Se podrán autorizar instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos.

Las instalaciones o edificaciones que se autoricen lo serán, con carácter general, en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo, en todo caso, el suelo de propiedad municipal. A estos efectos, obtenidas las licencias de obras y edificaciones, se hará constar por el concesionario, mediante inscripción registral, la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de carga y gravámenes.

Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas a equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres, admitiendo bajo este concepto las de tipo hostelero en régimen de concesión.

Se prohíben los aparcamientos en superficie en aquellos espacios así calificados en el suelo urbano y urbanizable.

Se podrán autorizar en el subsuelo aparcamientos autónomos no vinculados a otro uso y la implantación de actividades del uso terciario, en concesión administrativa, en las condiciones establecidas en el “*Artículo 8.3.05.- Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*” de este Título, siempre que no se produzcan talas de árboles de más de diez (10) años y se garantice la permanencia de las masas arbóreas y vegetación preexistentes. En todo caso, la instalación de estos usos requerirá la redacción previa de un Estudio de Detalle, en los términos señalados en el “*Artículo 8.3.05.02.03.01.- Condiciones particulares del uso de aparcamiento autónomo*” de este Título.

Se podrán autorizar casetas, puestos de venta, veladores, terrazas e instalaciones provisionales (de temporada) de bebidas, helados, etc., según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

#### **Artículo 8.3.06.04.- Condiciones particulares de los espacios con servidumbre de uso público y propiedad privada**

El Plan General contempla en determinados lugares señalados en la documentación gráfica, la existencia de suelos sobre los que se establecen la servidumbre de uso público, pero con la titularidad de suelo en régimen de propiedad privada.



Las condiciones de utilización de estos suelos se sujetarán a lo establecido en el artículo anterior, si bien las únicas ocupaciones permitidas en superficie serán las correspondientes a casetas, puestos de venta, veladores, etc., construidas con estructuras desmontables, aún cuando las autorizaciones se extiendan por periodos anuales completos, con las mismas condiciones de tramitación que las señaladas para los usos provisionales regulados en el “*TITULO 7*”.

En el subsuelo únicamente serán autorizables los usos de aparcamiento para residentes o rotatorios, de garaje vinculado y de equipamientos, según se precisa en el “*CAPITULO 8.4.- RESTRICCIONES Y LIMITACIONES DE USOS*” de este Título.

Los espacios libres sobre aparcamientos privados bajo rasante, mantendrán la titularidad privada a pesar de su uso público.

### **Artículo 8.3.07.- Uso residencial (Uso 6)**

#### **Artículo 8.3.07.01.- Definición**

Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas. Se incluye en este uso las residencias para las personas de la tercera edad que pueden valerse por sí mismas, calificadas como vivienda comunitaria, por la Administración competente, con capacidad para un máximo de catorce (14) personas.

#### **Artículo 8.3.07.02.- Tipos en el uso residencial**

El uso residencial comprende los siguientes tipos:

##### **Artículo 8.3.07.02.01.- Tipo 1. Residencial en edificio de bajo desarrollo: Vivienda uni/bifamiliar y agrupada**

Es la que alberga a una sola ó dos familias en el total de un edificio, que puede estar aislado, adosado o agrupado, indistintamente. Constituye, junto con la parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía.

**01.** Vivienda agrupada en hilera u otra disposición.

**02.** Vivienda unifamiliar y bifamiliar (aislada).





### Artículo 8.3.07.02.01.01.- Usos en vivienda uni/bifamiliar y agrupada

1. **Uso principal:** la vivienda uni o bifamiliar y agrupada.
2. **Usos permitidos:**
  - “Uso de equipamiento (Uso 3), Tipo 2. Docente, Tipo 3. Sanitario, Tipo 5. Residencia comunitaria, Tipo 6. Asistencial y Tipo 9. Socio-Cultural”.
  - “Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4), Tipo 1. Servicios urbanos en general y Tipo 2. Servicios administrativos”.
3. **Usos complementarios:**
  - En planta baja: “Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso y Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios”.
  - En planta sótano: “Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso y Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios”.
4. **Usos prohibidos:** Todo aquél que resulte incompatible con el uso principal.

### Artículo 8.3.07.02.02.- Tipo 2. Edificio en altura: Vivienda colectiva

Es aquella que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior, habitualmente en régimen de propiedad horizontal.

#### Artículo 8.3.07.02.02.01.- Usos en vivienda colectiva

1. **Uso principal:** en el conjunto del edificio es la vivienda colectiva.
2. **Usos permitidos:**
  - “Uso de equipamiento (Uso 3)”.
  - “Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)”.



- “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina*”, siempre que no se señale lo contrario y “*Tipo 4.2.1.- Grandes almacenes*”.

### 3. Usos complementarios:

f) En planta primera, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal o que la planta baja esté comunicada con la primera:

- “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, todos los tipos excepto el “*Tipo 11. Servicios funerarios*”.
- “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*”, todos los tipos excepto el “*Tipo 3. Aparcamientos autónomos*”.
- “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina, Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado, y Tipo 4.1. Establecimientos comerciales*”.
- “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda*”, exclusivamente la industria artesanal y de manufactura, y “*Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda*”.

g) En planta primera de los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que no cuenten con acceso independiente o no esté comunicada con la planta baja.

- “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, todos los tipos excepto el “*Tipo 11. Servicios funerarios*”.
- “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4), Tipo 1. Servicios urbanos en general, y Tipo 2. Servicios administrativos*”.
- “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina*”.

h) En plantas altas:

- “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, todos los tipos excepto el “*Tipo 11. Servicios funerarios*”, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal y que se sitúe por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.



- “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*”, todos los tipos excepto el “*Tipo 3. Aparcamientos autónomos*”, siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal y que se sitúen por debajo de las plantas destinadas al uso de vivienda.

a) En planta baja:

- “*Uso de infraestructuras (Uso 2)*”, exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta (Centros de Transformación, etc.).
- “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, todos los tipos excepto el “*Tipo 11. Servicios funerarios*”.
- “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*”, todos los tipos excepto el “*Tipo 3. Aparcamientos autónomos*”.
- “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina, Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado, y Tipo 4.1. Establecimientos comerciales*”.
- “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda, y Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda*”.
- “*Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso*”, cuando se acredite una capacidad mínima de cinco (5) plazas, en las condiciones que se establecen en el “*TITULO 9*”, servidos por el mismo acceso.
- “*Uso de infraestructuras (Uso 2)*”, exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta (Centros de Transformación, etc.).

b) En planta primera de sótano:

En edificios nuevos de viviendas:

- “*Uso de infraestructuras (Uso 2)*”, exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta (Centros de Transformación, etc.).



- “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado*”, vinculado a la planta superior, siempre que se acredite la imposibilidad de destinarlo a garaje y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, “*Tipo 4.1. Establecimientos comerciales*” y, en general, los autorizados para los nuevos edificios de viviendas.
- Los relacionados en la letra c) sin la excepción señalada del “*Tipo 11. Servicios funerarios*”, como usos complementarios en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje, o cuando se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- “*Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso, Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios, y Tipo 3. Trasteros*”, con las condiciones señaladas al efecto.

En edificios existentes de viviendas:

- “*Uso de infraestructuras (Uso 2)*”, exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta (Centros de Transformación, etc.).
- “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado*”, vinculado a la planta superior, siempre que se acredite la imposibilidad de destinarlo a garaje y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, “*Tipo 4.1. Establecimientos comerciales*” y, en general, los autorizados para los nuevos edificios de viviendas.
- “*Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso, Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios y Tipo 3. Trasteros*”, con las condiciones señaladas al efecto.

c) A partir de la planta segunda de sótano:

- “*Uso de infraestructuras (Uso 2)*”, exclusivamente los elementos puntuales al servicio de las infraestructuras que sean compatibles con el uso residencial, y que, técnicamente deban situarse en esta planta (Centros de Transformación, etc.).



- “Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso, Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios, y Tipo 3. Trasteros”, con las condiciones señaladas al efecto.

4. **Usos prohibidos:** aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.

#### **Artículo 8.3.07.02.03.- Tipo 3. Vivienda aneja**

Es la vivienda única, destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de una instalación.

Se admite, con carácter exclusivo, como complemento de otro uso principal, formando parte de su cuerpo edificatorio o en el interior de la parcela.

#### **Artículo 8.3.07.03.- Condiciones particulares del uso residencial**

##### **Artículo 8.3.07.03.01.- Nuevas edificaciones**

La presente disposición no opera sobre los usos existentes en plantas bajas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, ni sobre las viviendas comunitarias para un máximo de catorce (14) personas válidas.

En las nuevas edificaciones residenciales, siempre que no se prohíba expresamente, se autoriza el “Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina”, en las primeras plantas de los edificios.

En el piso primero de los edificios residenciales se autorizan locales comerciales, siempre que queden vinculados a los locales comerciales de la planta baja y cuenten con acceso independiente de las viviendas y con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Hostelería.

En los edificios residenciales, las primeras plantas destinadas al comercio no podrán ser independientes del local de planta baja, debiendo tener contacto entre ambas plantas al menos en una superficie regular equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta superior o primera.

En ningún caso la planta baja podrá ser destinada al uso de vivienda, con excepción hecha de las zonas calificadas para vivienda unifamiliar o en las que expresamente se autorizan o que se trate de viviendas para minusválidos u otros usos de interés social.



Sin embargo, en las zonas, calles y/o tramos de calle que se establezcan se podrá renunciar a la ejecución de plantas bajas comerciales, en cuyo caso la planta primera podrá rebajarse siempre que ningún punto de la misma quede a un nivel, respecto de la rasante exterior, inferior a un metro (1,00 m). En este caso, la planta inmediatamente inferior tendrá a todos los efectos el carácter de sótano, sujeto a las condiciones de tratamiento y uso que se establecen en estas Normas.

El cambio de uso previsto en el párrafo anterior conllevará necesariamente la renuncia del interesado a la diferencia de aprovechamiento que como consecuencia de dicho cambio pudiera generarse.

Igualmente, se podrán autorizar viviendas destinadas a minusválidos u otros usos de interés social, siempre que éstas cumplan con lo expresado en el párrafo anterior.

En las edificaciones ya existentes, se podrá autorizar el “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina*”, en las primeras plantas de los edificios, siempre que no se prohíba expresamente, aunque no puedan contar con acceso independiente desde la vía pública, prohibiéndose, sin embargo, aquellas actuaciones que impliquen la división o loteo de los locales existentes a la entrada en vigor del Plan, salvo que estuviese autorizado conforme al régimen urbanístico anterior.

La vivienda comunitaria destinada al servicio residencial para personas de la tercera edad que pueden valerse por sí mismas, hasta un máximo de catorce (14) personas, únicamente puede implantarse una por casa o inmueble, debiendo ajustarse a lo establecido en la legislación sectorial aplicable.

La aplicación de esta normativa resultará incompatible cuando ya exista otra residencia comunitaria en cualquiera de las plantas altas de la misma casa o edificio, aunque cuente con acceso independiente. Asimismo, la existencia de una vivienda comunitaria de las señaladas anteriormente imposibilitará la implantación de cualquier otra en la planta primera, cuente o no con acceso independiente.

#### **Artículo 8.3.07.03.02.- Edificaciones existentes: condiciones para la reutilización de las plantas destinadas a actividades productivas**

Las plantas de los edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que hayan albergado actividades productivas, podrán ser reconvertidos para el uso residencial.

Para evitar interferencias de usos y garantizar las condiciones de calidad de las viviendas resultantes deberán cumplirse las siguientes condiciones:



1. El edificio deberá encontrarse ubicado en una zona donde el uso global sea el residencial.
2. No se admitirá la reutilización para uso residencial de aquellas plantas que se encuentren situadas por debajo de otras que alberguen actividades productivas. Excepcionalmente, previo informe justificado por los servicios técnicos municipales, se podrán admitir habilitaciones de estas características. En este supuesto el local cuyo uso se modifica deberá asumir como carga el aislamiento que del superior (no residencial), requiera el nuevo uso. Para ello se requerirá un proyecto de insonorización que garantice que el nivel sonoro en el interior de la vivienda no alcance los 30 dB(A) en nivel continuo equivalente en Leq. 60 ni los 35 dB(A) medidos como nivel máximo.
3. Que con la propuesta toda la planta, plantas o unidades completas separadas por elemento común en las que se vaya a actuar, se destinen a uso residencial, garantizando el debido aislamiento de los locales colindantes (incluyendo los inferiores), que puedan albergar actividades productivas. Se garantizará el aislamiento señalado en el apartado anterior.
4. La cota de la planta a reutilizar con respecto a la rasante del espacio público, será estudiada en cada caso. Se realizará un análisis del espacio urbano colindante al local condenando el valor urbanístico de ese espacio, el tránsito de peatones y su uso público, que servirá para concretar la conveniencia de la reutilización.
5. Deberán disponer de la posibilidad de resolver las conexiones a las instalaciones generales (suministro de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y ventilaciones), por el interior del edificio. Si no fuera así se podrán utilizar soluciones alternativas previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
6. Deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad y calidad definidas en el *“TITULO 2 CLASES DEL SUELO. ESTATUTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO”* y en el *“TITULO 9 ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION”*.
7. En el supuesto que se encuentre en el inventario de suelos potencialmente contaminados, deberá aportarse el estudio y proyecto en su caso, necesario para garantizar la descontaminación y recuperación de la edificación.



8. El acceso a las unidades residenciales que se creen deberá realizarse desde los elementos comunes del edificio existente. En el supuesto de que la actuación se desarrolle en varias plantas se podrá realizar un nuevo núcleo de comunicaciones que dé servicio a las nuevas unidades creadas. En el caso particular de que se permitan habilitaciones de plantas cuyo uso residencial no existe en la actualidad, deberá analizarse a nivel de anteproyecto la accesibilidad de las plantas inmediatamente superiores o inferiores, pendientes de habilitar, dejando la reserva de espacio que fuera necesario para introducir los elementos de comunicación vertical. A criterio de los órganos municipales competentes se podrá excepcionar la obligatoriedad de acceso por los elementos comunes del edificio existente.

### **Artículo 8.3.08.- Uso terciario (Uso 7)**

#### **Artículo 8.3.08.01.- Definición**

Comprende las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios y de mercancías, excepto las incluidas en los usos de Equipamiento y Servicios Urbanos y Administrativos.

#### **Artículo 8.3.08.02.- Tipos en el uso terciario**

Dentro del Uso Terciario, se distinguen los siguientes tipos:

##### **Artículo 8.3.08.02.01.- Tipo 1. Oficina**

El uso de Oficina comprende las actividades destinadas a la realización de tareas empresariales, administrativas, burocráticas, técnicas, creativas, monetarias y de prestación de servicios financieros y de información, de intermediarios profesionales y servicios similares.

Se incluyen en este tipo, a título de ejemplo, las sedes y oficinas bancarias, las gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamiento, oficinas en general, etc.





### **Artículo 8.3.08.02.02.-Tipo 2. Venta ambulante**

Comprende las actividades realizadas por vendedores habituales u ocasionales, fuera de un establecimiento comercial, en puestos o instalaciones desmontables, así como en vehículos.

Comprende los mercados periódicos de carácter tradicional ubicados en lugares o espacios determinados y de periodicidad fija, celebrados durante un máximo de dos días a la semana, los mercados ocasionales instalados con motivo de ferias, fiestas o acontecimientos populares, así como la venta realizada en camiones tienda o puestos instalados en la vía pública que se autorizan en circunstancias y condiciones precisas.

Con carácter general queda prohibida esta modalidad de venta en los accesos a lugares comerciales y ante escaparates.

Mediante ordenanza específica se determinará el perímetro exceptuado en el cual la venta ambulante no podrá practicarse, así como, los requisitos para obtener la autorización para el ejercicio de esta actividad, la determinación de las características de los tipos de venta ambulante señalados anteriormente, así como la concreción de los lugares, frecuencia, horario, número de autorizaciones y productos autorizados.

### **Artículo 8.3.08.02.03.- Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado**

Comprende aquellas actividades destinadas a la exposición previa y a la prestación de servicios al público, siempre que la actividad comercial esté separada del centro de producción.

Incluye aquellos establecimientos de venta de productos cotidianos (alimentación y hogar), en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional, cuya superficie no sea superior a 400 metros cuadrados(400 m<sup>2</sup>).

Asimismo, comprende las actividades destinadas a la compra, venta o permuta de mercancías al por menor o servicios personales, incluyendo su almacenamiento inmediato, donde se establece una relación no cualificada en el intercambio y las actividades destinadas a la comercialización de bienes y productos, a la prestación de servicios hosteleros, de reparación de pequeña maquinaria, de servicios personales y a la prestación de servicios en general.

Se incluyen en la comercialización de bienes y productos, a título de ejemplo, los comercios de alimentación, bebidas, tabaco, textil, confección, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar, equipamiento del automóvil, etc.



Se incluyen en la prestación de servicios hosteleros, a título de ejemplo, los restaurantes, bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, discotecas, salas de juegos recreativos, salas de fiestas, etc.

Se incluyen en la prestación de servicios de reparación, a título de ejemplo, los locales destinados a la reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo.

Se incluyen en la prestación de servicios personales, a título de ejemplo, las tintorerías, lavanderías, peluquerías, institutos de belleza, etc.

Se incluyen en la prestación de servicios en general, a título de ejemplo, las dependencias de mensajerías con superficie igual o inferior a 75 m<sup>2</sup>, las librerías, papelerías, imprentas, etc.

#### **Artículo 8.3.08.02.04.- Tipo 4. Comercial al por menor de carácter concentrado**

##### **Artículo 8.3.08.02.04.01.- Tipo 4.1. Establecimientos comerciales**

Incluye aquellos establecimientos de características similares a los descritos en el apartado anterior y con una superficie no superior a 2.000 metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).

Comprende también idénticas actividades que las expresadas en el tipo anterior, cuando se llevan a cabo de forma concentrada, con accesos y elementos comunes.

Los establecimientos de venta de productos cotidianos (alimentación y hogar), en régimen de autoservicio y con secciones de venta tradicional que cuenten con una superficie igual o superior a 2.000 metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), únicamente podrán implantarse en los grandes establecimientos comerciales, "*Uso terciario (Uso 7), Tipo 4.2.2.- Centros comerciales*".

##### **Artículo 8.3.08.02.04.02.- Tipo 4.2. Grandes establecimientos comerciales**

Tendrán la consideración de Gran Establecimiento Comercial, aquellos destinados al comercio minorista que en su implantación o como consecuencia de ampliaciones posteriores tengan una superficie de venta al público igual o superior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>).

Se diferencian dos tipos:



#### **Artículo 8.3.08.02.04.02.01.- Tipo 4.2.1.- Grandes almacenes**

Comprende idénticas actividades que las enumeradas en los apartados anteriores, con la particularidad de que se constituye en uso principal de un edificio exclusivo, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse. El concepto de Gran Almacén lleva aparejado la gestión única (titularidad y explotación) de la totalidad del espacio destinado a tal fin.

Para considerar una actividad dentro de este tipo, debe garantizarse que la incidencia de la superficie de ventas destinada al tramo alimentario y cotidiano no alimentario, no supere el 15% de la superficie total destinada a ventas.

#### **Artículo 8.3.08.02.04.02.02.- Tipo 4.2.2.- Centros comerciales**

Comprende las actividades de comercio al por menor anteriormente enumeradas desarrolladas en grandes extensiones de superficie, en edificio exclusivo y apoyadas en torno a la especialización en un sector o ramo determinado. La gestión del espacio puede ser diversa, tanto en lo que se refiere a titularidad como a la explotación.

Se incluyen en este apartado las instalaciones en las que la superficie de ventas destinada al tramo alimentario y cotidiano no alimentario, supere el 15% de la superficie total destinada a ventas.

#### **Artículo 8.3.08.02.05.- Uso principal, complementario y prohibido en el uso de oficina**

1. **Uso principal:** Es el correspondiente al uso pormenorizado de oficina.
2. **Usos permitidos:**
  - “Uso de equipamiento (Uso 3)”, todos los tipos excepto el “Tipo 11. Servicios funerarios”.
  - “Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)”, todos los tipos.
  - “Uso residencial (Uso 6), Tipo 2. Edificio en altura: Vivienda colectiva” Residencial, con las tolerancias que expresamente se establezcan.
  - “Uso terciario (Uso 7), Tipo 4.2.1.- Grandes almacenes”.



### 3. Usos complementarios:

a) En última planta:

- “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado*”, exclusivamente servicio hostelero.
- “*Uso residencial (Uso 6), Tipo 3. Vivienda aneja*”.

b) En plantas altas:

- “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, todos los tipos excepto el “*Tipo 11. Servicios funerarios*”.
- “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4), Tipo 1. Servicios urbanos en general, y Tipo 2. Servicios administrativos*”.
- “*Uso residencial (Uso 6), Tipo 2. Edificio en altura: Vivienda colectiva*”, siempre que se sitúe en plantas completas, por encima de las oficinas y que cuenten con acceso independiente, sin perjuicio de las restricciones de uso establecidas en el propio Plan General.
- “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda, y Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda*”, exclusivamente las actividades declaradas inocuas.

c) En planta primera y en planta baja:

- “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, todos los tipos.
- “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4), Tipo 1. Servicios urbanos en general, y Tipo 2. Servicios administrativos*”.
- “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado, y Tipo 4.1. Establecimientos comerciales*” y, en general, los autorizados para los nuevos edificios de viviendas.
- “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda, y Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda*”.



d) En plantas sótano:

- En la planta primera de sótano, los relacionados en la letra c), como usos complementarios en planta primera y planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- “*Uso de infraestructuras (Uso 2)*”, excepto el “*Tipo 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos*”, en todas las plantas. – “*Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso*” de las plantas superiores, “*Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios*”, vinculadas a las actividades de las plantas superiores, en todas las plantas.

4. **Usos prohibidos:** Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal.

**Artículo 8.3.08.02.06.- Uso principal, complementario y prohibido en el uso comercial**

1. **Uso principal:** Es el correspondiente al uso de comercio, tanto en el “*Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado*”, como en el “*Tipo 4. Comercial al por menor de carácter concentrado*”.
2. **Usos permitidos:**
  - “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, en todos los tipos, con las limitaciones que expresamente se establecen.
  - “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4), Tipo 1. Servicios urbanos en general, y Tipo 2. Servicios administrativos*”.
  - “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina*”.



### 3. Usos complementarios:

a) En todas las plantas altas:

- Todos los permitidos en el apartado anterior.
- “*Uso residencial (Uso 6), Tipo 3. Vivienda aneja*”, exclusivamente en la última planta.
- “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado*”.
- “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda, y Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda*”, exclusivamente las actividades declaradas inocuas.

b) En planta baja:

- Todos los permitidos en plantas altas.
- “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda, y Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda*”.

c) En planta primera de sótano:

- Los permitidos en planta baja, siempre que se encuentren vinculados al uso de la planta superior y únicamente en el caso de que se haya satisfecho el número mínimo de plazas de garaje o se trate de un solar no apto para el aprovechamiento de garajes, todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.

d) En todas las plantas de sótano:

- “*Uso de infraestructuras (Uso 2)*”, excepto el “*Tipo 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos*”.
- “*Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso*”.

### 4. Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal.



### **Artículo 8.3.08.03.- Condiciones particulares del uso de oficina**

Los edificios y locales destinados a oficinas deberán cumplir, en cada caso, las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

Los locales destinados a oficina se ajustarán a las condiciones de calidad e higiene previstas en el "TITULO 9" de estas Normas y en la Ordenanza Municipal correspondiente. En ningún caso la distribución de un local destinado al uso de oficinas contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

Las actividades de oficina que comparten el edificio con otros usos deben cumplir la normativa de protección de incendios, así como las restantes que sean de aplicación.

### **Artículo 8.3.08.04.- Condiciones particulares del uso comercial**

Con carácter general queda prohibido el desarrollo de la actividad del uso terciario en la vía pública, salvo autorización expresa del Ayuntamiento para cada uno de los tipos.

En los Grandes Establecimientos Comerciales con establecimiento de venta de productos cotidianos con superficie superior a 2.000 metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), y en las galerías comerciales con establecimiento de venta de productos cotidianos con superficie superior a 400 metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>) e inferior a 2.000 metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), la concesión de licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos pueden producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

Los locales comerciales organizados en forma de galería se pueden establecer, cuando así se autorice, en planta baja y primera, o en edificio completo y, ocasionalmente en planta sótano. Para ello se exigirán las siguientes condiciones:

- a) La galería tendrá como mínimo dos accesos al público, de un ancho mínimo de cuatro metros (4 m) cada uno y situados en puntos alejados entre sí.
- b) Podrán agruparse, en cada planta, los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales comerciales existentes en ese nivel. Se incorporarán los servicios sanitarios destinados al uso público.



- c) Las escaleras entre las distintas plantas, y las vías de evacuación y comunicación interna, estarán dimensionadas de acuerdo con la Norma Básica de la edificación de Protección contra Incendios en los Edificios o cualquier otra norma que resulte de aplicación.
- d) Se cumplirá con las determinaciones del Decreto 68/2.000 por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- e) La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, y se realizarán siempre en el interior del edificio sin afectar al tráfico.

Las operaciones de carga y descarga de la actividad comercial se realizarán siempre en el interior del edificio sin afectar al tráfico y se ajustarán a lo que determine la correspondiente Ordenanza municipal.

Los establecimientos comerciales deberán cumplir la normativa sobre protección contra incendios, con la normativa sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación y con las disposiciones sectoriales vigentes que les sean de aplicación, en función de la actividad concreta. Asimismo, deberán ajustarse en cuanto a condiciones de calidad, higiene, dimensiones, etc. a las Ordenanzas Municipales correspondientes, especialmente la de Protección del Medio Ambiente, la de Hostelería y la del ramo de Alimentación.

En el entorno de los centros de enseñanza no universitaria del “*Uso de equipamiento (Uso 3), Tipo 2. Docente*”, se prohíbe la instalación de salas de juegos recreativos y actividades similares cuyo desarrollo se efectuará mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto ésta se apruebe, la prohibición anterior se extenderá al ámbito comprendido en una distancia de ciento cincuenta metros (150 m), medidos en línea recta desde cualquier punto del contorno físico de la parcela vinculada al uso escolar hasta cualquier punto de la línea de fachada de la instalación. En todo caso, no se admite más de una actividad por cada tramo de calle o de alineación de fachada.

Las dependencias de mensajerías de hasta setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) deberán guardar entre sí una distancia mínima de treinta metros (30 m).





## **Artículo 8.3.09.- Uso de actividades económicas comunes (Uso 8)**

### **Artículo 8.3.09.01.- Definición**

El uso de actividades económicas comunes es el correspondiente a la fabricación, transformación y almacenaje de materias y productos elaborados, así como aquellas actividades relacionadas con explotaciones agropecuarias.

### **Artículo 8.3.09.02.- Tipos en el uso de actividades económicas comunes**

Dentro del uso de actividades económicas comunes se distinguen los siguientes tipos:

#### **Artículo 8.3.09.02.01.- Tipo 1. Industria compatible con la vivienda**

Comprende aquellas actividades industriales declaradas exentas en el Anexo III, del Decreto 165/1999, que no se consideran incompatibles con la vivienda.

En el uso industrial compatible con la vivienda, se integran la actividad artesanal y de manufactura y la de talleres de servicio y reparación.

#### **Artículo 8.3.09.02.01.01.- Tipo 1.01. Industria artesanal y de manufactura**

Se incluyen a título de ejemplo:

- 01.** Joyería y bisutería.
- 02.** Instrumentos musicales.
- 03.** Laboratorios fotográficos.
- 04.** Juguetes y juegos.
- 05.** Artículos deportivos.
- 06.** Pequeña industria textil, del cuero y del calzado.
- 07.** Instrumentos de precisión, ópticos y fotográficos.
- 08.** Relojería.
- 09.** Papel y artes gráficas (copisterías, pequeñas imprentas).
- 10.** Alimentación y tabaco.
- 11.** Manufacturas diversas.



### **Artículo 8.3.09.02.01.02.-Tipo 1.02. Talleres de servicio y reparación**

Se incluyen a título de ejemplo:

01. Servicio de lavado y engrase.
02. Talleres de reparación mecánica (excepto chapa, pintura y banco de pruebas de motores).
03. Talleres de reparación y mantenimiento de máquinas y ordenadores.
04. Talleres de reparación y mantenimiento de maquinarias y material eléctrico.
05. Talleres de reparación y mantenimiento de material electrónico.
06. Talleres de reparación y mantenimiento de accesorios del automóvil.
07. Talleres de reparación y mantenimiento de pequeños electrodomésticos.
08. Talleres de reparación y mantenimiento de bienes y productos no incluidos en la industria artesanal y manufacturera, que a juicio de los servicios técnicos municipales sea compatible con el uso residencial.

### **Artículo 8.3.09.02.02.- Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda**

Comprende aquellas actividades industriales tales como:

03. Talleres de reparación mecánica dedicados a chapa, pintura o banco de pruebas de motores.
04. Fabricación y transformación de papel y cartón.
05. Transformación de materias plásticas.
06. Reparación y mantenimiento de bienes y productos no incluidos en los apartados anteriores.
07. Fabricación de máquinas y ordenadores.
08. Fabricación de maquinarias y material eléctrico.
09. Fabricación de material electrónico.
10. Fabricación de accesorios del automóvil.
11. Fabricación de pequeños electrodomésticos.
12. Transformación o producción de minerales.
13. Transformación de metales.
14. Industria química.
15. Fabricación de máquina - herramienta y equipos mecánicos.
16. Industria agroalimentaria y agraria.
17. Fabricación de productos metálicos.
18. Cementerios de vehículos y depósitos de chatarra.
19. Transformación de madera (industria aserradero...).
20. Actividades extractivas.
21. Industrias y almacenamientos peligrosos.



En general, todas las actividades no incluidas en el “*Tipo 1. Industria compatible con la vivienda*”.

#### **Artículo 8.3.09.02.03.- Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda**

Comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento, sin comercio al por mayor, de materiales, bienes o productos no combustibles y productos de peligrosidad baja, declarados inocuos por acuerdo municipal, así como el almacenamiento regulado en el ANEXO III del Decreto 165/99, que no se considere incompatible con la vivienda. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias, como empaquetado, etiquetado, etc., necesarias para facilitar la distribución.

#### **Artículo 8.3.09.02.04.- Tipo 4. Almacén no compatible con la vivienda**

Comprende aquellas actividades dedicadas al almacenaje de materiales, bienes y productos, con comercio al por mayor, que puedan además estar sometidos a la Licencia de Actividad no incluidas en el “*Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda*”.

Se incluyen a título de ejemplo las siguientes:

01. Las sometidas a la Licencia de Actividad no incluidas en el apartado anterior.
02. Comercio al por mayor de materias primas agrarias.
03. Comercio al por mayor de alimentación bebidas y tabaco.
04. Comercio al por mayor de textiles, confección de calzado y artículos de cuero.
05. Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, perfumería y del hogar.
06. Comercio al por mayor de productos de consumo duradero.
07. Comercio al por mayor de productos de ferretería, interindustrial y/o químicos.

#### **Artículo 8.3.09.02.05.- Tipo 5. Agencias de transporte de mercancías**

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

Se incluyen en este tipo aquellas dependencias de mensajerías con superficie superior a setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>). Las dependencias con superficie igual o inferior a setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) están incluidas en el “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado*”.



En todo caso los locales destinados a este uso, deberán contar con espacio reservado para la carga y descarga de vehículos en el interior del local en la proporción y condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal correspondiente.

#### **Artículo 8.3.09.02.06.- Tipo 6. Actividades agropecuarias**

Se incluyen en este tipo aquellas actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal y pecuaria que no exijan transformación de productos.

Este tipo de actividades únicamente puede localizarse en el suelo no urbanizable de Régimen Común y en edificio exclusivo.

#### **Artículo 8.3.09.02.06.01.- Tipo 6.01. Agricultura**

Se entiende por actividades agropecuarias la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos y la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre.

Incluye las actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío o de la agricultura de invernadero.

Se considera dentro de este uso, las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios; producción, extracción y clasificación de productos agrarios y primera transformación de los productos necesarios para su comercialización o transformación artesanal de los mismos, así como las obras e instalaciones necesarias al regadío. En cualquier caso la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que se sirve de las explotaciones en caso de productores asociados.

#### **Artículo 8.3.09.02.06.02.- Tipo 6.02. Invernaderos**

Instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.



### **Artículo 8.3.09.02.06.03.- Tipo 6.03. Ganadería**

En general, actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo. Se incluyen construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo en condiciones equivalentes a las expuestas en el “*TITULO 4 Artículo 4.3.01.05.06.- Agricultura*”.

Muy excepcionalmente podrán realizarse actividades que impliquen remoción de tierras. Se incluyen aquellas construcciones (bordas y construcciones ganaderas menores, abrevaderos, etc.) directamente ligadas al pastoreo.

### **Artículo 8.3.09.02.06.04.- Tipo 6.04. Uso forestal**

Incluye la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente protector.

Se consideran incluidas en el uso las instalaciones necesarias para el manejo de las masas así como las construcciones ligadas a la explotación forestal en condiciones equivalentes a las expuestas en el “*TITULO 4 Artículo 4.3.01.05.06.- Agricultura*”.

### **Artículo 8.3.09.02.07.- Tipo 7. Actividades extractivas**

Se incluyen en este tipo aquellas actividades relacionadas con la extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

No se incluye en este tipo la instalación de estaciones de fabricación de hormigón preparado para su transporte en camión-hormigonera, y cualquier otro derivado del cemento ó que utilice la piedra natural en su composición.

Este tipo de actividades únicamente puede localizarse en el suelo no urbanizable de Régimen Común.

### **Artículo 8.3.09.03.- Uso Principal, permitido y prohibido en el uso productivo industrial**

1. **Uso principal:** Es el correspondiente a la actividad industrial.



## 2. Usos permitidos:

- *“Uso de comunicaciones (Uso 1), Tipo 4. Estaciones de servicio de suministro de carburantes”.*
- *“Uso de equipamiento (Uso 3)”, cuando no resulte incompatible su emplazamiento en zonas de uso Industrial.*
- *“Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)”.*
- *“Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda, Tipo 4. Almacén no compatible con la vivienda, y Tipo 5. Agencias de transporte de mercancías”.*
- *“Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina, Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado y Tipo 4. Comercial al por menor de carácter concentrado”, en las modalidades “Tipo 4.2.1.- Grandes almacenes, y Tipo 4.2.2.- Centros comerciales”.*

## 3. Usos complementarios:

### a) En última planta:

- *“Uso residencial (Uso 6), Tipo 3. Vivienda aneja”, con un máximo de una (1) vivienda por instalación.*

### b) En las plantas baja y altas:

- *“Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina”, vinculado a la actividad y con las limitaciones que se establecen en el “Artículo 8.3.09.10.- Condiciones particulares del uso productivo industrial y Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado” y, en general, todos aquellos relacionados directamente con la actividad productiva a la que sirven.*
- *“Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda, Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda y Tipo 5. Agencias de transporte de mercancías”.*

### c) En todas las plantas:

- *“Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso”.*



4. **Usos prohibidos:** El residencial, tanto unifamiliar como colectivo y, en general, todos aquellos usos que impliquen residencia habitual o permanente de personas.

#### **Artículo 8.3.09.04.- Uso Principal, permitido y prohibido en el uso productivo almacén**

1. **Uso principal:** Es el correspondiente al uso de Almacén.
2. **Usos permitidos:**
  - “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, compatible con el uso principal.
  - “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*”, cuando resulte compatible con el uso principal.
  - “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda, Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda y Tipo 5. Agencias de transporte de mercancías*”.
3. **Usos complementarios:**
  - a) En última planta:
    - “*Uso residencial (Uso 6), Tipo 3. Vivienda aneja*”, con un máximo de (1) vivienda por instalación.
  - b) En las plantas baja y altas:
    - “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina*”, vinculado a la actividad y con las limitaciones que se establecen en el “*Artículo 8.3.09.10.-*” de este Título y “*Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado*” y, en general, todos aquellos relacionados directamente con la actividad productiva a la que sirven.
    - “*Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda, Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda y Tipo 5. Agencias de transporte de mercancías*”.



c) En todas las plantas:

- “*Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso*”.

4. **Usos prohibidos:** Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal.

#### **Artículo 8.3.09.05.- Uso Principal, permitido y prohibido en el uso agropecuario**

El uso principal es el propio de explotaciones de naturaleza agropecuaria.

#### **Artículo 8.3.09.06.- Uso Principal, permitido y prohibido en el uso extractivo**

El uso principal es el propio de explotaciones de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

#### **Artículo 8.3.09.07.- Condiciones generales del uso productivo**

Para poder ser autorizada una actividad productiva, deberá cumplir las exigencias que imponga la Licencia de Actividad tramitada en desarrollo de la Ley 3/98 y regulaciones complementarias, la legislación sectorial de aplicación para la actividad específica que se desarrolle, así como las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Si la iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por la Autoridad Competente, quedando estas instalaciones sometidas a lo previsto en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante, y sin perjuicio de lo señalado anteriormente en todos los usos industriales, de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y anteaseo. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.





### **Artículo 8.3.09.08.- Condiciones de las instalaciones del uso productivo industrial**

Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se transmitan perturbaciones ni vibraciones a los diferentes elementos estructurales.

En todos los casos en los que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

### **Artículo 8.3.09.09.- Condiciones ambientales del uso productivo industrial**

Quedan expresamente prohibidos en todo el término municipal las industrias dedicadas a la obtención, en gran escala, de productos químicos que puedan desprender polvo o gases nocivos o tóxicos, y las actividades industriales relacionadas con la obtención, almacenamiento, transporte, manejo y utilización de sustancias radiactivas.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

Los residuos que por sus características no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza habitual, deberán ser trasladados directamente al vertedero asignado por los Servicios Municipales, por cuenta del titular de la actividad y con las condiciones que se establezcan.

Ninguna instalación podrá sobrepasar los límites de emisión fijados en cada caso por la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.



No se producirá ningún vertido a cauce, sin la previa aprobación del Organismo Competente y del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, y siempre con la exigencia de que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas.

Los límites de emisión de los vertidos, tanto al ambiente como al alcantarillado, se ajustarán a lo que establezcan las correspondientes Ordenanzas Municipales y la legislación sectorial correspondiente.

### **Artículo 8.3.09.10.- Condiciones particulares del uso productivo industrial**

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, redactará la Ordenanza reguladora de la actividad industrial.

Las actividades industriales, entre las que se incluyen los talleres de chapa y pintura, que a la entrada en vigor del presente Plan se encuentren ubicados en zonas en las que no se permita dicha actividad y aquellas que no puedan cumplir con las condiciones de instalación exigibles, se regirán por alguno de los tipos del Régimen de la Edificación regulados en el "TITULO 2" de estas Normas. Si no se señalase de forma expresa lo contrario, se entenderán incluidas en la situación Tolerada, debiendo adoptar las medidas técnicas y correctoras precisas para un correcto desarrollo de la actividad.

Cumplirán las disposiciones y reglamentaciones específicas vigentes, según el tipo de industria de que se trate, así como lo señalado por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo y en la normativa vigente en materia de Medio Ambiente, especialmente en lo relativo a la calificación de actividades, ubicación, límites, máximos de concentración de sustancias admisibles y procedimientos de tramitación.

La Dirección Técnica del Proyecto garantizará que la construcción se realice de forma que no se transmitan al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles rebasen los límites admitidos por la Ordenanza Municipal, debiendo preverse en caso necesario, el correspondiente aislamiento acústico.

En las instalaciones localizadas en zonas residenciales, por ser compatibles con este uso, la edificación deberá respetar unas condiciones estéticas de integración en el entorno edificado, en cuanto a forma, colores, tratamiento de materiales y disposición de los elementos sobre el terreno. En este sentido, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de lo especificado en función del criterio que al mismo le compete, en cuanto a la concreción de las condiciones estéticas.

Con carácter general, en las instalaciones industriales, se pueden incluir las actividades complementarias que sean necesarias para el desarrollo de la actividad básica.



La instalación de todos los motores, máquinas y demás elementos de la actividad, deberán realizarse de acuerdo con el correspondiente Proyecto, bajo la dirección del técnico competente, cumpliendo todos los requisitos de seguridad general y personal necesarios, dotándolas de las protecciones precisas.

La evacuación de toda clase de gases, vapores, humos, polvo, etc., se realizará por medio de instalaciones adecuadas y eficaces, de acuerdo con la Reglamentación vigente existente sobre la materia y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, utilizando en los casos necesarios los sistemas de depuración más convenientes, para cumplir con los límites de emisiones fijados en la misma.

En las instalaciones ubicadas en locales que formen parte de edificios de vivienda y en aquéllas que se estimen especialmente peligrosas por la naturaleza de los productos que se manipulen, o por alguna otra circunstancia concreta conocida, se podrán exigir especiales medidas de prevención de incendios y alarma.

Los talleres de vehículos con actividades molestas o peligrosas (por incluir chapa y pintura) sólo se podrán instalar en zonas de uso industrial. Las operaciones de pintura se realizarán en el interior de una cabina especial, cuyas características se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente.

#### **Artículo 8.3.09.11.- Condiciones particulares del uso de talleres de reparación de vehículos**

Los talleres de reparación de vehículos deberán disponer de una superficie de espera, destinada a aparcamiento de vehículos igual a la superficie realmente destinada a taller.

En los locales de servicios de lavado y engrase en edificios de viviendas, la potencia instalada en maquinaria no superará lo establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Los talleres contarán con arqueta separadora de grasas previa a la acometida a la red de alcantarillado, incluyéndolo, por cada zona de lavado y engrase u otras donde éstas se puedan producir.

En zonas de prueba de motores, se instalará un sistema especial independiente de evacuación de humos que se ajuste a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.



### **Artículo 8.3.09.12.- Condiciones particulares del uso productivo-almacén**

Los edificios o naves de almacenamiento, deberán reunir las características establecidas para la edificación industrial.

Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones específicas que les sean de aplicación en función de cada actividad.

No podrán almacenarse materiales que tengan un grado de peligrosidad o incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o peligrosos, salvo en nave o edificios exclusivos y en zonas de uso industrial.

Las operaciones de carga y descarga y movimiento de material almacenado, deberán realizarse en el interior de los locales, debiendo habilitarse espacio suficiente para las mismas, efectuándose de forma que no se rebasen los límites de ruido establecidos en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente, debiendo en caso contrario, adoptar el sistema de aislamiento acústico necesario.

En el caso de almacenamiento de productos altamente combustibles e inflamables o peligrosos, se adoptarán las medidas especiales previstas para estos casos en la legislación vigente y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

### **Artículo 8.3.09.13.- Condiciones particulares de las agencias de transporte**

Las Agencias de Transporte y las dependencias de mensajerías con superficie superior a setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) sólo se podrán instalar en zonas de uso industrial y tendrán acceso directo desde la vía pública.

En todo caso los locales destinados a este uso, deberán contar con espacio reservado para la carga y descarga de vehículos en el interior del local en la proporción y condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal correspondiente.

En todo caso, deberán ajustarse a las condiciones específicas que establezcan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

### **Artículo 8.3.09.14.- Condiciones particulares del uso agropecuario**

Este uso puede localizarse únicamente en el suelo no urbanizable de régimen común y en edificio exclusivo.



Las instalaciones agropecuarias deberán ajustarse a la normativa sectorial correspondiente, tanto estén consideradas dentro de este uso global productivo como dentro del nivel de explotaciones familiares definido por los organismos competentes por razón de la materia.

Serán de aplicación para este uso las medidas correctoras que con carácter general establezca la Ordenanza Municipal correspondiente.

### **Artículo 8.3.09.15.- Condiciones particulares del uso extractivo**

Este uso únicamente puede localizarse en el suelo no urbanizable de régimen común y su realización está condicionada a la autorización de aprovechamiento del Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

Asimismo, y con independencia de otro tipo de proyectos de restauración del espacio afectado por la explotación, de acuerdo con el Real Decreto 2994/1982, de 15 de Octubre sobre Restauración del Espacio Natural afectado por actividades mineras, para su implantación es necesaria la redacción de un Plan Especial de Restauración del espacio natural afectado por las labores.

Se adoptarán las medidas legales preventivas (Estudio de Impacto Ambiental) y correctivas necesarias para minimizar el impacto, molestias y perturbaciones (tanto fónicas como ambientales) y regenerar o rehabilitar para otros usos - de entre los autorizados en suelo no urbanizable - las zonas de extracción abandonadas, así como las escombreras.

En las licencias que se concedan para una actividad extractiva se deberá asegurar que las instalaciones producen las mínimas molestias y perturbaciones, tanto fónicas como ambientales.

Asimismo se deberá solucionar de forma correcta el transporte de las materias primas extraídas, de forma que no suponga un perjuicio a los núcleos rurales y urbanos existentes.

### **Artículo 8.3.10.- Otros usos (Uso 9)**

#### **Artículo 8.3.10.01.- Tipos en el apartado denominado otros usos**

Dentro de este apartado se distinguen los siguientes tipos:

**Artículo 8.3.10.01.01.- Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso**

Se entiende por local de aparcamiento o garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que, por sus características constructivas y funcionales, no es susceptible por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial y que está vinculado a otros usos.

**Artículo 8.3.10.01.02.- Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios**

Se consideran instalaciones generales aquellos elementos necesarios para el adecuado uso y disfrute de los edificios, tales como red de distribución de agua, gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, ascensor, etc.

**Artículo 8.3.10.01.03.- Tipo 3. Trasteros**

Se entiende por trastero el local o locales destinados al almacenamiento y guarda de enseres, vinculados a las viviendas o a los locales de oficina.

**Artículo 8.3.10.02.- Condiciones particulares del local de garaje, de las instalaciones generales de los edificios y de los trasteros**

En tanto no se prohíba expresamente, los “*Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso y Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios de Otros usos (Uso 9)*”, van asociados a cualquier uso principal de los que se establecen en este Título, independientemente de su mención o no entre los usos permitidos o complementarios.

Asimismo, “*Tipo 3. Trasteros*” se entiende asociado a cualquier uso principal de entre los regulados en el “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, en el “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*”, en el “*Uso residencial (Uso 6)*”, y en el “*Uso terciario (Uso 7)*”.

**Artículo 8.3.10.03.- Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso**

El uso de garaje se autoriza en las condiciones establecidas para los usos complementarios y/o permitidos, según cada uso principal. Cuando no se señale lo contrario, el uso de garaje deberá ocupar únicamente las plantas sótano o bajo rasante del edificio destinado al uso principal.



No obstante, se permitirá el uso de garaje en locales de planta baja siempre el local cumpla con las condiciones establecidas en la ordenanza municipal y en su defecto las siguientes:

- Que se trate de viviendas unifamiliares en tipología aislada, pareada y/o adosada.
- Que el local tenga una superficie superior a 150 m<sup>2</sup> en el que se pueda distribuir un mínimo de 5 plazas de aparcamiento, que reúna condiciones de accesibilidad, maniobrabilidad y geometría que permita cumplir con las condiciones establecidas en el “CAPITULO 9.11.- CONDICIONES ESPECIALES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES”

Se autoriza la ubicación de locales de aparcamiento en las plantas altas de edificios industriales.

Se autoriza igualmente el aparcamiento en superficie dentro de la parcela de carácter privativo.

#### **Artículo 8.3.10.04.- Dotaciones mínimas y máximas**

Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos globales que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que a continuación se regula:

1. “*Uso residencial (Uso 6)*”.
  - Mínimo: Tres plazas por cada dos viviendas.
2. “*Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina*”.
  - Mínimo: Una plaza por cada ochenta metros cuadrados útiles (80 m<sup>2</sup>) destinados a oficinas.
3. “*Uso terciario (Uso 7)*”, comercial en “*Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado, Tipo 4.1. , Tipo 4.2.1.- Grandes almacenes y Tipo 4.2.2.- Centros comerciales*”.
  - Mínimo: Una plaza por cada cuarenta metros cuadrados útiles (40 m<sup>2</sup>) destinados a zona de venta al público, en el “*Tipo 4.1. y Tipo 4.2.1.- Grandes almacenes*”, y de una plaza por cada quince metros cuadrados útiles (15 m<sup>2</sup>) destinados a zona de venta al público en el “*Tipo 4.2.2.- Centros comerciales*”.



- Máximo: Dos veces el mínimo.
4. “Uso de actividades económicas comunes (Uso 8)” industrial y almacén, en todos los tipos.
- Mínimo: Una plaza por cada ciento cuarenta metros cuadrados útiles (140 m<sup>2</sup>) destinados al uso industrial, o doscientos cincuenta metros cuadrados útiles (250 m<sup>2</sup>) destinados a almacén.
5. “Uso de equipamiento (Uso 3), Tipo 7. Hotelero”.
- Mínimo: En instalaciones de cuatro o cinco estrellas, una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas (4) hoteleras; en las de tres estrellas, una plaza de aparcamiento por cada seis plazas (6) hoteleras. En hoteles de dos estrellas o menos, no se exige una dotación mínima.
6. “Uso de equipamiento (Uso 3), Tipo 3. Sanitario”.
- Mínimo: Una plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) camas y/o una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados útiles (80 m<sup>2</sup>) destinados a consulta y administración.
7. Uso de equipamiento en general y aquellos otros usos no especificados anteriormente.
- Mínimo: Una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados útiles (200 m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 8.3.10.05.- Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas**

1. Quedan eximidos del cumplimiento de las dotaciones mínimas establecidas los edificios en suelo urbano en los que se dé alguna de las circunstancias siguientes:
- Que estén contruidos sobre parcela de superficie inferior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>).
  - Que tengan frente de fachada inferior a diez metros (10 m).
  - Que sean edificios transformados, rehabilitados o por cambio de uso, en los que se justifique la extrema dificultad de conseguirlo.





2. El Ayuntamiento podrá autorizar la superación de las dotaciones máximas establecidas cuando se acredite:
  - Que el incremento de capacidad no ha de incidir sensiblemente en el tráfico de las inmediaciones.
  - Cuando existan motivos de interés general para que se produzca la excepción, tales como la existencia en el entorno de edificios objeto de protección carentes de aparcamientos propios o una demanda de aparcamientos para residentes que no tenga solución alternativa.
3. Asimismo, el Ayuntamiento podrá limitar el número máximo de plazas de aparcamiento autorizadas con carácter general, cuando sea previsible que puedan ocasionarse perjuicios al tráfico en las inmediaciones, por objetivos de mejora peatonal o por razones de funcionalidad en edificios equipamentales, servicios urbanos y administrativos.

#### **Artículo 8.3.10.06.- Condiciones de los accesos mancomunados**

Con el fin de perturbar lo menos posible la vía pública con los accesos a los garajes de los edificios, se deberá tender a recurrir a los accesos mancomunados, con arreglo a las siguientes normas:

- a) Los aparcamientos que no puedan acceder por otro colindante, al no tener establecidas las correspondientes servidumbres, tendrán acceso por la fachada del edificio y deberán constituir servidumbre de paso a todos los solares colindantes, desde el primer sótano. Se podrán disponer de forma opcional otros accesos a los solares colindantes en los sótanos siguientes. La distribución en planta y la nivelación de los sótanos posibilitará el acceso a los solares colindantes.

Si un edificio correspondiente a este apartado pudiese adquirir el derecho de acceso al sótano a través de otra rampa o sótano colindante, pero ejecutado con anterioridad a la vigente normativa, podrá quedar eximido de lo anteriormente dispuesto - pasando al tipo "b" -, cuando dicha circunstancia no dificulte la gestión de las servidumbres de los restantes sótanos de la manzana, en función de su tipo concreto y de las características técnicas del acceso sirviente que, aún no cumpliendo lo dispuesto en esta normativa, fuesen aptas para absorber el incremento de tráfico correspondiente a la nueva construcción.



- b) Sótanos a los que se acceda por otro colindante que le haya otorgado servidumbre de paso. Excepto en lo relativo a los accesos, para estos sótanos regirá lo dispuesto en el apartado anterior, si a su vez son colindantes con solares o edificios que no posean aparcamiento en planta de sótano. En dicho caso, los viales de este nuevo sótano conectarán con el punto de entrega del vial del sótano que les debe acceso, de tal forma que se respete el ancho y radios de giro anteriormente establecidos. Previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento efectuará un estudio de la incidencia que supone sobre las vías públicas el incremento de tráfico generado por las nuevas plazas de aparcamiento, comparando la solución de salida a través de los accesos ya existentes con la incidencia que tendría realizar un nuevo acceso a través del frente del solar de nueva construcción.

Los sótanos correspondientes al tipo "b" deberán ejecutar una rampa de entrada de forma análoga al tipo "a", cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Que el estudio sobre la incidencia en el tráfico, previsto en el párrafo anterior, así lo determine.
- Que sea necesario para facilitar la sustitución de edificios en los que se emplacen viales intermedios.
- Que la superficie servida por el acceso ya previsto resultase superior a quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>).

La presente norma será de aplicación para la totalidad del suelo urbano y urbanizable, con excepción de las áreas de vivienda en tipología unifamiliar y en bloque aislado. Sin embargo, será de aplicación en aquellos edificios de tipología lineal aunque estos se ejecuten por fases independientes. Por ello, los planes parciales y especiales que desarrollen áreas de terciario y/o de vivienda colectiva deberán contemplar la regulación precisa para mancomunar los accesos a garajes.

En los sótanos para aparcamientos de edificios de equipamiento o institucionales, cuyo primer sótano esté destinado a otros usos y de edificios sobre solares en los que, por sus dimensiones reducidas, sea necesario sustituir las rampas por monta-coches, el Ayuntamiento estudiará las circunstancias particulares que concurren en cada caso, autorizando, si ello fuera necesario, que los citados edificios sean autónomos en sus accesos de aparcamiento.



Las servidumbres de acceso o limitaciones de propiedad a que se refiere este artículo habrán de ser inscritas en el Registro de la Propiedad y, en todo caso, en el Municipal de Cargas, debiendo acreditar aquél extremo el particular antes de la obtención de la licencia de obras correspondiente.

## **CAPITULO 8.4.- RESTRICCIONES Y LIMITACIONES DE USOS**

### **Artículo 8.4.01.- Limitaciones de los espacios de uso y dominio privado**

Los suelos definidos por el Plan como de uso y dominio privado estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- En superficie únicamente podrán destinarse a zonas de juegos y/o jardines, y aparcamientos en superficie, estando prohibida la instalación de todo tipo de elementos de cubierta tales como tinglados, techumbres para aparcamiento, cenadores, etc.
- En el subsuelo únicamente serán autorizables los usos de garaje vinculado al uso principal instalado en la parcela y a instalaciones urbanas, pudiendo resolverse el acceso al garaje a través del espacio libre cuando no sea factible resolverlo en el interior del edificio, y siempre con la afección mínima al espacio libre.

### **Artículo 8.4.02.- Limitaciones de uso en plantas bajas**

En las plantas bajas de las calles peatonales y de aquellas cuya peatonalización se acuerde de forma expresa por la Autoridad Municipal, no podrán implantarse usos que conlleven acceso, o servidumbre de paso, de vehículos, tales como talleres vinculados al automóvil, agencias de transporte de mercancías, etc., cuando dicho acceso deba producirse desde la misma calle peatonal.

### **Artículo 8.4.03.- Restricción de establecimientos públicos dedicados a actividades de hostelería**

En la ordenanza de hostelería aprobada por este Ayuntamiento, se determina la distancia mínima entre establecimientos de hostelería.



Podrán delimitarse justificadamente áreas saturadas en las que, por el número de locales existentes, no se autorice la instalación de nuevos locales o la ampliación de los existentes.

## **CAPITULO 8.5.- RESUMEN DE LOS USOS**

A continuación se relacionan todos los tipos de usos descritos en el presente Título.

### **Uso 1. COMUNICACIONES**

#### **Tipo 1. Red viaria**

- 01.** Vías de comunicación por carretera.
- 02.** Bidegorris (pistas ó carriles para bicicletas).
- 03.** Sendas.
- 04.** Caminos rurales.
- 05.** Trayectos peatonales.
- 06.** Instalaciones correspondientes a los medios mecánicos de transporte colectivos, como ascensores, escaleras mecánicas y rampas o accesos mecánicos.

#### **Tipo 2. Red ferroviaria**

- 01.** Líneas de ferrocarril (subterráneas y en superficie).
- 02.** Estaciones de viajeros y apeaderos.
- 03.** Zonas de servicio ferroviario.

#### **Tipo 3. Fluvial**

- 01.** Cauces y márgenes de protección.

#### **Tipo 4. Estaciones de servicio de suministro de carburantes**

### **Uso 2. INFRAESTRUCTURAS**

#### **Tipo 1. Red de energía eléctrica**

- 01.** Líneas subterráneas.
- 02.** Líneas de tendido aéreo.
- 03.** Subestaciones eléctricas.
- 04.** Centros de Transformación eléctrica.



## **Tipo 2. Red de abastecimiento de agua**

01. Líneas o redes subterráneas.
02. Líneas o redes superficiales.
03. Depósitos de abastecimiento.
04. Depuradoras.

## **Tipo 3. Red de saneamiento**

01. Líneas o redes subterráneas.
02. Depuradoras de saneamiento.

## **Tipo 4. Red de telecomunicaciones**

01. Líneas subterráneas.
02. Líneas de tendido aéreo.
03. Instalaciones técnicas de carácter no lineal (Tipo B), torres, antenas, ....
04. Centros y centrales de Telecomunicaciones.

## **Tipo 5. Red de gas**

01. Red de distribución.
02. Centros de regulación.

## **Tipo 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos**

01. Instalaciones de tratamiento y eliminación.
02. Centros de aprovechamiento e investigación.

## **Uso 3. EQUIPAMIENTOS**

### **Tipo 1. Deportivo**

01. Práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física.
02. Instalaciones al aire libre.
03. Gimnasios, polideportivos.

### **Tipo 2. Docente**

01. Centros Universitarios (facultades, escuelas técnicas, escuelas universitarias).
02. Preescolar, Infantil, Primaria, Enseñanza Secundaria Obligatoria y Bachiller.



03. Guarderías.
04. Educación Especial.
05. Educación para adultos.
06. Academias.
07. Autoescuelas.
08. Talleres ocupacionales.
09. Conservatorios.
10. Escuelas de Artes y Oficios.
11. Centros de investigación científica y técnica, vinculados a la docencia.

### **Tipo 3. Sanitario**

01. Consultorios.
02. Residencias de enfermos.
03. Ambulatorios.
04. Hospitales.
05. Clínicas.
06. Centros de salud de atención primaria y preventiva.
07. Consultas médicas colectivas en viviendas agrupadas o locales con entidad superior a la consulta particular de un profesional.
08. Centros de análisis clínicos, radioterapia ó de resonancia magnética.
09. Farmacias.
10. Centros de ambulancias y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

### **Tipo 4. Religioso**

01. Comunidades religiosas.
02. Conventos.
03. Ermitas.
04. Iglesias y centros parroquiales.
05. Casas curales ó residencias religiosas.
06. Centros de culto de cualquier confesión.
07. Capillas, etc.

### **Tipo 5. Residencia comunitaria**

01. Colegios Mayores.
02. Residencias universitarias.
03. Residencias de la tercera edad.
04. Albergues juveniles.



### **Tipo 6. Asistencial**

01. Albergues de beneficencia.
02. Asilos.
03. Centros de rehabilitación.
04. Centros de día.
05. Centros de información y orientación.
06. Sede de Ayuda en Carretera.
07. En general, cuantas actividades inscritas en los registros correspondientes, dedicadas a fines benéfico-sociales.

### **Tipo 7. Hotelero**

01. Hoteles.
02. Hostales.
03. Pensiones.

### **Tipo 8. Recreativo, ocio y espectáculo**

01. Salas de cine.
02. Teatros.
03. Salas de conciertos.
04. Salas de reunión.
05. Bingos.
06. Instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas.
07. Parques botánicos.
08. Plaza de toros.
09. Casas y círculos regionales.
10. Sedes gastronómicas.
11. Circos, etc.

### **Tipo 9. Socio-Cultural**

01. Casa de cultura.
02. Biblioteca.
03. Archivo.
04. Museo.
05. Salas de exposiciones.
06. Centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas.
07. Sedes de clubes.



### **Tipo 10. Asociativo**

01. Sedes de partidos políticos.
02. Sedes de sindicatos.
03. Agrupaciones empresariales, gremiales, artesanales, etc.

### **Tipo 11. Servicios funerarios**

01. Actividades relativas a Tanatorio y eliminación de los cadáveres.
02. Agencias y empresas funerarias.

## **Uso 4. SERVICIOS URBANOS Y ADMINISTRATIVOS**

### **Tipo 1. Servicios urbanos**

01. Bomberos.
02. Ertzaintza.
03. Policía Municipal.
04. Servicio de correos, telégrafos, etc.
05. Servicio de limpieza viaria.
06. Cementerio.
07. Oficinas de empresas de telefonía, suministro de energía eléctrica, etc.
08. Estaciones de control de gases de vehículos, de ruido, de contaminación atmosférica, etc.
09. Depósito Municipal de vehículos.

### **Tipo 2. Servicios administrativos**

01. Oficinas y departamentos de la Administración en general.
02. Administración de Justicia.
03. Oficinas del Insalud.
04. Oficinas de Empleo.

### **Tipo 3. Aparcamientos autónomos no vinculados a otros usos o actividades**

## **Uso 5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

01. Parques.
02. Paseos urbanos.
03. Zonas ajardinadas.
04. Plazas.
05. Espacios de dominio privado con servidumbre de uso público.





## **Uso 6. RESIDENCIAL**

### **Tipo 1. Residencial en edificio de bajo desarrollo**

01. Vivienda agrupada en hilera u otra disposición.
02. Vivienda uni/bifamiliar (aislada).

### **Tipo 2. Edificación en altura.**

### **Tipo 3. Vivienda aneja vinculada a otro uso**

## **Uso 7. TERCARIO**

### **Tipo 1. Oficina**

01. Oficinas de intermediarios profesionales y servicios similares.
02. Entidades bancarias.
03. Despachos y consultas profesionales.
04. Estudios.
05. Gestorías.
06. Agencias.
07. Sedes sociales o técnicas de empresas.
08. Compañías de seguros.
09. Servicios de arrendamiento.
10. Oficinas en general.

### **Tipo 2. Venta Ambulante**

01. Venta en puesto o instalación desmontable.
02. Venta en vehículos.
03. Mercados periódicos de carácter tradicional.
04. Mercados ocasionales.

### **Tipo 3. Comercial al por menor de carácter no concentrado**

- **De bienes y productos.**

01. Alimentación.
02. Bebidas.
03. Tabacos.
04. Textil.
05. Confección.



06. Perfumería.
07. Droguerías.
08. Equipamiento del hogar.
09. Equipamiento del automóvil.

- **Servicios hosteleros.**

01. Restaurantes.
02. Bares y cafés.
03. Tabernas.
04. Cafeterías.
05. Degustaciones.
06. Pubs, discotecas, salas de fiestas.
07. Salas de juegos recreativos.

- **Servicios de reparaciones**

01. Pequeña maquinaria.
02. Electrodomésticos.
03. Bienes de consumo.

- **Servicios personales**

01. Tintorerías.
02. Lavanderías.
03. Peluquerías.
04. Institutos de Belleza.

- **Servicios en general**

01. Librerías.
02. Papelerías.
03. Imprentas, etc.
04. Mensajerías, hasta 75 m<sup>2</sup>.

#### **Tipo 4. Comercial al por menor de carácter concentrado**

01. Establecimientos comerciales. Mercado Municipal.
02. Grandes establecimientos comerciales: Grandes almacenes y centros comerciales.



## Uso 8. ACTIVIDADES ECONOMICAS COMUNES

### Tipo 1. Industrial compatible con vivienda

#### Tipo 1.01.- Artesanal y manufactura

01. Joyería y bisutería.
02. Instrumentos musicales.
03. Laboratorios fotográficos.
04. Juguetes y juegos.
05. Artículos deportivos.
06. Pequeña industria textil, del cuero y del calzado.
07. Instrumentos de precisión, ópticos y fotográficos.
08. Relojería.
09. Papel y Artes Gráficas.
10. Alimentación y Tabaco.
11. Manufacturas diversas.

#### Tipo 1.02.- Talleres de servicio y reparación

01. Servicios de Lavado y Engrase.
02. Talleres de reparación mecánica (excepto chapa, pintura y banco de pruebas de motores).
03. Talleres de reparación y mantenimiento de máquinas y ordenadores.
04. Talleres de reparación y mantenimiento de maquinarias y material eléctrico.
05. Talleres de reparación y mantenimiento de material electrónico.
06. Talleres de reparación y mantenimiento de accesorios del automóvil.
07. Talleres de reparación y mantenimiento de pequeños electrodomésticos.
08. Talleres de reparación y mantenimiento de bienes y productos no incluidos en la industria artesanal y manufacturera, que a juicio de los servicios técnicos municipales sea compatible con el uso residencial.

### Tipo 2. Industrial no compatible con vivienda

01. Talleres de reparación mecánica dedicados a chapa, pintura o banco de pruebas de motores.
02. Fabricación y transformación de papel y cartón.
03. Transformación de materias plásticas.
04. Reparación y mantenimiento de bienes y productos no incluidos en los apartados anteriores.
05. Fabricación de máquinas y ordenadores.
06. Fabricación de maquinarias y material eléctrico.
07. Fabricación de material electrónico.



08. Fabricación de accesorios del automóvil.
09. Fabricación de pequeños electrodomésticos.
10. Transformación o producción de minerales.
11. Transformación de metales.
12. Industria química.
13. Fabricación de máquina - herramienta y equipos mecánicos.
14. Industria agroalimentaria y agraria.
15. Fabricación de productos metálicos.
16. Cementerios de vehículos y depósitos de chatarra.
17. Transformación de madera (industria aserradero...).
18. Actividades extractivas.
19. Industrias y almacenamientos peligrosos.

### **Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda**

01. Bienes y productos que hacen que la actividad se considere compatible con la vivienda.

### **Tipo 4. Almacén no compatible con la vivienda**

01. Las sometidas a la Licencia de Actividad prevista en la ley de Medio Ambiente, no incluidas en el apartado anterior.
02. Comercio al por mayor de materias primas agrarias.
03. Comercio al por mayor de alimentación bebidas y tabaco.
04. Comercio al por mayor de textiles, confección de calzado y artículos de cuero.
05. Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, perfumería y del hogar.
06. Comercio al por mayor de productos de consumo duradero.
07. Comercio al por mayor de productos de ferretería, interindustrial y/o químicos.

### **Tipo 5. Agencias de transporte de mercancías**

01. Actividades dedicadas a la recogida, recepción y distribución de mercancías y paquetería para su transporte, así como las dependencias de mensajerías de más de 75 m<sup>2</sup>.

### **Tipo 6. Actividades agropecuarias**

#### **Tipo 6.01.- Artesanal y manufactura**

01. Explotaciones agrícolas.
02. Construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y productos agrarios.



- 03. Producción, extracción y clasificación de productos agrarios.
- 04. Primera transformación de productos agrarios para su comercialización o transformación artesanal.
- 05. Obras e instalaciones para el regadío.

**Tipo 6.02.- Invernaderos**

**Tipo 6.03.- Ganadería**

**Tipo 6.04.- Forestal**

**Tipo 7. Actividades extractivas**

**Uso 9. OTROS USOS**

**Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso**

**Tipo 2. Instalaciones generales o comunes de los edificios**

**Tipo 3. Trasteros**



## TITULO 9 ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

### CAPITULO 9.1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 9.1.01.- Definición

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en relación con el entorno.

Las presentes Normas Generales de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo.

#### Artículo 9.1.02.- Aplicación

Las normas generales de edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación, a aquellas obras de intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución y a las obras de reforma, cuando a juicio municipal razonado sea factible su aplicación.

Los edificios objeto de protección o conservación se rigen por lo establecido en el "TITULO 11", por lo que las normas generales contenidas en el presente Título tienen carácter supletorio.

Las edificaciones sometidas al régimen de protección oficial, tanto en edificación de nueva planta como en rehabilitación, se ajustarán a lo establecido en su normativa específica correspondiente.

En lo no regulado en la normativa específica de construcción de viviendas de protección oficial, será de aplicación subsidiaria lo contenido en este Título.

Con carácter equivalente, en los aspectos no regulados en el presente Título será de aplicación subsidiaria lo determinado en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por Orden de 30 de diciembre de 2002, o normativa que las sustituya.



## CAPITULO 9.2.- DEFINICION DE PARAMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA

### Artículo 9.2.01.- Parcela

Se entiende por “*parcela*”, la superficie de terreno que constituye una unidad física e inscrita como tal en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas serán soporte de usos, instalaciones y edificaciones, en función de la clasificación y de la pormenorización del suelo realizada por el presente Plan General y servirán como marco de referencia al aprovechamiento, así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

### Artículo 9.2.02.- Parcela mínima

Es la establecida en las Ordenanzas generales o particulares de zona como unidad mínima de parcelación, a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 95.1 de la Ley del Suelo de 1976.

### Artículo 9.2.03.- Alineación

Se entiende por alineación, la línea que establece, a lo largo de las calles o espacios públicos, los límites de la edificación y, en su caso, de la parcela.

- a) “*Alineación de calle y/o exterior*”. Es la línea que señala el límite exacto de la edificación, cuando así viene impuesto en los planos de ordenación.
- b) “*Alineación de parcela*”. Es la línea que establece el ámbito máximo del suelo vinculado a un uso, instalación o a una edificación. Indica el límite del suelo privativo cuando expresamente se señala.
- c) “*Alineación interior*”. En tipología de manzana señala el límite exacto de las plantas superiores y, también de la planta baja, cuando no se autoriza la ocupación del patio en el perímetro interior de la manzana.
- d) “*Alineación bajo rasante*”. Corresponde a la línea que se señala como ámbito máximo de la ocupación en sótano.
- e) “*Alineación de fachada sin luces o medianera*”. Es la línea de edificación que es común a una construcción colindante, existente o prevista.



#### **Artículo 9.2.04.- Tramo de alineación completo**

Es el correspondiente a uno de los lados exteriores de la manzana o bloque e interiores del patio de manzana, excluidos los chaflanes.

#### **Artículo 9.2.05.- Cota de rasante**

Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto, respecto del plano de referencia de la base cartográfica.

- “*Rasante Nueva*”, es la altura de nivel marcada por la ordenación del Plan General.
- “*Rasante actual*”, es la altura de nivel que el Plan mantiene en su situación preexistente, sin perjuicio de las reformas de urbanización que se indiquen.

#### **Artículo 9.2.06.- Espacio libre de parcela**

Es aquella superficie de parcela que permanece libre de ocupación, bien por imposición del Plan, bien como resultado de la configuración de la edificación dentro de los parámetros máximos autorizados.

Los espacios libres de parcela no pueden ser edificados sobre rasante ni pueden ser objeto de aprovechamiento lucrativo alguno.

Cuando expresamente se señale, estos espacios pueden ser objeto de aprovechamiento bajo rasante para aparcamientos.

Los espacios libres de parcela pueden ser, atendiendo al dominio:

- “*Privados*”, cuando están adscritos a la edificación, correspondiendo su conservación a los titulares de ésta.
- “*Públicos*”, cuando son de cesión, correspondiendo su conservación al Ayuntamiento.

Podrá establecerse el uso público con aprovechamiento privado bajo rasante.





## **CAPITULO 9.3.- DEFINICION DE LOS PARAMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACION**

### **Artículo 9.3.01.- Retranqueo**

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a aquélla.

### **Artículo 9.3.02.- Línea de edificación**

Es la intersección del plano vertical de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con el plano del terreno.

### **Artículo 9.3.03.- Profundidad edificable**

Es la distancia entre la alineación exterior y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquélla, sobre las alineaciones previstas por la nueva ordenación.

### **Artículo 9.3.04.- Separación entre edificios**

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, medidas sobre la alineación prevista por el Plan. Su cumplimiento es obligado, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

### **Artículo 9.3.05.- Superficie ocupable**

Es aquella superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela, cuando se establezca, vendrá referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y la alineación de parcela y/o la alineación exterior.

La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueo, porcentaje de ocupación de parcela, profundidad edificable, separación respecto a otras edificaciones, etc., que, en su caso, señale la correspondiente Ordenanza.



### **Artículo 9.3.06.- Superficie ocupada**

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, excluidos los vuelos autorizados, sobre un plano horizontal.

La superficie correspondiente a patios de parcela contará a los efectos de medición y cálculo de este parámetro, incluso cuando aquellos lleguen hasta el nivel de la planta baja. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable fijados en estas Normas o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

### **Artículo 9.3.07.- Superficie edificable**

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados construidos de edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de considerar el aprovechamiento que le corresponde en aplicación de las presentes Normas y con los parámetros de forma exigidos, en su caso, por la Ordenanza de cada zona.

### **Artículo 9.3.08.- Superficie construida**

Se entiende por superficie construida, la realmente edificada que se encuentra comprendida dentro del perímetro más exterior de los muros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches privados y vuelos abiertos computarán al 50% de su superficie salvo que estén cerrados por dos de sus cuatro orientaciones (aunque no lo estén en la totalidad de cada lado) en cuyo caso se computarán al 100%.

En el cómputo de la superficie construida o edificada de un edificio, quedan excluidos la superficie destinada a portal, los soportales con uso público, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, incluso trasteros, siempre que se mantengan sin vinculación a la planta inferior.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a las plantas sótano, cuando se destinen a instalaciones comunes y/o garajes, ni la parte que les corresponde de accesos y áreas de maniobra, siempre que éstos no superen el estándar señalado como máximo para cada uso.



### **Artículo 9.3.09.- Superficie útil**

Se entiende por “*superficie útil de un local o pieza*”, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine, incluida la superficie de las solanas, si las hubiera.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,80 m.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos señalados en el párrafo anterior, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas o locales situados en las plantas inferior y superior de la columna.

Es “*superficie útil de planta o del edificio*”, la suma de las superficies útiles de los locales o piezas que lo integran incluyendo la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, tendederos y otros.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados computándose armarios empotrados, así como terrazas y balcones.

Este concepto se define en el Plan con independencia de los criterios de aplicación que puedan establecerse en la normativa vigente en materia de Viviendas de Protección Oficial o de Promoción Pública. En consecuencia, aquél será de aplicación a la hora de establecer el tamaño mínimo de la vivienda-apartamento y el tamaño mínimo de las piezas, así como cualquier otra condición que venga referida a dicho parámetro en la reglamentación sectorial correspondiente.

### **Artículo 9.3.10.- Alineación máxima de la edificación**

Se entiende por alineación máxima de la edificación, la línea dentro de la cual tienen que quedar incluidas las proyecciones en planta de las líneas de edificación de la construcción proyectada.



### Artículo 9.3.11.- Altura de edificación

Se entiende por “*altura de edificación*”, la dimensión vertical del edificio que sobresale del terreno. Su medición se efectúa, con carácter general, mediante número de plantas del edificio, aunque para determinados usos, la ordenanza específica de zona establece el perfil o la altura máxima reglamentaria.

Esta altura únicamente puede ser rebasada por los elementos y volúmenes que se señalan en los “*Artículo 9.3.14.- Forma de medir la altura* y *Artículo 9.3.15.- Construcción por encima de la altura*” del presente capítulo.

La regulación de la altura máxima de la edificación se efectúa, bien de forma directa, bien mediante la definición de un perfil en función del ancho de la calle.

- a) Cuando la altura se regula de forma directa, ésta se señala en los planos, expresada en números romanos como indicadores del número de plantas, incluida la baja, con la simbología (VII).
- b) Se entiende por “*perfil*” la envolvente exterior de la figura que representa la edificación cortada por un plano vertical. Sólo cuando el Plan lo señala expresamente, dicho concepto se extiende a la disposición de las alturas parciales y forjados interiores.
  - “*Perfil actual*”. Es el perfil que establece el Plan, como referencia al existente con anterioridad a la aprobación del mismo. Su representación gráfica es “**PA**”.
  - “*Perfil nuevo*”. Es el perfil que establece el Plan General. Su representación gráfica es “**PN**”.
  - “*Perfil según colindante actual*”: Es el perfil que se asimila a los colindantes o a los que están enfrente, lo que se refleja en planos mediante el grafismo “**PC**”.
- c) El alero de las nuevas edificaciones respetará la cota de las edificaciones adyacentes salvo cuando se encuentre en una calle en pendiente en la que, por efecto de la variación de rasante, el alero se situará a una cota intermedia.



### **Artículo 9.3.12.- Alturas parciales**

#### **Artículo 9.3.12.01.- Altura de piso**

Se entiende por “*altura de piso*”, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### **Artículo 9.3.12.02.- Altura libre de piso**

Es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

#### **Artículo 9.3.12.03.- Altura útil**

Es la distancia vertical entre el pavimento y el falso techo. La altura útil mínima, excepto en sótanos, será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), que podrá ser reducida exclusivamente en pasillos, cuartos de baño y aseos a dos metros treinta centímetros (2,30 m).

En las viviendas que deban cumplir con las ordenanzas de diseño de V.P.O., la altura útil será la regulada por su normativa específica.

#### **Artículo 9.3.12.04.- Nivel de planta de piso**

Es la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja o la rasante de la calle, y la cara superior del forjado del suelo de la planta a la cual se refiere la medición.

#### **Artículo 9.3.12.05.- Planta**

Se entiende por planta, toda la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

#### **Artículo 9.3.12.06.- Planta sótano**

Es la planta cuyo techo no se encuentran en ningún punto por encima de la rasante de los espacios abiertos colindantes con el edificio.



Sótano primero: será el más próximo a la planta baja, sótano segundo el siguiente, y así sucesivamente.

#### **Artículo 9.3.12.07.- Planta semisótano**

Es la planta cuyo techo se encuentran en algún punto por encima de la rasante de los espacios colindantes al edificio, sin que la diferencia de cota supere un metro (1,00 m).

#### **Artículo 9.3.12.07.01.- Planta baja**

Es la planta en la que se puede producir la comunicación del edificio con la trama viaria (ó con el espacio colindante al edificio, disponiendo este de comunicación con la trama viaria), aun cuando no se ubique en ella el acceso a la casa o edificio.

Su suelo está en algún punto a 1,00 m o menos del suelo del espacio exterior al que da fachada.

#### **Artículo 9.3.12.07.02.- Entreplanta**

Es aquélla que se encuentra en su totalidad en el interior de un local de planta baja, y se encuentra funcional, física y registralmente vinculada al propio local en el que se ubica. Se admite su existencia en las condiciones que se señalan en el “Artículo 9.6.04.- Condiciones de la planta baja” y con las particularidades del artículo “Artículo 9.3.14.- Forma de medir la altura” del presente Título.

#### **Artículo 9.3.12.07.03.- Piso**

Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja y/o cuyo suelo está a 1,00 m, o más, por encima del suelo del espacio exterior.

Se entenderá por “altura de piso”, la diferencia de nivel entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Con carácter general se establecen las condiciones de las plantas en el “Artículo 9.6.05.- Condiciones de las plantas altas” del presente Título.



#### **Artículo 9.3.12.07.04.- Atico**

Es la planta retranqueada dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), al menos de la alineación de planta baja y situada sobre el último piso ajustado a ella.

#### **Artículo 9.3.12.07.05.- Bajo cubierta**

Es la planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Se garantizará la accesibilidad de acuerdo con la normativa vigente.

En estas plantas no serán consideradas como superficie útil aquellas partes de altura libre inferior a un metro y ochenta centímetros (1,80 m). Las zonas en las que no se alcance la altura útil mínima del “Artículo 9.6.05.- Condiciones de las plantas altas” no superarán en cada pieza o estancia el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la misma.

En las edificaciones destinadas a un uso distinto del residencial, esta planta podrá estar destinada a los mismos usos que las plantas inferiores siempre que se mantenga la vinculación funcional y de titularidad. La superficie útil obtenida en este caso en la planta de bajo cubierta, medida con los criterios señalados en los párrafos anteriores para el uso residencial, no podrá superar nunca la del local situado en el piso inmediatamente inferior al que se encuentre vinculado.

#### **Artículo 9.3.13.- Altura impuesta y altura máxima**

La altura señalada en el plano de Definición de la Ordenación tiene carácter de “altura impuesta” para los edificios a construir en los suelos sujetos a Ordenación Específica, cualquiera que sea su uso. En otro caso tiene carácter de “altura máxima”.

En consecuencia, no se autorizarán reducciones de altura respecto de la señalada con carácter reglamentario.



En los edificios regulados mediante número de plantas y a los efectos de establecer la altura máxima, se tomará como tal la resultante de considerar las alturas parciales de planta baja y la máxima de las plantas altas, para el uso asignado a la zona, de tal modo que la implantación de un uso alternativo, permitido por el Plan, deberá respetar dicha altura máxima, aunque por razón del programa o de las alturas parciales derivadas del uso concreto, ello signifique una reducción en el número de plantas reales construidas. En todo caso, la altura derivada de la aplicación de la regla anterior podrá ser rebasada en un máximo de un metro y veinte centímetros (1.20 m), cuando se trate de alcanzar un número completo de plantas, dentro de las máximas autorizadas.

### **Artículo 9.3.14.- Forma de medir la altura**

La altura reglamentaria definida en el “*Artículo 9.3.13.- Altura impuesta y altura máxima*”, se tomará en el punto intermedio de las rasantes máxima y mínima de la acera, en el tramo de fachada correspondiente al solar de cada casa, siendo este punto el del nacimiento de la línea vertical que constituye la base del perfil o de la altura de la edificación.

Sin embargo, cuando de la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, resulte que en los extremos de la fachada se produce incumplimiento de la altura máxima y/o mínima de la planta baja, se actuará como sigue:

- a) Las fachadas de la casa podrán dividirse en tantos tramos o secciones como sea necesario para que el nivel de la planta primera no quede en ningún punto a menos de tres metros (3 m) respecto a la cota de rasante de su línea de fachada y para que, por efecto de la pendiente de la calle, no se produzcan desniveles superiores a la altura reglamentaria del último piso. La longitud máxima del tramo o sección vendrá determinada por el punto en el que se cumpla con la altura máxima correspondiente a la planta baja señalada en el artículo “*Artículo 9.3.12.07.03.- Piso*”.

En este supuesto, la altura reglamentaria podrá medirse a partir de la rasante del punto más alto de cada tramo o sección.

- b) En las casas que den frente a dos calles en pendiente que se comunican entre sí, o a una calle continua en curva y en pendiente, se considerará toda su fachada desarrollada en un plano único. El chaflán o acuerdo curvo podrá considerarse como una única sección incluyendo en ella cinco metros (5 m) a cada lado de la esquina del chaflán o del punto de inflexión del acuerdo, si éste fuera curvo.

En este caso, se tomará como altura reglamentaria de la planta baja, la resultante de fijar la altura mínima para el nivel de la planta primera en el extremo con rasante más elevada, siendo la del otro extremo la resultante.





Idéntico criterio podrá mantenerse en los bordes de la casa en el supuesto de que resultaran secciones con longitud de fachada inferiores a seis metros (6 m).

- c) En ningún caso, como resultado de la aplicación de las reglas anteriores, podrán derivarse soluciones en las que el nivel de la planta primera se sitúe a más de cinco metros cincuenta centímetros (5,50 m) por encima de la rasante de la calle en su línea de fachada correspondiente.
- d) Cuando, debido a las especiales características de las preexistencias urbanas o a la orografía del lugar, la aplicación directa de estas reglas llevara a soluciones imposibles o incorrectas desde el punto de vista de la unidad constructiva a juicio de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá optar por imponer la tramitación de un Estudio de Detalle en el que deberá quedar de manifiesto que las soluciones adoptadas tratan de mantener el respeto a los criterios antes enunciados y de resolver adecuadamente la configuración del espacio público al que da fachada el edificio. En estos supuestos, cuando se opte por mantener la cota uniforme de la planta primera, la altura máxima de la planta baja será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m), dándole tratamiento y consideración de sótano a todos los forjados y espacios que se sitúen bajo dicha cota.
- e) Con el único fin de igualar la cornisa con una de las edificaciones o casas colindantes, la altura total de la nueva construcción podrá variarse en un máximo de un (1) metro, sin que con ello se pueda producir un incremento en el número de plantas. Dicha alteración deberá introducirse con el siguiente orden de preferencia:
1. En planta baja.
  2. En la última planta.
  3. Por reparto proporcional en el conjunto de las plantas.

En los edificios o casas con tipología abierta, aislada o lineal, se tendrán en cuenta las limitaciones para la altura de la planta baja señaladas anteriormente y, en cualquier caso, las que se enumeran a continuación:

- a) El portal deberá situarse en el mismo nivel que la vía pública de acceso. Cuando la entrada al edificio se realice no desde la vía pública, sino desde la parcela de propiedad privada, el portal deberá situarse en el mismo nivel del terreno urbanizado por el que se relaciona con aquella.



- b) En el supuesto de que el edificio tenga fachada a dos calles con distinta rasante, su altura deberá computarse sobre la fachada que expresamente se señala en el Plan. En caso de que no se señale, se computará de acuerdo a lo señalado en los apartados anteriores.

### **Artículo 9.3.15.- Construcción por encima de la altura**

Por encima de la altura máxima de la edificación, podrán admitirse con las limitaciones que se establecen, en su caso, en las Ordenanzas particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

1. Las vertientes o faldones de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta, tomado desde la línea del máximo vuelo autorizado, con una inclinación máxima del 40%, sin sobrepasar en ningún punto los tres metros y medios (3,5 m) por encima de la altura máxima.

Esta limitación deberá aplicarse sobre todas las fachadas, tanto exteriores como interiores, incluidas las que forman los patios de parcela de la edificación. Sobre dicha altura se admitirá una tolerancia, con el único fin de cubrir íntegramente las instalaciones del apartado "b" siguiente, siempre y cuando los faldones de la cubierta se mantengan dentro de la envolvente constituida por el plano inclinado derivado de las condiciones del presente apartado.

Todo plano de cubierta con una pendiente igual o inferior al quince por ciento (15%) será considerado como cubierta plana y su nivel de referencia, a los efectos de determinar la inclinación señalada, será el del plano horizontal correspondiente al borde superior del forjado de la última planta.

No se permite la interrupción de los faldones de cubierta con el fin de obtener paramentos verticales para la apertura de huecos por encima del forjado de la última planta.

2. Los remates de la caja de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) sobre la altura máxima de la edificación, debiendo retranquearse respecto a la fachada principal un mínimo de dos metros (2,00 m).
3. Antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la altura máxima de la edificación, salvo ornamentos aislados.



Por encima de la altura máxima total que se determina, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, el buen hacer constructivo. Las chimeneas en todo caso deberán retranquearse dos metros (2,00 m) como mínimo de las alineaciones.

En la excepción no está incluida la maquinaria que conllevan los aparatos antes mencionados, que deberán quedar incluidos dentro del perfil definido en el apartado 01. anterior.

- b) Los paneles de captación de energía solar, y las posibles instalaciones necesarias para la implantación de energías renovables.
- c) Antenas y pararrayos.

### **Artículo 9.3.16.- Construcción bajo rasante: sótano**

Todo local cuyo nivel de suelo se sitúe más de un metro y treinta centímetros (1,30 m) por debajo de la rasante de la calle, tomada en el mismo punto en que corresponde medir la altura de la edificación, será considerado sótano, así como toda planta situada por debajo del nivel de la planta baja y/o por debajo del nivel del portal. Ambos supuestos se aplicarán sin perjuicio de los resultados derivados de la forma de medir la altura señalada por el Plan.

Se incluye, por lo tanto, en el presente artículo las plantas definidas como semisótanos. En consecuencia, los semisótanos de los edificios existentes se asimilan a las plantas sótano.

A estos efectos, se consideran en situación de régimen tolerado todos los locales sitos en semisótanos de edificios existentes que tuvieren usos autorizados con anterioridad al Plan distintos de los permitidos por éste. En ningún caso se autorizará en dichas plantas la formación de nuevos locales para usos, salvo para los autorizados por el Plan para las plantas sótano.

### **Artículo 9.3.17.- Ancho oficial de calle**

Este parámetro tiene carácter normativo para los vuelos de edificación.



Se entiende por ancho oficial de calle la anchura, medida en metros, que se propone para la calle.

La medición se efectuará ortogonalmente a las alineaciones de edificación y/o de parcela que conforman el vial concreto al que se refiere la anchura.

### **Artículo 9.3.18.- Solares inedificables**

Sólo podrá otorgarse licencia a edificios que tengan al menos una fachada a alineación exterior, ubiquen su portal en la misma o en un acceso público a patio de manzana también público y no dejen en colindancia un solar inedificable.

Se considera solar inedificable, a los efectos del apartado anterior:

- Aquél cuya profundidad no llegue a alcanzar la alineación interior, cuando ésta es impuesta por el Plan, salvo que dé frente a dos o más calles sin solución de continuidad de su alineación de fachada.
- El que tenga una dimensión inferior a diez metros (10 m), de anchura en cualquier punto de su profundidad edificable según este Plan, para ordenaciones en manzana.
- El que tenga unas dimensiones inferiores a diez metros por quince metros (10 m x 15 m) en tipología abierta.
- El que tenga dimensiones inferiores a las señaladas como parcela mínima en las zonas de vivienda unifamiliar o de baja densidad.
- Aquél en el que las líneas de medianería no son normales a las alineaciones con una desviación no superior a diez grados (10) sexagesimales en un fondo mínimo de diez metros (10 m) por cada fachada a calle o patio de manzana o fondo.
- Aquél en que las líneas de medianera inciden en un chaflán o en las alineaciones que dan origen a éste a menos de cinco metros (5 m) de cada vértice de inflexión.

La condición de solar inedificable sólo es operativa a los efectos de no poderse dejar en colindancia a un edificio de nueva planta un solar de las características descritas, pero no impedirá la concesión de licencia sobre ese tipo de solares si sus colindancias se hallan consolidadas, salvo que lo estén con edificios a los que se refiere el "TITULO 2 CAPITULO 2.6.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES".



En el supuesto del apartado anterior, el Ayuntamiento invitará a los propietarios afectados a que lleguen a un acuerdo voluntario, en el que privadamente solucionen las anomalías existentes en un plazo no superior a 6 meses, transcurrido el cual, la Administración de oficio, procederá a delimitar la correspondiente Unidad de Ejecución, determinando el Sistema de Actuación, fijando el plazo máximo para su ejecución.

### **Artículo 9.3.19.- Salientes y entrantes en las fachadas**

#### **Artículo 9.3.19.01.- Definiciones**

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, cuerpos volados cerrados, etc. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el vuelo que arranca desde el paramento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, sin que su longitud pueda aproximarse a más de cuarenta centímetros (40 cm) del límite de la fachada. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección. Su vuelo máximo será de sesenta centímetros (60 cm) y tendrá un desarrollo máximo del 30% de la fachada.
- b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del paramento de las piezas a las que sirven. La longitud máxima deberá respetar la retirada lateral de los vuelos señalada en el apartado "a)" y el vuelo máximo se ajustará a lo expresado en dicho apartado.
- c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes no cerrados ni cubiertos, formados como consecuencia de los retranqueos autorizados en las últimas plantas de los edificios.
- d) Solana es el recinto cubierto, incluido el vuelo, formado como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación, abierto a la misma y cerrado por los otros tres lados de su perímetro o por dos si se situara en la esquina.
- e) Se entiende por mirador el vuelo cerrado que arranca desde el paramento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo básicamente acristalado. El vuelo máximo será igual que el establecido para cuerpos volados, debiendo retirarse al menos ochenta centímetros (80 cm) respecto al límite lateral de la fachada.



- f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

#### **Artículo 9.3.19.02.- Dimensiones**

Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, miradores y cuerpos volados con los salientes máximos recogidos en este Título o en la Ordenanza de Zona que sea de aplicación.

Las dimensiones máximas de los vuelos deberán cumplir con lo establecido en los “Artículo 9.6.08.- Condiciones generales de los vuelos” y “Artículo 9.6.09.- Limitación del vuelo”.

### **CAPITULO 9.4.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 9.4.01.- Definición y aplicación**

Son condiciones de calidad e higiene de los edificios las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones establecidas en el presente capítulo tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el “Artículo 9.1.02.- Aplicación” del presente Título y el desarrollo de las condiciones definidas en el “TITULO 2 Artículo 2.4.03.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato” de estas Normas.

#### **Artículo 9.4.02.-Condiciones de Calidad**

##### **Artículo 9.4.02.01.- Calidad de las construcciones**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto, la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en la obra.



En aplicación del contenido de estas Normas y de las facultades que le son propias, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de medidas tendentes a respetar el contenido urbanístico del Plan, así como a la mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida de la población.

Como principio básico se tenderá a la ejecución de construcciones bioclimáticas, en las que prime la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidará la posición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, se mejore su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad).

Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación, más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.

En ningún caso se permitirán soluciones en las que se dispongan viviendas con orientación exclusivamente Norte, ni se admitirá el uso residencial en planta baja si no cuenta como mínimo con una hora de sol el 21 de Enero de 10 a 14 horas.

#### **Artículo 9.4.02.02.- Aislamiento de la edificación**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstos en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial y lo establecido en el “*Artículo 9.13.17.- Materiales*”.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma de la edificación correspondiente y demás normativa vigente de obligado cumplimiento.

Toda pieza o local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedad.

A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con la Norma de la Edificación correspondiente y demás normativa vigente de obligado cumplimiento.



### **Artículo 9.4.02.03.- Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas**

Se aplicará la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 por el que se aprueban las Normas Técnicas Sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, así como aquellas normas vigentes de obligado cumplimiento y las que pudieren promulgarse.

### **Artículo 9.4.03.- Condiciones higiénicas**

#### **Artículo 9.4.03.01.- Local, pieza, vivienda, casa**

Se entiende por local el espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial (comercio, industria, taller, etc.), cualquiera que sea su posición en la edificación.

Se entiende por pieza cada una de las estancias o espacios de una vivienda y adquiere el calificativo de pieza habitable cuando reúne las condiciones higiénicas exigibles para la estancia prolongada de personas.

Deberán cumplir las condiciones exigidas para las piezas habitables todas las estancias y espacios de una vivienda con excepción de los baños, aseos, pasillos, distribuidores y despensas o similares.

Se entiende por vivienda la unidad funcional servida desde una misma escalera o núcleo de comunicaciones verticales.

Se entiende por casa el inmueble o porción de inmueble servido por un mismo núcleo de comunicaciones verticales que da acceso a un conjunto de locales y/o viviendas.

Se entiende por edificio el inmueble levantado para el alojamiento de actividades (casa, templo, teatro, etc.) y que constituye una unidad constructiva independizable.

Cuando la nueva edificación dé lugar a varias casas independizables, éstas se asentarán sobre parcelas que deberán cumplir todas y cada una de las condiciones señaladas en el "Artículo 9.3.18.- Solares inedificables".





### **Artículo 9.4.03.02.- Condiciones de ventilación e iluminación de los locales y piezas habitables**

La distribución interna de los espacios de los edificios se realizará atendiendo a consideraciones bioclimáticas de ahorro energético y funcionales, optimizando las condiciones de aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados, teniendo en cuenta los posibles problemas de ruido existentes.

Todo local o pieza habitable deberá ser exterior.

Se considera que una pieza o local es exterior si cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar frente a una vía pública, calle o plaza.
- b) Tener fachada sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla las condiciones mínimas necesarias para las viviendas exteriores.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Un mínimo de piezas habrá de dar a un espacio público y el mismo número estará orientado a Este, Sur, Oeste o cualquiera de las orientaciones intermedias para garantizar su soleamiento, según la relación siguiente:

<b>Nº de piezas habitables en total</b>	<b>Nº mínimo de piezas habitables a espacio público</b>	<b>Nº mínimo de piezas habitables a orientación soleada</b>
2	1	1
3	1	1
4	1	1
5	2	2
6	2	2

Asimismo, deberá cumplir las siguientes condiciones correspondientes a superficie de huecos y de ventilación.

La ventilación, entendida como la capacidad de una pieza o local para renovar su aire en un determinado período de tiempo, podrá ser:



- a) Natural o directa. Mediante huecos abiertos a espacios que cumplan las condiciones necesarias para poder ser considerado como “pieza o local exterior”, tal y como se ha definido anteriormente. La superficie destinada a ventilación será, como mínimo, 1/3 de la superficie de iluminación.
- b) Forzada o indirecta. Utilizando sistemas de renovación mecánicos o dinámicos, siempre que garanticen la capacidad de renovación exigible.

La iluminación es la capacidad de proveer de luz a una pieza o local, debiendo ser natural - luz solar- y/o artificial, según la reglamentación sectorial que resulte de aplicación. La superficie de los huecos de iluminación nunca será inferior al 10% de la superficie total de la pieza o local que se ilumine.

La superficie de los huecos practicados en fachada para su ventilación e iluminación, no podrá ser inferior la cuarta parte de la superficie de la pieza a la que sirve, con una superficie mínima de un metro cuadrado y medio (1,5 m<sup>2</sup>), con un ancho mínimo de ochenta centímetros (80 cm).

Por cada metro cuadrado que la pieza exceda de la superficie mínima, la superficie de los huecos se aumentará en diez centímetros cuadrados (10 cm<sup>2</sup>).

Se garantizará en cualquier caso, como mínimo un nivel luminoso de 100 lux a un metro de la ventana.

Todo local para la instalación de cualquier actividad no residencial deberá cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

- Iluminación natural y/o artificial que garanticen el nivel señalado en el apartado anterior.
- Ventilación natural o forzada que garantice un mínimo de dos renovaciones totales a la hora, con independencia de lo que se señala en la normativa técnica sectorial aplicable.
- Apertura de huecos al exterior por un espacio público.

En consecuencia, no se admiten segregaciones de locales que no cumplan con lo establecido en el presente artículo.



### **Artículo 9.4.03.03.- Vivienda mínima**

Con independencia del parque edificatorio existente, no se autorizan, en régimen de promoción libre, viviendas con superficie útil inferior a la mínima establecida en las ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial.

La vivienda mínima se compondrá de una habitación o pieza habitable, en la que se podrán agrupar las funciones de estar, comedor y cocina; de un dormitorio principal y de un cuarto de baño.

### **Artículo 9.4.03.04.- Tamaño mínimo de las piezas**

La superficie útil de las piezas se ajustará en todos los casos a las dimensiones mínimas establecidas en el “*TITULO 2 Artículo 2.4.03.02.02.- Condiciones de salubridad y habitabilidad*”.

Las dimensiones mínimas se ajustarán a las señaladas en el Decreto 68/2.000 por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad de las Edificaciones, adoptándose como valores mínimos los siguientes:

- Anchura mínima de los espacios de circulación 1,00 m.
- Anchura mínima de estar-comedor 3,00 m.
- Anchura mínima de la cocina 1,80 m, en cocinas con disposición a una banda, y 2,40 m, en cocinas con disposición a dos bandas.
- Anchura mínima del resto de las piezas habitables 2,55 m.

Todas las porciones de una pieza en las que no pueda inscribirse una circunferencia de diámetro igual o superior a la anchura mínima exigible serán excluidas del cómputo de superficie habitable. Serán asimismo excluidas de este cómputo aquellas partes de la pieza en las que la influencia del hueco de iluminación y ventilación sea manifiestamente ineficaz, considerando como fondo máximo de influencia 1,20 m.

Cuando una pieza se componga de formas macladas, la línea de macla será como mínimo de dos metros (2 m). El incumplimiento de esta consideración conlleva la exclusión como habitable de la parte opuesta al hueco de iluminación.

Cuando, en función del programa de vivienda definido, se opte por agrupar el estar, el comedor y la cocina, la superficie útil mínima de la pieza habitable resultante será de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>). Esta agrupación sólo se autoriza en viviendas de un dormitorio.



La existencia de dormitorios sencillos únicamente se admite en aquellos casos en que se desarrollan programas de vivienda con más de tres dormitorios (un dormitorio principal más dos dobles) y superficie útil superior a setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 9.4.03.05.- Condiciones de los baños**

Dispondrán de ventilación natural a fachada con una superficie no menor del 10% de la superficie en planta o en su defecto mediante conducción vertical con una sección mínima de 400 cm<sup>2</sup> en el conducto general y 150 cm<sup>2</sup> en los conductos individuales, disponiendo la acometida desde cada servicio como mínimo a dos metros de altura y dándole una altura mínima al conducto individual de dos metros desde el punto de toma.

Estarán dotados, al menos, de los siguientes elementos:

- Baño completo: Lavabo, inodoro y bañera o polibán (media bañera).
- Aseo: Lavabo, inodoro y plato de ducha.

Las viviendas cuya superficie no supere los sesenta metros cuadrados útiles (60 m<sup>2</sup>), dispondrán al menos de un baño completo. Por encima de los sesenta metros cuadrados útiles (60 m<sup>2</sup>), deberán disponer, como mínimo, de un baño y un aseo.

#### **Artículo 9.4.03.06.- Condiciones de pasillos, distribuidores y vestíbulos**

Los vestíbulos generales de acceso y los itinerarios de comunicación interior tendrán dimensiones tales que puedan como mínimo inscribirse un círculo libre de obstáculos, como muebles ó barrido de puertas, de 1,80 m de diámetro en general y 1,50 m en edificios de vivienda.

Los pasillos secundarios de los edificios en general, incluidos los aparcamientos, así como en los pasillos de acceso a instalaciones, almacenes, camarotes, trasteros y garajes vinculados a edificios de vivienda serán de 1,20 m de anchura mínima libre de paso disponiéndose de superficies de encuentro y giro de 1,50 m x 1,50 m, con una separación máxima de 18 m y siempre al principio y al final del pasillo.

Todo espacio interior de la vivienda que cumpla funciones de pasillo tendrá una anchura mínima en todos sus puntos de 0,95 m, salvo en las viviendas adaptadas donde deberá tener una anchura mínima de 1,20 m. Los distribuidores y/o vestíbulos, deberá tener una anchura mínima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m), salvo en las viviendas adaptadas donde se tendrá que poder describir un círculo libre de todo obstáculo de 1,80 m de diámetro.



#### **Artículo 9.4.03.07.- Condiciones de la cocina**

Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:

- Uno destinado a ventilación ambiental con una sección mínima de 400 cm<sup>2</sup> en el colector general y de 150 cm<sup>2</sup> en los conductos individuales. Se deberá garantizar un mínimo de dos renovaciones por hora.
- Uno destinado a la evacuación activa de humos y gases procedentes de la cocina, independiente para cada vivienda, con una sección mínima de 15 cm de diámetro.
- Uno destinado a la evacuación de los gases de combustión del calentador ó caldera de agua caliente y calefacción, en el supuesto de que estuviera ubicado en la cocina.

Cuando se desarrollen programas de viviendas en las que se agrupan el comedor, el estar y la cocina, el volumen a considerar a efectos de la renovación de aire será el acumulado en los tres locales.

Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, salvo los destinados a la evacuación de gases de combustión que se rematarán con un sombrerete.

#### **Artículo 9.4.03.08.- Condiciones relativas al programa de vivienda**

En las viviendas con superficie útil inferior a sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>), al menos una de las piezas habitables tomará luces y vistas de alineación exterior o interior autorizada, pudiendo el resto tomarlas de patios de parcela.

En las viviendas con superficie útil superior a sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>), al menos dos de las piezas habitables deberán tomar luces y vistas desde alineación exterior o interior autorizada.

Cuando las viviendas dispongan de un solo baño, a éste únicamente podrá accederse desde espacios de comunicación (pasillos, distribuidor, vestíbulos), pero nunca desde otra pieza habitable.

Ninguna pieza habitable para uso de dormitorio podrá utilizarse como zona de paso o acceso a otra pieza habitable cualquiera.



Podrán utilizarse como piezas de paso el salón, el estar o el salón-comedor en cualquier caso, y la cocina únicamente cuando el programa de la vivienda disponga de más de tres dormitorios y aquélla cuente con una superficie útil superior a nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>).

Todas las viviendas tendrán previsto el tendido de ropa al exterior en patio de parcela y en ausencia de éste deberán contar con la instalación adecuada, con protección de vistas desde la calle o patio de manzana, según dispone el “Artículo 9.13.19.- Tendederos” del presente Título.

En ningún caso el acceso al interior de la vivienda podrá efectuarse directamente a Estar, Dormitorio ó Comedor. Asimismo, tampoco podrá hacerlo a la Cocina, salvo que ésta se constituya en segunda entrada.

#### **Artículo 9.4.03.09.- Viviendas interiores**

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo, se entiende que las piezas habitables cumplen con la condición de ser exteriores o de tomar luces de alineación interior autorizada, cuando dichas piezas den frente a un patio de manzana en el que, en el momento de producirse la licencia, se cumplen los requisitos que se señalan a continuación.

Su cumplimiento deberá verificarse para cada una de las viviendas y en cada una de las plantas, midiendo las distancias como vistas rectas en el plano del forjado de suelo.

Para la superficie mínima del patio sólo podrán computarse aquellos espacios en los que sea inscribible un cuadrado de lado igual a la vista recta.

La condición de "altura del paramento" será de aplicación tanto para el muro o fachada frontal hacia el que se proyecta la vista recta como para el que pudiera situarse en el lateral, siempre que se encuentre a una distancia del hueco inferior a diez metros (10 m). Ambas distancias deberán medirse sobre la más restrictiva que resulte de considerar, bien la realidad física existente, bien las previsiones del planeamiento.



Las vistas rectas y las superficies de patios de manzana mínimas serán:

<b>ALTURA DEL MURO O PARAMENTO (FRONTAL O LATERAL)</b>	<b>VISTA RECTA MINIMA</b>	<b>SUPERFICIE MINIMA PATIO DE MANZANA</b>
Superior a 21 metros	20 metros	600 m <sup>2</sup>
Superior a 19 metros	18 metros	520 m <sup>2</sup>
Superior a 17 metros	16 metros	440 m <sup>2</sup>
Superior a 15 metros	14 metros	370 m <sup>2</sup>
Inferior a 15 metros	12 metros	300 m <sup>2</sup>

Los edificios que desarrollen programas con viviendas interiores deberán garantizar la accesibilidad desde el portal al patio de manzana, en las mismas condiciones de anchura de puerta y de ancho de escalera que se establecen en el “CAPITULO 9.10.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS” de este Título relativo a las condiciones de seguridad.

## **CAPITULO 9.5.- CONDICIONES DE LOS PATIOS**

### **Artículo 9.5.01.- Patio**

Se entiende por patio el espacio no edificado desvinculado de la trama urbana constituida por las calles y los suelos de uso público, conformado al menos por tres de sus lados por la alineación exterior o interior de los edificios o por las fachadas interiores de casas o edificios, con las precisiones que para cada caso se señalan en los artículos siguientes.

### **Artículo 9.5.02.- Tipos de patios**

Según sus características se distinguen las siguientes clases:

- Patio Abierto a Fachada.
- Patio de Manzana, de acceso público, de acceso privado y/o con ocupación permitida en planta baja.
- Patio de Parcela.



### **Artículo 9.5.03.- Patio abierto a fachada**

Se denomina abierto a fachada al patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle. Los patios abiertos a fachada serán a partir del primer piso y se permiten siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- El retranqueo máximo respecto a la alineación oficial autorizado es de cinco metros (5 m), siendo su anchura igual o mayor al doble del retranqueo, con un mínimo de siete metros (7 m).
- Dentro de los patios abiertos, sólo se admiten vuelos en los lados que sean paralelos a la alineación y su saliente máximo será el correspondiente al ancho oficial de la calle. Los otros lados no tendrán carácter de fachada a efectos del cómputo del volumen, longitud y superficie de vuelos.
- El patio abierto no deberá contener ningún retranqueo o subpatio dentro de su perímetro.
- En las colindancias del solar, el edificio deberá guardar la alineación oficial en una longitud mínima de seis metros (6 m).
- El perfil del edificio, partiendo de la alineación oficial, será el que le corresponde según la Ordenanza de Zona, sin que se admita compensación alguna del volumen del patio abierto.

Asimismo, y con las condiciones señaladas en el punto anterior, se podrán realizar patios abiertos a fachada sobre la alineación interior de la manzana.

En ningún caso se admitirá la formación de patios abiertos a fachada como causa de reducción del aprovechamiento materializable respecto del que resultaría de aplicar las alineaciones y la altura o perfil señalados por el Plan. En consecuencia, toda disminución de aprovechamiento derivada de la realización de estos patios tendrá el alcance que se indica en el "TITULO 4" de estas Normas.

### **Artículo 9.5.04.- Patio de manzana**

Es aquél cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas.

Se distinguen tres tipos de patios de manzana: los patios de manzana de acceso público, los patios de manzana de uso privado y los patios de manzana con ocupación permitida.





### **Artículo 9.5.05.- Patio de manzana de acceso público**

Son patios de manzana de acceso público, aquellos así señalados en el plano correspondiente y que por sus dimensiones pueden tener el carácter de espacios recuperados para la ciudad, estando consiguientemente dotados de accesos públicos.

### **Artículo 9.5.06.- Perfil a patio de manzana de acceso público**

El perfil edificatorio al patio de acceso público, será el mismo que corresponda a la fachada a vía pública del bloque comprendido entre ambas alineaciones.

Todo nuevo edificio construido en torno a él deberá contar con acceso directo al patio desde sus elementos comunes de comunicación (portal y/o escalera).

### **Artículo 9.5.07.- Fondo máximo de sótanos**

Los Estudios de Detalle de los patios de manzana de acceso público podrán establecer una segunda alineación interior para las construcciones bajo rasante, con el fin de preservar el arbolado existente o de permitir la plantación de nuevas especies.

### **Artículo 9.5.08.- Patio de manzana de uso privado**

Son los que por sus dimensiones sólo prestan servicio a los usuarios de los edificios con fachada al mismo. Estos edificios deberán contar con acceso al patio desde sus elementos comunes (portal y/o escalera).

El perfil edificatorio a patios de manzana privado adaptará su envolvente máxima a las condiciones de altura y de pendiente máxima de cubierta que se derivan de la forma de medir la altura.

Los propietarios de solares en manzanas con patio de uso privado, podrán solicitar al Ayuntamiento su utilización pública, quien podrá autorizarlo si lo estima conveniente.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá imponer, para aceptar el uso público de estos patios las condiciones que estime oportunas, como por ejemplo soportales para aumentar la superficie del patio, perfil a patio que mejore el soleamiento, etc., y que serán como mínimo las correspondientes a los patios de manzana de acceso público.



### **Artículo 9.5.09.- Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja**

El Plan permite la ocupación del patio en planta baja en aquellas manzanas en las que expresamente se señala en los planos de Definición de la Ordenación.

En estos casos, se autoriza la ocupación del patio al cien por cien (100%) de su superficie, con la altura reglamentaria de la planta baja.

Cuando la diferencia entre las alturas reglamentarias de las plantas bajas de la totalidad de la manzana, o entre colindantes, sea superior a tres metros (3 m), se actuará de modo que cada edificación igualará la altura del techo de su planta baja a la de los edificios colindantes, en todo su perímetro del interior del patio y con un fondo mínimo de cinco metros (5 m).

A los efectos de lo expresado en el apartado anterior, la altura del colindante se tomará según la forma de medir la altura reglamentaria de la planta baja establecida en la presente normativa.

En ningún caso se podrán tomar luces ni ventilación de los paramentos verticales que se deduzcan de la aplicación de estas reglas.

Si como consecuencia de las circunstancias concretas de la aplicación de estas normas se derivarán soluciones claramente incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento, por iniciativa propia, podrá tramitar un Estudio de Detalle de la manzana para la resolución del conflicto.

### **Artículo 9.5.10.- Patio interior o de parcela**

Se entiende por patio interior o de parcela el espacio que, conformado por las fachadas interiores de la casa o edificio, sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.

Las dimensiones mínimas de patios o vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro en el que se localizan los huecos o desde el punto más saliente, cuando aquellos no fueran regulares.

Sin perjuicio de lo que se establece en el “*Artículo 9.5.12.- Condiciones de los patios de parcela*” del presente Título, la altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas y hasta el extremo superior de coronación. En todos los patios, la altura de los mismos se computará, como mínimo, a partir del nivel del suelo de la primera planta.



La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.
- Ningún hueco podrá ver reducida la vista recta mínima en todo su frente.
- Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.

#### Artículo 9.5.11.- Dimensiones mínimas de los patios de parcela

Podrán disponerse patios interiores para dar luz y ventilación a escaleras, servicios y piezas habitables.

En tanto que en las presentes Normas no se regule de forma diferente en la ordenanza de zona correspondiente, las dimensiones de los patios de parcela deberán guardar la siguiente proporción:

- a) Patios de servicio a locales y piezas.

<b>ALTURA</b>	<b>VISTA RECTA MINIMA</b>	<b>SUPERFICIE MINIMA</b>
(1 planta) 2,90 - 3,30 m	3,15 m	10 m <sup>2</sup>
(2 plantas) 5,80 - 6,60 m	3,15 m	10 m <sup>2</sup>
(3 plantas) 8,70 - 9,90 m	3,50 m	12,25 m <sup>2</sup>
(4 plantas) 11,60 - 13,20 m	4,50 m	20,25 m <sup>2</sup>
(5 plantas) 14,50 - 16,50 m	5,91 m	35 m <sup>2</sup>
(6 plantas) 17,40 - 19,80 m	6,71 m	45 m <sup>2</sup>

A partir de los diecinueve metros y ochenta centímetros (19,80 m) se respetará una vista recta mínima resultante de considerar la fórmula  $[(H-19,80)/2 + 6,71]$ , siendo H la altura del paramento, y una superficie equivalente al cuadrado del lado mínimo igual a la vista recta.

- b) Patios de servicio a escaleras con tolerancia para baños y aseos.

<b>ALTURA</b>	<b>VISTA RECTA</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Hasta 20 m	3,00 m	9 m <sup>2</sup>
Hasta 24 m	4,00 m	16 m <sup>2</sup>
Mayor de 24 m	5,00 m	25 m <sup>2</sup>



La forma de los patios podrá adaptarse a las condiciones impuestas por situaciones singulares como alineaciones en ángulo agudo, tipologías complejas, etc., siempre que se respeten simultáneamente las siguientes determinaciones:

- La vista recta podrá reducirse hasta un mínimo de seis metros y cincuenta centímetros (6.50 m).
- La superficie del patio deberá quedar incrementada en un cinco por ciento (5%) por cada metro o fracción en que se reduzca la dimensión de la vista recta derivada del cuadro.
- En cualquier caso la forma del patio deberá permitir la inscripción y rotación de un círculo de diámetro equivalente al que le corresponde según la altura detallado en la tabla anterior, que deberá poder situarse simultáneamente en tangencia con cualquiera de los lados contiguos del polígono resultante.

Cuando con la nueva edificación construida basándose en este Plan, se deban completar patios de parcela mancomunados iniciados sobre la base de situaciones de planeamiento anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar dimensiones de patio menores a las señaladas en el presente artículo, procurando en todo caso que la solución adoptada alcance la máxima dimensión posible, en orden a cumplir con las que se señalan como mínimas.

#### **Artículo 9.5.12.- Condiciones de los patios de parcela**

Sólo se autoriza el vuelo de balcones con un saliente máximo de sesenta centímetros (60 cm).

El vuelo del alero de la cubierta, caso de que existiera, se ajustará a la dimensión establecida para toda clase de vuelos, cualquiera que sea la vista recta mínima establecida.

Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros.

Queda prohibido todo material de revestimiento que no garantice la plena estanqueidad y escorrentía de las aguas.

Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio.



El material de revestimiento de las fachadas de los patios, deberá adaptarse a lo dispuesto en el “*CAPITULO 9.13.- CONDICIONES DE ESTETICA*”.

Los patios de parcela deberán desarrollarse, en todos los casos, a partir del suelo de la planta primera.

Se autoriza la cubrición de patios de parcela, siempre que los materiales empleados garanticen la plena transparencia y autolimpieza y con la aportación del estudio específico de ventilación en el que se acredite que se mantienen las condiciones mínimas de renovación de aire exigibles para el conjunto de piezas y locales a que sirve dicho patio.

La estructura y los faldones del elemento de cubrición deberán guardar una pendiente igual o inferior a la de los faldones de la cubierta y si ésta fuera plana, inferior a los treinta (30) grados sexagesimales.

Entre el elemento de cubrición y el perfil de la cubierta deberá quedar una superficie libre para ventilación equivalente al 15% de la superficie del patio, como mínimo.

#### **Artículo 9.5.13.- Patios mancomunados**

Podrán disponerse patios interiores en las medianerías de modo que la dimensión mínima se alcance por la agregación de dos patios de distintas parcelas.

Para ello se deberá presentar certificado de inscripción del registro de la propiedad de la servidumbre correspondiente en la finca colindante.

En el caso de que la medianería quedara con un semipatio a la vista, por no ejecutarse simultáneamente los dos semipatios, se cerrará con vidrio y carpintería ó con una celosía de modo que se asegure la ventilación e iluminación del semipatio, quedando el interior oculto.

### **CAPITULO 9.6.- CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACION**

#### **Artículo 9.6.01.- Condiciones de los sótanos**

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos metros (2 m) por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.



En los edificios de uso no equipamental ni comercial, las plantas de sótanos estarán destinadas principalmente a garaje y trasteros y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad, permitiéndose los usos regulados en el “*TITULO 8 NORMATIVA DE USOS*” de las presentes Normas Urbanísticas.

Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, autorizadas como "construcción bajo rasante" de espacios libres privados o públicos y con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir por ningún punto de su perímetro de la rasante que se señala por este Plan o por los planes que se tramiten en su desarrollo.

Los sótanos situados total o parcialmente bajo edificación, deberán disponer sus accesos a través de los locales de la planta baja, sin que se pueda autorizar la ocupación para ese fin del suelo asignado por el Plan al espacio libre público.

Cuando por las peculiares condiciones de la topografía y de la edificación, la aplicación de la norma anterior pudiera dar lugar a soluciones claramente ineficaces para la utilización del sótano, el Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter especial, opciones diferentes a la prevista, mediante la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle de iniciativa municipal.

#### **Artículo 9.6.02.- Condiciones de terminación de los sótanos**

Cuando por circunstancias debidas a la topografía, se produzcan desfases entre la rasante del terreno y las cotas de nivel de la planta baja, se actuará como sigue:

- Como primera medida, se tratará de corregir las rasantes del terreno colindante hasta garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el “*CAPITULO 9.1.- DISPOSICIONES GENERALES*”, al menos en el teórico plano que se situaría dentro de un perímetro localizado como mínimo a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de la línea de contorno de la edificación.
- Si las condiciones geotécnicas o las circunstancias de los colindantes impidieran la plena aplicación de lo anterior, el Ayuntamiento exigirá el tratamiento de los paramentos que debieran quedar a la vista, como si de un muro de contención de tierras se tratara, incluyendo el revestimiento del muro en aplacado de piedra o similar, tratado en consonancia con el edificio que soporta y con el entorno y prohibiendo cualquier tipo de apertura de hueco para luces, vistas y/o acceso, salvo que se trate de salidas de emergencia, o tratándose de garaje complementario, del hueco de acceso al mismo.



### **Artículo 9.6.03.- Condiciones de los sótanos en edificios equipamentales o comerciales**

Los edificios destinados al “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, al “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*” o al “*Uso terciario (Uso 7) Tipo 4.2. Grandes establecimientos comerciales*”, podrán disponer por debajo de la rasante de la planta baja salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, sin que ello les exima del cumplimiento del número de plantas de aparcamiento que les corresponda.

Este mismo uso podrá autorizarse en aquellos casos en que la planta sótano quede vinculada a la planta o plantas superiores, siempre que éstas estén dedicadas al uso de equipamiento, servicios urbanos y de la administración y comercial.

Lo señalado en los párrafos anteriores, debe entenderse sin perjuicio de las limitaciones y condiciones que se deriven de la legislación vigente aplicable.

En cualquier caso, cuando el sótano se destine a locales para la permanencia ocasional de personas, las limitaciones señaladas en la Normativa de Incendios se imponen sobre las condiciones de alturas parciales y de distancia entre el suelo de sótano y la rasante de la calle.

### **Artículo 9.6.04.- Condiciones de la planta baja**

La altura libre de la planta baja no podrá ser inferior a tres metros y treinta centímetros (3,30 m), ni superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m), con la excepción prevista en este Título y en las Ordenanzas de Zona que establecen cómo medir la altura.

Cuando la planta baja sea destinada a los usos de servicios urbanos o administrativos, equipamiento o terciario-comercial y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco metros (5 m).



Se permitirá la construcción de entreplantas o entrepisos en las plantas bajas destinadas a lonjas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La superficie construida de la entreplanta no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida del local. En los locales existentes que dispongan de entreplanta y ésta supere el citado porcentaje, podrán realizarse obras que incluyan la sustitución de aquél, conservando sus dimensiones y disposición, y siempre que se respete el resto de las condiciones que se exigen en este apartado tercero.
- b) Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que corresponda según el porcentaje anterior, sin ser posible autorizar posteriores segregaciones.
- c) La altura libre de los locales resultantes, no podrá ser inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) en la parte baja, ni inferior a dos metros treinta centímetros (2,30 m) en la parte alta, con una tolerancia de reducción hasta dos metros (2 m) por descuelgue de vigas o instalaciones.
- d) Los locales resultantes deberán formar un volumen único, con la parte baja.
- e) En ningún caso la entreplanta podrá verse reflejada en fachada, por lo que aquella deberá separarse un mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) del paramento interior de fachada. En los edificios incluidos en el Régimen de Protección en niveles A, B y C la separación anterior mínima será la de la primera crujía.

En los edificios terciarios, la altura de la planta baja podrá englobarse con la altura de la planta primera para dar lugar a locales o piezas de doble altura, con el carácter de "halls" o "lobbies". Cuando su altura se regule por "perfil", estas soluciones no permitirán el incremento de una planta.

En las edificaciones industriales desarrolladas por plantas, se establecen las siguientes condiciones:

- Altura libre mínima 3,50 metros.
- Altura libre máxima 5,50 metros.
- Altura útil mínima 3,50 metros.





Cuando se trate de edificaciones industriales destinadas a una misma actividad empresarial y productiva, se autorizará la modificación de las alturas parciales de las plantas para llevar a cabo las adecuaciones funcionales que fueren necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y que no se altere la altura máxima total o el perfil que le sea de aplicación.

Idéntica regulación a la señalada en el apartado anterior, corresponderá a aquellas edificaciones de carácter equipamental “*Uso de equipamiento (Uso 3)*”, de servicios urbanos “*Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)*” o terciario-comercial concentrado “*Uso terciario (Uso 7)*”, situaciones “*Tipo 4.1. Tipo 4.2. Grandes establecimientos comerciales*”, desarrolladas por plantas, cuando se ubiquen en edificios con uso exclusivo.

Los locales de las plantas bajas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir con la condición de contar con acceso independiente y directo desde la vía o espacio público al que dé frente la edificación. En ningún caso se permitirán segregaciones de partes que por sí mismas o agregadas a otro local de la misma planta no cumplan con la condición precedente.

#### **Artículo 9.6.05.- Condiciones de las plantas altas**

La “*altura libre de planta de piso*” se determinará, con carácter general en función del uso y de las condiciones particulares de la zona, deduciendo a la altura de piso cuarenta centímetros (40 cm) en los edificios industriales y en treinta centímetros (30 cm) en el resto de los casos.

En el supuesto de que la Ordenanza particular de la zona establezca una regulación más específica, bien a través de la documentación gráfica, bien a través del perfil correspondiente, será esta última de aplicación, quedando sin efecto lo dispuesto en los apartados siguientes.

En los edificios destinados a usos residenciales:

- Altura libre mínima 2,60 metros.
- Altura libre máxima 3,00 metros.
- Altura útil mínima 2,50 metros en piezas habitables.
- 2,20 metros en el resto de piezas o espacios.

La planta de ático, en los casos en los que se posibilite su ejecución tendrá una altura fija libre de piso de 2,60 m estableciéndose una altura útil mínima de 2,50 m en piezas habitables, con la misma salvedad señalada en el apartado anterior para el resto de piezas.



En los edificios destinados a usos de equipamiento, servicios urbanos y administrativos, terciario-comercial y oficinas:

- Altura libre mínima 3,30 metros.
- Altura libre máxima 4,50 metros.
- Altura útil mínima 2,50 metros con la siguiente salvedad.
- 2,20 metros en los locales de servicios o instalaciones, incluidos aseos.

En los edificios incluidos en el Régimen de Protección en niveles A, B, ó C, las alturas libres y útiles definidas anteriormente no serán de aplicación. Se deberán establecer las alturas que permitan respetar la disposición de huecos de fachada y de los forjados y elementos estructurales del edificio protegido, aún cuando como resultado se reduzcan las alturas mínimas señaladas.

Cuando el edificio desarrolle en plantas sucesivas programas dedicados al mismo uso, se podrán variar las alturas de las plantas altas para llevar a cabo las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, sin que por ello pueda alterarse la altura máxima de la edificación o el perfil que le sea de aplicación.

En los edificios destinados a usos industriales desarrollados por plantas, las alturas de las plantas superiores se ajustarán a las siguientes limitaciones:

- Altura libre mínima 3,50 metros.
- Altura libre máxima 4,30 metros.
- Altura útil mínima 3,00 metros.
- En los edificios destinados a usos industriales o actividades económicas con acceso por dos viales situados a diferentes cotas, se considerará planta baja, cada una de las que tengan acceso directo desde la calle o vial de circulación rodada que la circunda.

Cuando el edificio desarrolle en plantas sucesivas programas dedicados al mismo uso, se podrán variar las alturas de las plantas altas para llevar a cabo las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y no se altere la altura máxima de la edificación o el perfil que le sea de aplicación.



En el cuadro siguiente se resumen las condiciones señaladas en los apartados anteriores:

USO	PLANTA	ALTURA DE PISO	ALTURA LIBRE DE PISO		ALTURA UTIL MINIMA
			MINIMA	MAXIMA	
RESIDENCIAL	Atico	2,90	2,60	2,60	2,50
	Piso	2,90 – 3,30	2,60	3,00	2,50
	Entreplanta Vinculada a Bajo		2,30 (Parte Superior) 2,50 (Parte Inferior)		2,30 (Parte Superior) 2,50 (Parte Inferior)
	Bajo (No Resid.)	3,60 – 4,80	3,30	4,50	2,80
	Sótano	2,60 – 3,30	2,30	4,10	2,30
EQUIP. SERV. URB. TERCARIO		3,60 – 4,80	3,30	4,50	2,80
INDUSTRIA EN PLANTAS	Altas	3,90 – 4,70	3,50	4,30	3,00
	Baja	3,90 – 5,90	3,50	5,50	3,50

#### Artículo 9.6.06.- Altura máxima de edificios industriales en planta única

En los edificios industriales desarrollados en planta única, la altura máxima de la edificación será de doce metros (12 m), que sólo podrá ser rebasada por elementos derivados de la propia funcionalidad de las instalaciones industriales de que se trate, en virtud de la Reglamentación específica de aplicación.

En su supuesto de instalaciones automatizadas de almacenamiento, la altura se ajustará a las especificidades técnicas de la instalación, pudiendo autorizarse, en suelo industrial, alturas superiores a la señalada, siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales se trate de una solución admisible dentro del entorno en el que se ubique la edificación.



### **Artículo 9.6.07.- Edificios industriales que se transforman en residenciales o terciarios**

Con independencia de la aplicación de las normas sobre el aprovechamiento tipo, los edificios industriales que se transformen en edificios dedicados al uso residencial o terciario podrán mantener, salvo prohibición expresa, las alturas parciales existentes, incluida la baja, y la altura total, siempre que ajustándose la edificación a las alineaciones fijadas, ésta no rebase el perfil o la altura máxima establecida y que aquellas cumplan con la altura mínima de planta fijada por el Plan.

Dicha transformación podrá efectuarse por edificios completos o por partes del mismo, divisibles en su proyección vertical, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa o diferida y que constituyan previamente una unidad registral o la puedan constituir una vez efectuada la intervención de cambio de uso, sin perjuicio de la aplicación de las tolerancias de uso admitidas en esta Normativa.

En cualquier caso, el edificio resultante deberá disponer de núcleos de acceso que permitan la autonomía funcional de la parte del edificio transformada. Asimismo, la transformación por núcleos de acceso se realizará de forma que los solares resultantes de la misma cumplan con la normativa general en cuanto a parcela y edificación.

### **Artículo 9.6.08.- Condiciones generales de los vuelos**

Todos los vuelos en fachadas, tales como elementos decorativos inherentes a la construcción, aleros, balcones, miradores, cresterías decorativas y otros análogos, deberán quedar comprendidos dentro de la línea máxima de vuelo que, para cada caso se señala, excepto las marquesinas.

La línea máxima de vuelos quedará definida por una línea vertical imaginaria, trazada de forma paralela al plano vertical de la fachada situado sobre la alineación de ésta. Esta línea de vuelos quedará a tres metros (3 m) de altura sobre la rasante del pavimento de la acera y medidos en el punto más elevado de aquélla para cada tramo o sección en que se haya descompuesto la fachada.

Esta altura será la mínima para las calles de anchura igual o menor a doce metros (12 m). Para calles de mayor anchura se aumentará la referida altura en la proporción de cinco centímetros (5 cm) por cada metro que exceda de doce (12), hasta alcanzar una máxima de tres metros y veinte centímetros (3,20 m).

La línea horizontal podrá tener un saliente igual a la centésima parte de la anchura de la calle, hasta alcanzar un máximo de treinta centímetros (30 cm).



El mayor vuelo lateral de los balcones y balconadas deberá quedar a cuarenta centímetros (40 cm) y el de los miradores y vuelos cerrados, a ochenta centímetros (80 cm) del límite de la fachada, cualquiera que sea su tratamiento de huecos.

#### **Artículo 9.6.09.- Limitación del vuelo**

La anchura máxima o saliente máximo de los cuerpos volados, cualquiera que sea su naturaleza, vendrá definida por la distancia máxima admisible entre la línea de vuelos definida en el artículo anterior y la línea de fachada.

En función de la calle a la que dé la fachada en la que se proyecten los elementos salientes se autoriza el saliente máximo siguiente:

- En calles con anchura de planeamiento menores de ocho metros (8 m), cuarenta centímetros (40 cm).
- En calles con anchura de planeamiento comprendidas entre ocho y doce metros (ambos inclusive), setenta centímetros (70 cm).
- En calles con anchura de planeamiento entre doce y quince metros (inclusive), ochenta y cinco centímetros (85 cm).
- En calles con anchura de planeamiento de más de quince metros (15 m), un metro (1 m).

La superficie volada no podrá superar en ningún caso el 50% de la fachada.

En los patios de manzana sólo se admiten los vuelos en forma de balconadas y balcones. En todos los casos el vuelo máximo admitido será de ochenta centímetros (80 cm).

En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

#### **Artículo 9.6.10.- Salientes en fachada**

Sobre las limitaciones determinadas en el artículo anterior, se consentirá un vuelo de veinte centímetros (20 cm) para la cornisa y elementos decorativos en general.

El saliente máximo de aleros sobre el vuelo máximo no excederá de ochenta centímetros (80 cm), salvo mayor limitación en la normativa de zona.



Los citados vuelos podrán ampliarse en lo que resulte, en las esquinas y chaflanes, con el fin de que los aleros y elementos decorativos puedan ser paralelos y/o concéntricos con los balcones y miradores.

Igualmente se tolerará la invasión resultante de la apertura de las ventanas de eje horizontal o pivotantes sobre eje central, siempre que la misma no sea superior a cuarenta centímetros (40 cm), contados desde el plano de fachada correspondiente.

Queda prohibido todo elemento que vuele sobre la vía pública a mayor altura que la del extremo del contorno vertical de vuelos.

Se permitirán cornisas de remate del plomo de fachadas con vuelo mitad del reglamentario.

Cuando no se construya mirador alguno, a efectos puramente decorativos, se autorizarán aleros y cornisas corridas en fachadas, con un saliente máximo de los dos tercios (2/3) de los vuelos reglamentados en el artículo anterior.

#### **Artículo 9.6.11.- Superficie máxima de los cuerpos cerrados y miradores**

Los vuelos de miradores y cuerpos cerrados, cualquiera que sea su forma y material, podrán ocupar la totalidad de la superficie de fachada en la que son autorizables con la limitación señalada en el “*Artículo 9.6.09.- Limitación del vuelo*” del presente Título, sobre condiciones generales de los vuelos.

En el supuesto del apartado anterior, el saliente máximo de la línea de vuelos quedará situado en la mitad del permitido en el “*Artículo 9.6.09.- Limitación del vuelo*” del presente Título, pudiendo reducirse la superficie vertical y aumentarse el saliente anterior, hasta llegar al máximo permitido, siempre que se conserve el mismo cubo.

A los efectos de los apartados anteriores, la superficie de fachada se medirá desde el piso primero hasta la terminación de la vertical de los vuelos.

Si el edificio tuviera varias fachadas se considerará independiente cada una de ellas a la hora de aplicar el criterio de superficie de miradores y cuerpos cerrados.



### **Artículo 9.6.12.- Vuelos en los chaflanes**

Sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el “Artículo 9.6.09.- Limitación del vuelo” del presente Título, en los chaflanes se consentirán los vuelos correspondientes a la calle más ancha, hasta su encuentro con la línea de limitación de vuelos de la calle más estrecha. Su cubicación podrá promediarse con cualquiera de las dos fachadas colindantes o con ambas.

### **Artículo 9.6.13.- Vuelos en las fachadas laterales**

En las fachadas laterales de los edificios correspondientes a la tipología lineal o de bloque abierto, quedan prohibidos los vuelos cuando la profundidad de los edificios sea menor de dieciocho metros (18 m).

### **Artículo 9.6.14.- Portadas decorativas**

Dentro de la composición general de la fachada se podrán ejecutar portadas decorativas.

Las portadas decorativas podrán tener los vuelos que se determinan a continuación, siempre a contar desde el plano de la alineación del edificio y guardando la siguiente proporción con la anchura de la acera.

<b>Anchura de la acera</b>	<b>Vuelos o saliente</b>
0,80 metros	0,040 metros
1,00 "	0,050 "
1,50 "	0,075 "
2,00 "	0,100 "
2,50 "	0,125 "
3,00 "	0,150 "
3,50 "	0,175 "
4,00 "	0,200 "

A estos efectos, se entiende por anchura de la acera la real existente, medida entre la línea o alineación de fachada y el borde de la misma. Sin embargo, en aquellas donde exista arbolado, se considerará como anchura de la acera la distancia comprendida entre la línea de los árboles y la línea de fachada del edificio.



Para la cornisa de la coronación de las portadas, incluido todo adorno o decoración, se consentirá un ancho equivalente al doble del señalado anteriormente, siempre que la parte inferior de dicho mayor vuelo se halle a una altura mínima de dos metros y medio (2.50 m) sobre la acera.

Se prohíbe disminuir con las portadas parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz y ventilación que tengan el carácter de mínimos.

## **CAPITULO 9.7.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 9.7.01.- Definición**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupan, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

### **Artículo 9.7.02.- Aplicación**

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios tienen el ámbito de aplicación previsto en el “*Artículo 9.1.02.- Aplicación*” del presente Título.

Lo establecido en el presente capítulo no será de aplicación para los edificios sujetos a algún régimen de Protección de los previstos en el “*TITULO 11*”, cuando la misma entre en colisión con el propio objetivo de la conservación.

Se dispondrá de un local para cuarto de contadores de cada uno de los servicios que lo precisen (contadores de agua, contadores de electricidad, contadores de calefacción central si la hubiera, contadores de gas, etc.), dotados con sumideros sifónico y ventilación natural o forzada que garantice seis renovaciones a la hora, con las condiciones y características de estanqueidad e idoneidad que establezcan las distintas empresas suministradoras.

En todo caso, se cumplirán las normas vigentes de ámbito supramunicipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.





### **Artículo 9.7.03.- Certificado de fin de obra**

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente capítulo y, en su caso, en las disposiciones vigentes de carácter sectorial que sean de aplicación.

### **Artículo 9.7.04.- Dotación de agua**

#### **Artículo 9.7.04.01.- Dotación de agua potable**

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Los establecimientos de hostelería y cuantos precisen en forma constante grandes cantidades de agua para su funcionamiento dispondrán de un depósito propio que les garantice el suministro por un período mínimo de 24 horas.

Los edificios cuya altura autorizada por el planeamiento sea superior a nueve (9) plantas sobre rasantes, deberán disponer de instalaciones de depósito y bombeo para garantizar el suministro en los momentos de disminución de la presión. Tales instalaciones deberán acomodarse, en todo caso, a las condiciones y exigencias que se señalen por el Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de depósito y bombeo, incluso a los edificios con altura inferior a la señalada en el apartado anterior, siempre que por circunstancias propias de la red, ésta no pueda garantizar una presión real suficiente para el correcto suministro.

Existirá un cuarto de contadores individuales accesible desde el portal dotado de sumidero sifónico y ventilación.

Las instalaciones interiores de usuario deberán estar dotadas de una válvula reductora de presión para ajustar la presión de la instalación a la norma básica sobre instalaciones de suministro de agua en los edificios.



### **Artículo 9.7.04.02.- Dotación de agua caliente**

En todo edificio residencial y en aquellos en que así lo exija la normativa sectorial, deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica. El trazado de las conducciones de agua fría y caliente será separativo.

Las conducciones irán aisladas todo su trazado con el fin de mejorar la eficiencia energética de la instalación.

En el caso de que la producción de agua caliente se realice de forma centralizada, existirá un cuarto de contadores individuales accesible desde el portal dotado de sumidero sifónico y ventilación.

Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en los edificios y se estudiará la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

### **Artículo 9.7.05.- Dotación de energía**

#### **Artículo 9.7.05.01.- Energía eléctrica**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada al sistema de abastecimiento general o al sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público, se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieren.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo las vinculadas a los servicios públicos y cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.



### **Artículo 9.7.05.02.- Instalaciones de transformación**

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las Reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección del Medio Ambiente que les sean aplicables.

### **Artículo 9.7.05.03.- Cuarto de contadores y controles**

En todos los edificios en que hubiere instalaciones diferenciadas por consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

### **Artículo 9.7.05.04.- Puesta a tierra**

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura, que se efectuará en el interior del mismo mediante la arqueta correspondiente.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

### **Artículo 9.7.05.05.- Gas energético**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

El Ayuntamiento podrá imponer en dicha ordenanza las servidumbres necesarias (paso de canalizaciones a través de elementos privativos) a fin de posibilitar el suministro de gas a todos los locales del inmueble en la forma adecuada desde el punto de vista urbanístico como de la estricta aplicación de la Normativa Sectorial vigente.

Con independencia de que se opte por otras alternativas energéticas, todo edificio estará dotado de instalación para gas conectada a la red de suministro general con su correspondiente y única acometida, excepcionalmente, en los casos que se contemple en la ordenanza, podrán disponerse dos o más acometidas.



### **Artículo 9.7.05.06.- Combustibles líquidos**

Cuando la fuente de energía utilizada sea derivada del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

La ubicación del citado depósito será siempre en el interior de la parcela que sirve de soporte a la edificación.

### **Artículo 9.7.05.07.- Combustibles sólidos**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza correspondiente.

### **Artículo 9.7.05.08.- Cuartos de calderas**

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

### **Artículo 9.7.06.- Dotaciones de comunicación**

#### **Artículo 9.7.06.01.- Telecomunicaciones**

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio correspondiente, de acuerdo a las especificaciones de la normativa vigente.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.



### **Artículo 9.7.06.02.- Radio y televisión**

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, se prohíbe la instalación de antenas individuales de radio, televisión y las de equipos de radioaficionados, debiendo unificarse al máximo posible la implantación de antenas colectivas de televisión y radiodifusión en la cubierta.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para la imagen urbana del edificio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Cuando sea previsible la realización sucesiva y contigua de diversos edificios, se deberán estudiar las medidas adecuadas para permitir la máxima agrupación, incluso con la unificación de las instalaciones colectivas que pudieran corresponder a varias comunidades.

### **Artículo 9.7.06.03.- Servicios postales**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde el portal para los servicios de Correos.

## **CAPITULO 9.8.- SERVICIOS DE EVACUACION**

### **Artículo 9.8.01.- Evacuación de aguas pluviales**

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en condiciones independientes de las aguas residuales hasta su entrada al colector de alcantarillado urbano, resolviéndose en el interior de la finca, mediante arqueta sifónica, sin que el colector ni las arquetas invadan la vía pública y con una acometida a la red pública de saneamiento.

Las bajantes que se coloquen en las fachadas a vía pública quedarán dentro del paramento del edificio, al menos en la altura de planta baja y, como mínimo, tres metros y medio (3,50 m) a contar desde el pavimento de la calle.

En los restantes casos podrán ir adosadas a la fachada de la planta baja, con protección de fundición hasta una altura mínima de dos metros del suelo.



No se admitirá el vertido directo de aguas pluviales sobre espacios públicos o a la red de fecales.

### **Artículo 9.8.02.- Evacuación de aguas residuales**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la normativa correspondiente y deberán acomodarse a las prescripciones y normas del Consorcio de Aguas, así como cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

Todas las bajantes se prolongarán hasta la cubierta con un tubo de ventilación que se situará a más de tres metros de distancia de las ventanas.

Todas las bajantes de aguas fecales serán de un material impermeable a líquidos y gases, interiormente liso con juntas herméticas y estarán insonorizadas.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta sifónica o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para el vertido de las aguas residuales industriales y las de los establecimientos que puedan producir residuos nocivos contaminantes o perjudiciales, previamente al inicio de las obras, deberá aportarse certificado del Consorcio de Aguas respecto a la calidad del vertido y condiciones del mismo ajustándose en su caso a la normativa sobre vertidos contemplada en la ordenanza de medio ambiente.

### **Artículo 9.8.03.- Evacuación de humos**

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

En los edificios de nueva planta se preverá la instalación de chimeneas de ventilación para evacuación de humos, de uso exclusivo de los locales de planta baja, con salida a una altura superior a dos metros por encima del alero, a razón de un conducto por cada 200 m<sup>2</sup> de local.

Se preverá también la dotación de conductos de ventilación natural o forzada en previsión de los locales de dotaciones sanitarias que pudieran proyectarse en la planta baja.



Cabrá autorizar la conducción de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja, mediante conductos situados en patios comunes del edificio o por conductos que atraviesen el mismo.

En aquellos edificios que no tengan patio (edificación abierta), las plantas bajas deberán disponer de conductos de ventilación y evacuación de humos hasta la cubierta.

Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores con frente a espacio público y su instalación se ajustará a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, salvo en el caso de edificios industriales ubicados en zonas industriales, cuando acrediten la imposibilidad de hacerlo.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Los hogares, cocinas económicas, chimeneas francesas y otras de similares funciones se instalarán sobre material incombustible, manteniendo un perímetro protegido de 30 cm, como mínimo, tanto en el suelo como en las paredes en las que se apoyan.

Los conductos de humo, en estos casos, serán independientes hasta la cubierta para cada hogar y tendrán diámetro interior mínimo de 20 cm, serán rectos o con una separación máxima de la vertical de 20 grados sexagesimales construidos de modo que se impida el escape de los humos por las juntas. Contarán con un registro con tapa y cierre adecuado antes de la salida por la cubierta para posibilitar el acceso a su interior sin tener que transitar por ella.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si son municipales como si lo son de cualquier otra autoridad supramunicipal.



### **Artículo 9.8.04.- Evacuación de residuos sólidos**

La evacuación de residuos sólidos se regulará mediante ordenanza municipal de acuerdo con la diversidad de composición y de sistemas de recogida.

Complementariamente, regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales y justificados por los particulares, previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el sistema de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan, se ajustarán en sus determinaciones a la ordenanza reguladora, especificando, en su caso, las características funcionales y estéticas de los locales y espacios destinados a esta función tanto en el suelo privado como en el espacio público. Se preverá la instalación de contenedores soterrados en todos los ámbitos sujetos a operaciones de reforma interior o nuevos desarrollos diferenciando contenedores para cada uno de los residuos: envases, vidrio, papel y cartones, orgánicos y pilas.

Se prohíbe la instalación de tolvas comunitarias.

## **CAPITULO 9.9.- INSTALACIONES DE CONFORT**

### **Artículo 9.9.01.- Instalaciones de clima artificial**

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.





En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles. Se dispondrá de un cuarto para la ubicación de los contadores situado en la planta baja, con acceso directo desde el portal, dotado de sumidero sifónico y ventilación natural o forzada.

La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación naturales establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Organismo competente.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, se instalará de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente, evitando producir goteos y otras molestias sobre el espacio público.

#### **Artículo 9.9.02.- Aparatos elevadores**

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, los montacargas, montaplatos, monta-coches, así como las escaleras mecánicas.

En todos los edificios deberá garantizarse la accesibilidad total a todas las plantas por cualquier persona, disponiendo de los apartatos elevadores necesarios para dicha función. Las dimensiones de la cabina y de los puntos de desembarco cumplirán con las condiciones establecidas en el Decreto 68/2000.

Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.



La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera o elementos comunes.

Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción especificada en la normativa vigente. La existencia de escaleras mecánicas en el interior de los edificios, no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

En todo caso, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

## **CAPITULO 9.10.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 9.10.01.- Definición**

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

### **Artículo 9.10.02.- Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios tienen el ámbito de aplicación previsto en el “*Artículo 9.1.02.- Aplicación*” del presente Título.

Las condiciones del presente capítulo se establecen sin perjuicio del obligado cumplimiento de la Normativa vigente en esta materia y, especialmente, la Norma Básica de la Edificación referente a las Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, o normativa que la sustituya.



### **Artículo 9.10.03.- Accesos a las edificaciones**

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, que será perfectamente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta metros (50 m) y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción con vehículos de servicios de ambulancia.

En edificios residenciales, cuando así se determine en la norma de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los distintos usos de las plantas altas.

Los accesos cumplirán con las determinaciones del Decreto 68/2000.

### **Artículo 9.10.04.- Señalización en edificios**

En los edificios de uso público, existirá la señalización correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeo en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la concesión de la licencia de apertura y funcionamiento del inmueble o local y de comprobación en cualquier momento.

Se incorporará la señalización, con las características y condiciones exigidas en el Decreto 68/2000.

### **Artículo 9.10.05.- Puerta de acceso y cierre de parcela**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyas dimensiones se ajustarán, como mínimo, a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios en los edificios y al Decreto 68/2000.



Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Las parcelas de uso y dominio privado en suelo urbano estarán dotadas de cierre en la alineación a vía o espacio de dominio público, retranqueándose el tramo correspondiente de acuerdo con el “Artículo 9.11.01.04.- Mesetas de espera” del presente Título.

El cierre en cuanto a su tratamiento tendrá la consideración de fachada y se respetarán las siguientes determinaciones, con una altura mínima de cierre ciego de sesenta centímetros, (0,60 m), en todos los casos.

- Residencial colectiva.
- Cierre ciego 0,60 m altura máxima.
- Cierre calado, total 1,20 m altura máxima.
- Resto de usos.
- Cierre ciego 1,60 m altura máxima.
- Cierre calado, total 2,20 m altura máxima.

#### **Artículo 9.10.06.- Circulación interior**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo; entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Las características y condiciones generales de los elementos de circulación cumplirán con los requisitos de accesibilidad establecidos en el Decreto 68/2000.

Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales, que deberán disponer de doble cancela, tendrán una anchura mínima de dos metros (2 m) hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

En el caso de portal común a dos o más escaleras principales la anchura mínima se incrementará un metro (1 m), por cada escalera en las mismas condiciones.

El hueco de entrada al portal no tendrá menos de un metro y treinta centímetros (1,30 m) de luz y en el supuesto de portal común a dos o más escaleras no tendrá menos de un metro y ochenta centímetros (1,80 m) de luz.



- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si da servicio a más unidades, la dimensión será superior a un metro y ochenta centímetros (1,80 m).
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

### Artículo 9.10.07.- Escaleras

Las escaleras de utilización por el público en general no adoptarán soluciones que ofrezcan peligro al usuario y la anchura útil no podrá ser inferior a la dimensión que se señala en el presente artículo, sin perjuicio de lo que se establezca en el Decreto 68/2000 ó en la NBE-CPI/96. Las escaleras interiores de una vivienda o local tendrán una anchura mínima de setenta centímetros (70 cm), siempre que sean de uso estrictamente privado.

La anchura de la escalera será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños y las medidas de estos serán tales que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión.

La altura útil o "cabezada" de las escaleras será en todo caso superior a dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de un metro y ochenta centímetros (1,80 m). Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

No se admiten escaleras de uso público, sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta centímetros cuadrados (50 cm<sup>2</sup>). En edificios de hasta cuatro (4) plantas, incluida la baja, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2/3) de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta centímetros (50 cm) y una superficie mínima de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).



No obstante, la escalera principal podrá iluminarse a través de otra de servicio con las siguientes condiciones:

- Que coincidan los ejes de ambas escaleras.
- Que el frente de la escalera con iluminación y ventilación a fachada o patio sea totalmente abierto con barandado metálico.
- Que la separación entre ambas escaleras sea diáfana en toda su altura, excepto en la de noventa centímetros (90 cm), a modo de antepecho, con ventilación mínima de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) por cada planta.

Las escaleras de servicio o segundas escaleras podrán recibir luz cenital, cualquiera que sea el número de plantas, en las mismas condiciones que se señalan en este artículo, siempre que deban servir de ventilación e iluminación a la principal.

Una sola escalera no podrá servir a más de seis (6) viviendas por planta. Si el número de éstas fuera mayor, se dotará a la casa de una escalera por cada grupo de seis (6) viviendas o fracción. A estos efectos no se contabilizará como escalera la de servicio, si la hubiere.

La anchura útil mínima de los tramos de escaleras principales será de:

- Un (1) metro, cualquiera que sea el número de plantas, para las casas sencillas.
- Un metro y diez centímetros (1,10 m) para las casas dobles.
- Un metro y veinte centímetros (1,20 m) para las casas triples.
- Un metro y treinta centímetros (1,30 m) para las cuádruples.
- Un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) para las quintuples.
- Un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) para las séxtuples.

Lo señalado en este artículo se verá automáticamente adaptado a cualquier otra regulación que se derive de las Normas Básicas de la Edificación o de cualquier disposición de rango equivalente.



### **Artículo 9.10.08.- Rampas**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, debiendo ajustarse, en cuanto a pendientes, materiales, anchura y demás extremos, a la normativa vigente sobre Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, especialmente al Decreto 68/2000 de 11 de abril, sobre Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Comunicación e Información..

### **Artículo 9.10.09.- Prevención de incendios**

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

### **Artículo 9.10.10.- Condiciones especiales para edificios de gran altura**

Cuando la edificación superase la octava planta o, en general, prevea actividades de las personas por encima de los veintidós metros (22 m) medidos respecto al nivel del suelo del acceso al edificio, se dispondrán los medios excepcionales de prevención contra incendios (escaleras de incendio, rociadores automáticos, etc.) que establezcan las Ordenanzas Municipales y, en su defecto, la Norma Básica de Edificación.



### **Artículo 9.10.11.- Prevención contra el rayo**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, salvo que se acredite su innecesariedad por existir elementos suficientes en el entorno del edificio. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

## **CAPITULO 9.11.- CONDICIONES ESPECIALES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES**

### **Artículo 9.11.01.- Condiciones funcionales y geométricas de accesos y circulaciones**

#### **Artículo 9.11.01.01.- Condiciones de los accesos rodados**

Los locales de aparcamiento y de garaje con capacidad inferior a ochenta (80) plazas, podrán disponer de un solo acceso unidireccional para vehículos, siempre que la longitud del tramo de una sola dirección no supere los veinticinco metros (25 m).

Los aparcamientos con capacidad entre ochenta (80) y cuatrocientas (400) plazas, contarán con un acceso bidireccional o dos accesos unidireccionales.

Los aparcamientos con capacidad superior a las cuatrocientas (400) plazas, deberán presentar una solución al acceso de vehículos que garantice un nivel de servicio aceptable en los puntos de conflicto con el tráfico peatonal y rodado de la red viaria desde la que accede y un nivel de servicio aceptable para los flujos de entrada y salida. Con carácter general, se recurrirá a aumentar el número de accesos, pero se podrá optar a soluciones de implantación de accesos que, mediante la geometría en planta y alzado de los carriles de acceso y áreas de espera y formación de colas, consigan resultados satisfactorios.

Cuando el acceso de vehículos sea exclusivamente por aparatos monta-coches, se instalará un aparato por cada treinta (30) plazas o fracción, en garajes no automatizados. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de seis metros (6 m) y su ancho no será inferior a cinco (5 m).





### **Artículo 9.11.01.02.- Condiciones de los accesos peatonales**

En los garajes y aparcamientos que dispongan de plazas para minusválidos, al menos un acceso deberá cumplir la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Los accesos peatonales se ajustarán a las disposiciones contenidas en la Norma Básica vigente sobre Protección de Incendios.

### **Artículo 9.11.01.03.- Altura de los locales**

Los locales tendrán una altura libre mínima de dos metros y treinta centímetros (2,30 m), con carácter general.

En los accesos, rampas y calles de circulación principales, esta altura se mantendrá libre de obstáculos en todos sus recorridos, pudiendo descender a dos metros (2 m) bajo canalizaciones o elementos estructurales lineales en el resto.

### **Artículo 9.11.01.04.- Mesetas de espera**

Entre las rampas de acceso y la vía pública se dispondrá una meseta de espera en el interior de la parcela o edificio, de pendiente transversal a la fachada menor del tres por ciento (3%) y longitud mínima de cinco metros (5 m).

La anchura mínima de las mesetas correspondientes a rampas unidireccionales será de tres metros (3 m) y de seis metros (6 m), en el caso de rampas bidireccionales.

En aparcamientos de capacidad superior a cuatrocientas (400) plazas, las dimensiones de la zona de espera serán superiores a las aquí estipuladas, con el fin de satisfacer las condiciones expuestas en el “*Artículo 9.11.01.01.- Condiciones de los accesos rodados*” del presente Título.

### **Artículo 9.11.01.05.- Rampas de acceso**

Las rampas unidireccionales en las que uno de sus extremos no sea visible desde el otro, deberán disponer de un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

La anchura mínima de las rampas, en función de sus características, será la siguiente:

- Unidireccional recta 3.00 metros



- Unidireccional curva 3.50 "
- Bidireccional recta 6.00 "
- Bidireccional curva 6.75 "

La pendiente en rampas rectas no sobrepasará el dieciséis por ciento (16%) y en rampas curvas el doce por ciento (12%), medida sobre el eje del carril exterior, salvo si la capacidad es inferior a ochenta (80) plazas, en cuyo caso la pendiente en rampas rectas no sobrepasará el dieciocho por ciento (18%).

Excepcionalmente, y para garajes con menos de 21 plazas (veinte plazas o menos) en un máximo de dos plantas, cuando el tamaño o forma del solar lo exija se podrán autorizar rampas rectas con veinte por ciento (20%) de pendiente.

El radio mínimo en las curvas será de cinco metros (5 m), medido en el eje del carril interior.

#### **Artículo 9.11.01.06.- Calles de circulación**

La anchura mínima unidireccional, sin acceso directo a plazas, será de tres metros (3 m).

Si hay acceso directo a plazas en batería cuyo ángulo sea mayor de sesenta grados (60°), la anchura mínima correspondiente será de cuatro metros (4 m). En el caso de acceso a plazas en batería cuyo ángulo sea de noventa grados (90°) y en calles bidireccionales, la anchura mínima será de seis metros (6 m).

#### **Artículo 9.11.02.- Condiciones de las plazas de aparcamiento**

##### **Artículo 9.11.02.01.- Condiciones de las plazas**

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo de fácil acceso con las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo de vehículo o usuario que se prevea.

	<b>Longitud</b>	<b>Anchura</b>
<b>Vehículos de dos ruedas</b>	2,5 metros	1,5 metros
<b>Automóviles</b>	4,8 "	2,4 "
<b>Plaza minusválidos</b>	4,8 "	3,2 "
<b>Vehículos industriales ligeros</b>	5,7 "	2,5 "
<b>Vehículos industriales grandes</b>	12,0 "	3,5 "



Las anchuras deberán incrementarse en veinticinco centímetros (25 cm) por cada lado que linde con una pared.

La pendiente máxima de la plaza será del tres por ciento (3%).

Las plazas de garaje cerradas deberán adecuar sus dimensiones a las derivadas de la condición de incremento de anchura señalada en este artículo. A los efectos del cumplimiento de medidas de evacuación y de seguridad para la protección contra incendios, las plazas de garaje cerradas serán consideradas como trasteros.

Las condiciones de cierre y demás extremos serán objeto de desarrollo en la Ordenanza Municipal correspondiente. En tanto se produce el desarrollo de dicha ordenanza, los cierres que se lleven a efecto deberán cumplir la condición de tener "calada", a efectos visuales, una superficie equivalente a la totalidad de su anchura y al menos dos tercios de su altura.

#### **Artículo 9.11.03.- Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones**

Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, las instalaciones de ventilación y contra incendios, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica vigente sobre Protección de Incendios y en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.

### **CAPITULO 9.12.- CONDICIONES AMBIENTALES**

#### **Artículo 9.12.01.- Definición**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Se elaborará un mapa acústico del municipio en el que se determinen los niveles de ruido que presentan las diversas zonas, incluyendo los ámbitos de nuevo desarrollo.

La Ordenanza Municipal de Medio Ambiente determinará las medidas específicas (control de los focos emisores, establecimiento de pantallas acústicas, tratamiento de fachadas y ventanas, ordenación del sector en función de las condiciones acústicas, etc.).



### **Artículo 9.12.02.- Aplicación**

Las condiciones ambientales que se señalan tienen el ámbito de aplicación previsto en el “*Artículo 9.1.02.- Aplicación*” del presente Título.

En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecen para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes, siendo de aplicación preferente la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente.

### **Artículo 9.12.03.- Lugares de observación de las condiciones**

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

### **Artículo 9.12.04.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas**

Las actividades susceptibles de general radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

### **Artículo 9.12.05.- Transmisión de ruido**

El nivel sonoro se medirá en la forma, desde los lugares de observación y en las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.



En las plantas bajas y en las plantas primeras destinadas a oficinas de los edificios residenciales, el nivel sonoro se ajustará a lo establecido en la Ordenanza Municipal señalada en el apartado anterior.

#### **Artículo 9.12.06.- Vibraciones**

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el “*Artículo 9.12.03.- Lugares de observación de las condiciones*” del presente Título. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos productores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a los paramentos.

Las vibraciones medidas en Pals, no superarán los valores establecidos en las Ordenanzas Municipales.

#### **Artículo 9.12.07.- Deslumbramientos**

Desde los lugares de observación especificados en el “*Artículo 9.12.03.- Lugares de observación de las condiciones*” del presente Título, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

#### **Artículo 9.12.08.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos**

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.



### **Artículo 9.12.09.- Vertidos industriales**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

## **CAPITULO 9.13.- CONDICIONES DE ESTETICA**

### **Artículo 9.13.01.- Definición**

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

“Unidad compositiva” es la condición que deben cumplir determinados edificios o conjunto de edificios respondiendo a un diseño unitario, sin perjuicio de su ejecución en fases. La Unidad compositiva se referirá a la envolvente y tratamiento de fachadas, así como a la urbanización si la hubiera, pudiendo ser completa o parcial, de acuerdo con la siguiente clasificación:

1. Tratamiento de cubiertas.
2. Tratamiento de huecos y vuelos.
3. Tratamiento de plantas bajas.
4. Revestimiento de fachadas.
5. Urbanización.
6. Unidad compositiva completa.

Con independencia de esta clasificación se podrán precisar otras unidades específicas.



El alcance de la clasificación precedente es el siguiente:

- a) Tratamiento de cubierta: implica uniformidad tipológica y de materiales de cubierta, incluyendo en ésta los aleros y antepechos de remate, etc.
- b) Tratamiento de huecos y vuelos: comprende el tipo y distribución de unos y otros, así como los materiales y su disposición, pudiendo la unidad compositiva abarcar todos estos aspectos o sólo alguno.
- c) Tratamiento de plantas bajas: hace referencia a los materiales y disposición de los paños ciegos de planta baja, en el sentido contemplado en el “*Artículo 9.13.06.- Tratamiento de las plantas bajas*” de este Título. Cuando se trata de plantas bajas con soportales, implica además la definición tipológica de los vanos.
- d) Revestimiento de fachadas: hace referencia a la uniformidad del material o materiales de revestimiento.
- e) Urbanización: se refiere a la uniformidad de soluciones y materiales empleados en los espacios libres, en cierres, pavimentos, mobiliario urbano, etc.

“Unidad compositiva” completa será aquella que abarca el conjunto de los anteriores, y tiene como objetivo que el bloque o conjunto y espacio vinculado sean el resultado de un único diseño.

### **Artículo 9.13.02.- Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales.

### **Artículo 9.13.03.- Salvaguarda de la estética urbana. Unidad compositiva**

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.



El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, pudiendo exigir la demolición de lo existente que resulte estéticamente inadecuado al entorno circundante, con restitución del inmueble a su aspecto originario. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes tratarán de ser respetuosas, en su diseño y composición, con las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

La Unidad compositiva es preceptiva en todos y cada uno de los bloques que responden a la tipología de edificación abierta, con independencia de la definición del Uso Característico del Area de Reparto, así como en los edificios o grupos de edificios a los que el Ayuntamiento imponga esta condición. Su cumplimiento se satisface con el Proyecto Básico común del edificio o conjunto de edificios, o en su defecto con un Estudio de Detalle. La Unidad compositiva correspondiente a los bloques de edificación abierta será la correspondiente a tratamiento de cubierta, tratamiento de plantas bajas, revestimiento de fachadas y urbanización si la hubiere, y la impuesta por el Ayuntamiento, abarcará los aspectos que se especifiquen en cada caso.

#### **Artículo 9.13.04.- Protección de los ambientes urbanos**

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determinan en estas Normas.

En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá ser respetuosa con el estilo e invariantes de la fachada preexistente, procurando mantener los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.





### **Artículo 9.13.05.- Fachadas**

Cuando la obra afecte a la fachada de la edificación y ésta se encuentre contigua a otra u otras objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores, y las que dan a patio de manzana se asemejarán, en cuanto a composición y materiales a la fachada principal.

### **Artículo 9.13.06.- Tratamiento de las plantas bajas**

Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. Cuando las obras en un edificio afecten a su planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.

Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo.

Se prohíbe invadir los paramentos ciegos con revestimientos o motivos decorativos de cualquier naturaleza ajenos a la concepción del edificio.

Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.

### **Artículo 9.13.07.- Materiales de fachada**

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en cuanto al tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como al despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.



Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías, cumpliendo además con lo señalado en el “*Artículo 9.13.17.- Materiales*”

#### **Artículo 9.13.08.- Modificación de fachadas**

En edificios no protegidos podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de terrazas y solanas, siempre que se desarrolle dentro del perfil. La solicitud de cierre deberá estar acompañada del correspondiente proyecto redactado por técnico competente, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y el acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultáneamente en todos los elementos que configuran una unidad de fachada.

No se autorizarán, en ningún caso, el cierre individualizado de balcones, balconadas y terrazas, salvo que los mismos den a un patio interior del edificio y se respeten las superficies de los huecos y vistas rectas reglamentarias, demostrándose además el cumplimiento de la limitación de superficie de vuelos cerrados.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de vuelos y terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de los mismos a una solución de diseño unitario.

#### **Artículo 9.13.09.- Soportales**

En las construcciones en las que se proyecten soportales permitidos por el Plan, no se podrán ocupar éstos con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior se ajustará a la dimensión mínima que se señala en el plano de Definición de la Ordenación y, en cualquier caso, será igual o superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones o la zona en que se encuentre.

El acabado de los techos se realizará con la categoría correspondiente a la fachada.



### **Artículo 9.13.10.- Fachadas ciegas**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

### **Artículo 9.13.11.- Marquesinas**

Sólo se podrán autorizar marquesinas en planta baja, cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates y respetando totalmente el paramento visto de la fachada.

El vuelo máximo de las marquesinas no será superior en treinta y cinco centímetros (35 cm) al autorizado para balcones y miradores, ajustándose las dimensiones de canto y altura por debajo de los tres metros y veinte centímetros (3,20 m) a lo dispuesto en la regulación de los vuelos en el “*Artículo 9.6.08.- Condiciones generales de los vuelos*” del presente Título.

Serán de estructura desmontable y su parte superior estará por debajo de la cara inferior del forjado que cubre el local correspondiente.

En el interior de los soportales no podrá disponerse ningún tipo de marquesina.

### **Artículo 9.13.12.- Anuncios**

Sólo se podrán autorizar anuncios en planta baja, cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates y respetando totalmente el paramento visto de la fachada.



Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que quedan contenidos dentro del canto de las marquesinas, los de actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, clínicas y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias) y los de titularidad privada de reconocido cometido social (Cruz Roja, DYA, etc.). Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social. Asimismo, mediante Ordenanza Municipal podrá regularse la autorización de anuncios perpendiculares a fachada, constituidos por banderolas o elementos colgantes. Dichos anuncios sólo podrán situarse en planta baja, por debajo del plano del forjado de la planta primera y deberán quedar inscritos dentro de las líneas definidas por una distancia al suelo de dos metros y medio (2,50 m) y por un saliente máximo equivalente al ochenta por ciento (80%) del vuelo autorizable en la planta primera. Su grosor no podrá ser superior a cinco centímetros (5 cm) y sus apoyos a la fachada deberán realizarse dentro del hueco correspondiente a accesos y escaparates y nunca adosados a sus mochetas. La Ordenanza no podrá permitir más de uno por actividad.

En tanto se verifica la aprobación de la citada ordenanza, sólo podrán autorizarse los anuncios previstos en el primer párrafo del presente apartado.

Los anuncios que se instalen en plantas distintas de la baja, deberán limitar su colocación a los antepechos de los balcones, sin sobresalir en ningún caso de la línea de vuelos real del edificio más de diez centímetros (10 cm). Estarán conformados por letras sueltas y se situarán en la línea de antepecho, sin superar la longitud de los mismos.

Cuando sean luminosos, sólo se autorizarán en cinta de neón o letra suelta cajeadada con iluminación interior. No podrán tener sistema luminoso de intermitencia.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para colocar anuncios o marquesinas cuando estime que no resultan adecuados al entorno ambiental del edificio.

En los edificios objeto de algún tipo de protección se estará a lo que a tal efecto se establece en el "TITULO II". No obstante, en edificios protegidos no podrán colocarse anuncios en las plantas superiores a la planta baja, salvo que se trate de equipamientos, públicos o privados, o edificios institucionales y siempre que el rótulo correspondiente se halle integrado en las soluciones generales de la fachada.

A estos efectos, se entiende por "edificio institucional" aquel que acoge a una única actividad o razón social, con independencia de su carácter público o privado.

Se prohíbe pegar o fijar anuncios sobre los paramentos ciegos de las fachadas.



Todos los anuncios de establecimientos, así como los letreros y toda rotulación permanente que se sitúe en fachada, se habrá de realizar en castellano y en euskera y deberá cumplir con las determinaciones del decreto 68/2000 en el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de sistemas de información y comunicación, y el texto en euskera deberá ser validado por el Ayuntamiento.

### **Artículo 9.13.13.- Anuncios en edificios industriales ubicados en zonas no industriales**

Los anuncios en las plantas altas de fachadas de edificios industriales situados en zonas de carácter no industrial se atenderán a las determinaciones de un esquema único para cada una de las fachadas. Este esquema ha de aprobarse previamente a la colocación de cualquier elemento de los citados anuncios, por lo que deberá partir y tener en cuenta los elementos ya existentes.

Los anuncios y posibles logotipos han de ir en su conjunto, bien dentro de los huecos o bien sobre los paños horizontales ciegos de la fachada en que se ubiquen y, en ambos casos, en un plano paralelo al de la misma.

La composición de los anuncios se efectuará a partir de letras sueltas, cajeadas o no.

En caso de ir ubicados dentro de los huecos de fachada, ninguno de los componentes del anuncio podrá tener una altura superior a un tercio del hueco en que se sitúen, ni aproximarse más de 20 cm a las mochetas verticales que delimiten lateralmente el mismo, sin rebasar el plano vertical del dintel en más de 20 cm.

Si fueran ubicados en los paños ciegos, ninguno de los elementos del anuncio podrá superar la mitad de la altura de aquel en el que se sitúen, ni rebasar por sus extremos la dimensión (anchura total) del menor de los huecos que limiten el paramento ciego por arriba y por abajo. El vuelo máximo respecto al citado paramento será de 40 cm.

En fachadas construidas basándose en "muro cortina", no se permite ninguna publicidad exterior, salvo la que puede referirse a la genérica del propio edificio.

### **Artículo 9.13.14.- Toldos**

Los toldos deberán encajarse en la estructura de huecos del edificio donde se sitúan, autorizándose un vuelo máximo de dos metros y treinta centímetros (2,30 m) y una altura mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) siempre que la distancia entre el mayor saliente del toldo, una vez desarrollado y la vertical levantada en la arista del bordillo de acera, sea al menos de setenta centímetros (70 cm).



En cada edificio los toldos situados a partir de la planta primera serán del mismo diseño y color, debiendo colocarse en todos los huecos de la fachada de forma simultánea.

#### **Artículo 9.13.15.- Medianeras**

Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas.

Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja y que no se trate de edificios protegidos, el revestimiento de la fachada podrán sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura que determinen los Servicios Técnicos Municipales en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc., de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual al de la fachada principal.

Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de las obras, se obtuviese licencia para construir en el solar colindante.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general, así como requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.

#### **Artículo 9.13.16.- Conservación y decoración de muros medianeros al descubierto**

Serán de cuenta del propietario del edificio más alto, el decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por estas Normas para dicha edificación.

Las medianeras que quedan a la vista recibirán un acabado que, además de garantizar el aislamiento térmico exigible, les dé un aspecto digno. Como mínimo se rasearán y pintarán, previendo los elementos necesarios para poder efectuar las labores de mantenimiento de la fachada.



### Artículo 9.13.17.- Materiales

Los materiales que se utilizarán para la construcción de edificios de nueva planta, serán los precisos para garantizar una adecuación correcta del edificio a su entorno y al área tipológica a que pertenezca, así como un largo envejecimiento.

Estas disposiciones son de aplicación tanto para las fachadas a vía pública como a patio de manzana, aunque el tratamiento de ambas podrá ser diferente.

Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación. Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante, tendrán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

Los materiales constructivos a utilizar en las construcciones tendrán un grado alto de aislamiento térmico y serán lo menos contaminantes posible, tratando de utilizar materiales saludables y biocompatibles e higroscópicos, que faciliten los intercambios entre la vivienda y la atmósfera:

- Los materiales deberán ser de materia prima lo menos elaborada posible y encontrarse lo más cerca posible de la obra, tratando de reutilizar los materiales que se puedan obtener de las operaciones de derribo y los recursos de la zona.
- Deben hallarse totalmente exentos de elementos nocivos como asbesto, cloro y, más concretamente, PVC.
- Los conductos de saneamiento de gran diámetro serán de cerámica con conexiones de caucho y los de pequeño diámetro, de PE-AD, evitando la utilización de los de PVC. Con estos materiales, las conducciones son más estables, flexibles, duraderas y menos ruidosas.
- Para las conducciones eléctricas, se utilizarán cables libres de halógenos y sin PVC.
- Se evitarán los aislamientos y pinturas de poro cerrado, plastificados, elementos retenedores de polvo electrostático (moquetas, suelos plásticos...) y todos aquellos materiales que emiten gases tóxicos en su combustión. En su lugar se utilizarán pinturas al silicato, al agua, aceite de linaza, colofonia, ceras naturales, etc. y para los elementos decorativos, tratamientos de madera o enfoscados.



- En los elementos estructurales, se emplearán cementos naturales o cal hidráulica. El uso del acero se restringirá a lo imprescindible y deberá ser convenientemente derivado a tierra.

#### **Artículo 9.13.18.- Cubiertas**

En las zonas en las que así lo exija la tipología dominante, la cubierta deberá disponerse en forma de tejado, en especial en los edificios protegidos.

Todas las chimeneas, cuartos de máquinas y otras instalaciones que puedan aparecer sobre la cubierta, estarán acabados con materiales de fachada.

#### **Artículo 9.13.19.- Tendederos**

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.

Cuando existan viviendas que no den a patios interior de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendedero, con una superficie igual o superior a tres metros y cincuenta centímetros cuadrados (3,5 m<sup>2</sup>) y un ancho mínimo no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 m), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa, desde los espacios públicos.

Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras.

Lo especificado en el párrafo anterior no será de aplicación para aquellos edificios que cuenten con local e instalación de lavandería al servicio exclusivo de la comunidad.

El cierre de los tendederos que den a fachada no supondrá una ruptura en la continuidad de esta. Se deberá hacer por medio de huecos que se integren en su composición disponiendo de las celosías o cerramientos necesarios para proteger el tendido de la ropa de las vistas, desde la vía pública.

#### **Artículo 9.13.20.- Cerramientos de solares y parcelas**

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2 m) y tres (3 m) metros y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.





El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta centímetros (50 cm) de altura máxima, completados, en su caso, mediante protección diáfana estéticamente acorde con el lugar, hasta una altura máxima de dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m).

Se exceptúan los edificios aislados que, en razón de su destino, requieren especial medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### **Artículo 9.13.21.- Protección del arbolado**

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre de conservación ambiental, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1,80 m), de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de la sanción a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante.



### **Artículo 9.13.22.- Consideración del entorno**

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas y otros elementos visuales, el impacto de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de saneamiento y ventilación de la construcción de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

En caso de que existan niveles altos de ruido en la ordenación se tendrá en cuenta la posibilidad de disponer las distintas edificaciones previstas en cada ámbito en función de los usos que van a tener dichos edificios de forma que aquellos menos utilizados (Industrial, servicios), puedan servir de pantallas acústicas respecto a los edificios más sensibles al ruido (viviendas, equipamiento escolar, equipamiento sanitario).

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación para la solicitud de licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro, que comprenderá la implantación de la construcción proyectada.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.



## TITULO 10 ORDENANZAS GENERALES DE LA URBANIZACION

### CAPITULO 10.1.- GEOMETRIA DE VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS

#### Artículo 10.1.01.- Accesibilidad y movilidad

Todos los espacios de uso público de nueva ejecución cumplirán lo especificado en el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 68/2000 por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

Se elaborará un Plan municipal de movilidad sostenible que permita la ordenación del tráfico y el aparcamiento y que reduzca el uso masivo del automóvil, y favorezca su sustitución por medios más favorables al medio ambiente. (Transporte público, bici, a pie).

#### Artículo 10.1.02.- Clasificación de las vías rodadas, firmes

En función del servicio que prestan las vías rodadas, con el fin exclusivo de concretar las condiciones del firme, se clasifican en los siguientes grupos:

- Red Primaria: Incluye el Sistema General de Comunicaciones.
- Red Secundaria: Incluye las vías de enlace entre diversas partes de la ciudad.
- Red Terciaria: Incluye las vías interiores de las distintas zonas.

Los pavimentos de las vías de rodadura se dimensionarán de acuerdo con la Instrucción de Carreteras vigente, según características del suelo de base, y la intensidad del tráfico previsto en la vía, y para firme rígido. A estos efectos se fijan a continuación los tipos de tráfico que obligatoriamente se deberán considerar:

- Red Primaria: Tráfico pesado.
- Red Secundaria: Tráfico semipesado.
- Red Terciaria: Tráfico ligero.

#### Artículo 10.1.03.- Trazado de las vías rodadas

Salvo que en el presente Plan se determine otra cosa, las calzadas rodadas de la Red Secundaria y Terciaria, tendrán las siguientes dimensiones:



- Calzadas de doble dirección: 6,5 m
- Calzadas de una dirección: 4,5 m

Las calzadas con aparcamientos laterales en batería o acceso rodado en disposición normal, tendrán un ancho mínimo de 6,50 m.

Los aparcamientos, en batería o en hilera, se dispondrán fuera de los límites de la calzada.

Los radios de abocadura en los cruces entre vías de las Redes Secundaria y Terciaria, tomados en el bordillo, serán de 8 m al menos, siempre que las edificaciones existentes y consolidadas no lo impidan.

Los radios de abocadura de las calzadas de las Redes Secundaria y Terciaria a la Red Primaria, serán como mínimo de 10 m según las condiciones del párrafo anterior.

La pendiente máxima no será superior al 12 %, salvo donde este Plan hubiera determinado otra cosa.

#### **Artículo 10.1.04.- Trazado de aceras y vías peatonales**

Toda acera que dé acceso a edificios tendrá un ancho mínimo de 3 m, dejando un paso libre de obstáculos de 2 m como mínimo, salvo en las zonas consolidadas en las que las edificaciones existentes lo impidan o en aquellas Areas en que este Plan disponga otra cosa. Todas las aceras con anchura igual o superior a 3m irán arboladas.

Las rampas peatonales tendrán una pendiente máxima del 8 % en tramos de una longitud máxima de 10 m sin rellanos. Los rellanos tendrán una longitud mínima de 2 m y en los accesos a la rampa se dispondrá de superficies que permitan inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro.

#### **Artículo 10.1.05.- Trazado de escaleras**

Las escaleras de uso público serán de directriz recta, permitiéndose las de abanico cuando la dimensión de la huella no sea inferior a 35 cm en ningún punto.

Tendrán una anchura mínima de 2 m, cuando este Plan no señale otra cosa.

Dispondrán de doble pasamanos a ambos lados. Cuando la anchura supere los 2,40 m se dispondrán además pasamanos intermedios.



Los peldaños tendrán una huella (H) mínima de 35 cm y se construirán en material antideslizante sin resaltes sobre la contrahuella. La contrahuella (Ch) tendrá una dimensión máxima de 15 cm, debiendo cumplirse en todo caso con la siguiente expresión:

$$60\text{cm} \leq H + 2 \text{ CH} \leq 65 \text{ cm.}$$

El número de peldaños por tramo será como mínimo de 3 y como máximo de 12. Los extremos libres de los escalones estarán protegidos con un resalte de 3cm.

El intradós del tramo más bajo de la escalera se cerrará hasta una altura mínima de 2,20 m.

El desnivel máximo a salvar sin descansillo será de 1,80 m, salvo donde este Plan determine otra cosa.

Los descansillos tendrán una longitud mínima de 1,50 m y, en todo caso, el necesario para permitir que se dé un número entero de pasos.

Se prohíben las escaleras volviendo sobre si, y todas las que discurran de forma tortuosa y formando rincones oscuros.

#### **Artículo 10.1.06.- Aparcamientos**

Los aparcamientos se dispondrán en los laterales de las vías, con unos límites expresos y sin ocupar los puntos donde se produzcan los pasos de peatones y los cruces entre calles, o en playas independientes exclusivas para este uso.

Los aparcamientos en línea tendrán un ancho mínimo de 2m y en las zonas industriales, al menos un tercio, tendrán un ancho mínimo de 2,5 m.

Los aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 2,50 m y un fondo mínimo de 5 m cuando su disposición sea normal a la calzada. En disposición oblicua, cada plaza permitirá inscribir dentro de ella un rectángulo de éstas mismas dimensiones.

Las bolsas o playas de aparcamiento estarán arboladas, con un mínimo de 1 árbol cada 2 plazas de aparcamiento. El espacio para acceder a los aparcamientos en batería, en posición ortogonal, tendrá un ancho mínimo de 6 m.

En todas las zonas de estacionamiento se reservará una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. La distancia entre dos plazas reservadas no superará los 250 m en itinerario peatonal.



Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán en general de 6 m de largo por 3,60 m de ancho.

En aparcamientos en batería, cuando por dificultades en la circulación rodada o peatonal, no sea posible adoptar el largo de 6 m se podrá reducir hasta 5 m, pero manteniendo siempre el ancho mínimo de 3,60 m.

En aparcamientos en línea, cuando por dificultades en la circulación rodada o peatonal, no sea posible adoptar el ancho de 3,60 m se podrá reducir hasta la dimensión de las existentes, pero manteniendo siempre el largo mínimo de 6 m.

#### **Artículo 10.1.07.- Pavimentos**

En los proyectos de urbanización se procurará limitar las áreas pavimentables no permeables, tendiendo a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y accesos rodados se utilizarán materiales permeables a la lluvia.

Todas las aceras, vías y espacios peatonales de uso público tendrán pendientes comprendidas entre el 1 y el 2% para la evacuación de las aguas de lluvia, y sumideros de capacidad suficiente, a una distancia máxima de 20 m (1 por cada 400 m<sup>2</sup>).

Los materiales de la pavimentación serán antideslizantes, y sin resaltes entre piezas, y del modelo definido por la Corporación. En el caso de pavimentos blandos se compactarán para impedir el desplazamiento y el hundimiento de las sillas de ruedas, bastones, etc.

Todos los muros de sostenimiento que queden a la vista tendrán acabado de piedra o de algún otro material pétreo, seleccionado por la Corporación, hasta 1,80 m de altura al menos. En toda su superficie tendrán un acabado de las características de una fachada, y llevarán en su coronación necesariamente un remate o albardilla.

Los peldaños y descansillos de las escaleras tendrán una pendiente máxima de 1,5 % hacia el exterior, para permitir la evacuación de las aguas de lluvia. En su principio, final y al menos, cada 20 m de desarrollo, toda escalera contará con una rejilla sumidero de toda su anchura, situada en un descansillo.

Las rejas y registros situados en los itinerarios y pasos peatonales estarán enrasados con el pavimento circundante y serán de material antideslizante aún en mojado. Serán en cuadrícula y tendrán unas aperturas máximas de 1 x 1 cm si invaden el ancho mínimo del itinerario peatonal y de 2,5 x 2,5 cm en caso contrario.



## **CAPITULO 10.2.- RED DE SANEAMIENTO**

### **Artículo 10.2.01.- Acometida del saneamiento**

Toda finca urbana acometerá sus aguas fecales y pluviales a cada una de las redes respectivas, directamente desde el pozo (o pozos) del registro principal. Sobre el punto en el que se haga la acometida, se colocará una señal que indique el número de la finca a que pertenece. El diámetro mínimo de esta acometida será de 30 cm en ambas redes, y la pendiente estará comprendida entre el 1 y el 2%. La limpieza y conservación de éstas acometidas hasta la red general, corresponderá a los propietarios de la finca, al igual que la de toda la red interior.

### **Artículo 10.2.02.- Características y dimensionado**

La red de saneamiento será del tipo separativo. los caudales de cálculo a aplicar serán los siguientes:

- Red de fecales. Se calcularán para un caudal igual al que pueda suministrar la red de agua potable.
- Red de pluviales. Para superficies inferiores a 10 Has. se dimensionará según las precipitaciones señaladas por el Servicio Meteorológico Nacional para un período de retorno de 5 años. Cuando la superficie desaguada sea superior a 10 Has. el período de retorno garantizado será de 500 años.

Los materiales a utilizar deberán cumplir las Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimientos de Aguas y Saneamiento de las Poblaciones.

### **Artículo 10.2.03.- Pendientes**

La red se diseñará de modo que se evite la sedimentación de los materiales evacuados, dándole unas pendientes que aseguren que la velocidad del afluente no será inferior a 0,5 m/seg para un caudal centésima parte del de la sección llena, y 0,5 m/seg para un caudal décima parte del de la sección llena, no siendo nunca inferior al 1%.

Se dispondrán cámaras de descarga para evitar la sedimentación allá donde fuere necesario.



#### **Artículo 10.2.04.- Secciones mínimas**

Las conducciones tendrán en todo caso las siguientes secciones mínimas interiores:

- Desde la fosa a la red general      30 cm.
- Colector de calle                      30 cm.
- Colector general                      40 cm.

A partir del conducto circular de 80 cm se pasará a la sección ovoide donde sea posible.

### **CAPITULO 10.3.- REDES DE SUMINISTRO**

#### **Artículo 10.3.01.- Canalizaciones**

Las conducciones de los suministros irán cada una por su propia canalización, en zanjas de 40 cm de anchura, con una profundidad mínima de 60 cm bajo las aceras o áreas peatonales, y 80 cm bajo las calzadas, y siempre las eléctricas por encima de las de agua, y éstas por encima de las conducciones de saneamiento.

Las canalizaciones de energía eléctrica y alumbrado público irán bajo tubo protector de 100 mm de diámetro. Bajo calzada o accesos rodados, irá sobre cama de hormigón, con refuerzo del mismo material hasta la base del pavimento. Ambas redes podrán discurrir por una misma zanja, disponiéndose la de alumbrado público, 20 cm más arriba que la de energía eléctrica.

Todas las canalizaciones de las redes de suministro, llevarán arquetas en todos los puntos donde haya empalmes, acometidas o cambios de dirección, con tapas según modelo definido por el Ayuntamiento.

En terrenos impermeables la arqueta más baja de cada tramo, llevará sumidero en el fondo, conectado a la red de pluviales.

#### **Artículo 10.3.02.- Red de agua potable**

La red de agua potable se dimensionará a partir de un caudal de consumo de 45 litros por habitante al día, distribuidos en 10 horas.

Además se tendrán en cuenta los siguientes caudales mínimos:





- Para riego de calles y áreas ajardinadas 1.000 l. ha. y día.
- Para el Servicio Contra Incendios 5 l./seg.

Para industrias y edificios e instalaciones públicas se habrá de justificar consumo, según tipo de uso.

Los materiales a utilizar se ajustarán al vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimientos de Aguas del MOPU, y a las disposiciones que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Se instalará una boca de riego para el Servicio Contra Incendios, cada 40 m al menos, conectada a la red de abastecimiento de alta presión, de 75 mm de diámetro.

#### **Artículo 10.3.03.- Acometida de agua potable**

Toda finca urbana contará con una acometida de agua potable, del diámetro fijado por los Servicios Técnicos Municipales, en base al consumo previsto en la misma. En algún caso especial, en el que el consumo de alguna de las actividades de la finca sea muy elevado, podrá el Ayuntamiento autorizar una acometida independiente para ella.

En las obras de ampliación, o de nueva construcción, la acometida de agua se otorgará simultáneamente al permiso de Primera Ocupación o Utilización, sin el cual no podrá ejecutarse el enganche.

Toda acometida contará con una llave de paso instalada en una arqueta con registro de fundición en la acera, y otra llave de paso en la finca, en un lugar de acceso común.

La conservación de la acometida desde la llave de paso de la acera, e incluida ésta, será por cuenta de los propietarios de la finca.

#### **Artículo 10.3.04.- Red de energía eléctrica**

La red de energía eléctrica será subterránea en el Suelo Urbano, en el Suelo Urbanizable, según se ejecute la urbanización, y en todos los equipamientos y espacios libres previstos en el Suelo No Urbanizable. Discurrirá por la Galería de Servicios correspondiente, cuando existiere.

En su diseño y trazado se cumplirá la normativa legal vigente, así como las Ordenanzas que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento.



### **Artículo 10.3.05.- Red telefónica, telecomunicaciones**

La Red Telefónica y las de otros sistemas de Telecomunicación por cable, serán subterráneas en todo el Suelo Urbanizable, según se urbanice, y en todos los equipamientos y espacios libres previstos en el Suelo No Urbanizable. Discurrirá por la Galería de Servicios correspondiente, cuando existiere.

En su diseño y trazado se cumplirá la normativa legal vigente, así como las Ordenanzas que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento.

### **Artículo 10.3.06.- Depósitos y otras instalaciones subterráneas**

En aquellas actuaciones unitarias en que se urbanice y se ceda para dominio y uso público parte del suelo del Sector, Polígono o Unidad, podrán autorizarse depósitos de combustible y sus conducciones u otras instalaciones bajo los espacios de cesión, siempre que ello no pueda hacerse dentro de las parcelas edificables que resultaren.

Estas instalaciones se harán siempre bajo zonas verdes, de modo que no se comprometa el uso de los espacios públicos cedidos y cumpliendo toda la legislación vigente en cada caso. Se establecerán en régimen de concesión, con el fin al que sirvan y hasta tanto dure el mismo.

## **CAPITULO 10.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO**

### **Artículo 10.4.01.- Iluminación de los espacios públicos**

Todo espacio de dominio y/o uso público (incluyendo porches y terrazas sobre edificios privados) deberá contar con un sistema de iluminación que cumpla los mínimos señalados en éstas Ordenanzas.

En el diseño y dimensionado de la red correspondiente, se habrán de respetar todas las prescripciones legales vigentes, así como la normativa que el Ayuntamiento pueda dictar a tal fin.

En los espacios públicos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se diseñará el alumbrado con sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.



### Artículo 10.4.02.- Niveles de iluminación

La instalación de alumbrado público habrá de cumplir como mínimo con los siguientes niveles de iluminación:

- |   |         |
|---|---------|
| A. Vías de la Red Primaria y Secundaria y plazas principales .....                                | 30 lux. |
| B. Vías rodadas de la Red Secundaria, vías peatonales principales y otros espacios públicos ..... | 26 lux. |
| C. Pasos peatonales secundarios, accesos privados a viviendas .....                               | 10 lux. |

Para todos los casos se considerará como coeficiente de conservación 0,65.

La uniformidad mínima exigible será:

Vía o espacio	Uniformidad media	Uniformidad extrema
Rodada	0,65	0,35
Peatonal	0,50	0,25

### Artículo 10.4.03.- Soportes y luminarias

Los puntos de luz se instalarán sobre báculo o columna en el borde de la acera, siempre que ésta tenga un ancho mínimo de 2,50 m, cuando el ancho sea menor, o cuando la instalación existente en el resto de la calle esté dispuesta, se situarán sobre el muro de los edificios con brazos y murales.

Los soportes tendrán las siguientes alturas y características:

- Calzadas de ancho superior a 8 m .. Altura 10 m.
- Calzadas de ancho entre 6 y 8 m .... Altura 8 m.
- Calzadas de ancho inferior a 6 m ... Altura igual a anchura.
- Vías y espacios libres peatonales ...Altura mínima, 2,5 m.

Y serán del modelo definido por el Ayuntamiento.

La disposición de los soportes y su separación, se determinará teniendo en cuenta la potencia de las luminarias y los niveles de iluminación y uniformidad a conseguir. En los espacios peatonales de uso público se habrá de disponer como mínimo una unidad luminosa cada 200 m<sup>2</sup> de superficie.

En los porches se situarán puntos de luz en el techo o en los muros, según modelo definido por la Corporación.



Las luminarias tendrán carcasa metálica inoxidable y serán herméticas. Las lámparas serán de las características y potencias definidas por la Corporación Municipal.

Todas las unidades luminosas y armarios de control llevarán tomas de tierra individuales y todos los puntos de utilización llevarán elementos de maniobra y protección.

#### **Artículo 10.4.04.- Características de la red**

El tendido de las líneas será subterráneo en todo el Suelo Urbano y S.A.P.U., en la medida en que se vaya urbanizando, y en todos los espacios libres y equipamientos instalados en el Suelo No Urbanizable. Sólo podrá ser aéreo el tendido en los casos de iluminación por medio de báculos murales, y en los porches, en los que irá debidamente empotrado.

Los cables serán tetrapolares, tendrá una sección mínima de 6 mm<sup>2</sup> en la red subterránea, y 2,5 mm<sup>2</sup> en la aérea.

Las entradas o salidas de la red subterránea a fachada de edificio, irán protegidas con tubo blindado en acero galvanizado, hasta una altura mínima de 3m.

El armario de mando será de un material impermeable e inalterable con dos compartimentos independientes, uno de ellos precintable, para la instalación de los aparatos de medida de la empresa suministradora. Contará con:

- Magnetotérmico General III.
- Fusibles de maniobra.
- Contadores de encendido mandador por cédula y reloj.
- Conmutador para encendido automático por cédula o manual.

### **CAPITULO 10.5.- JARDINERIA Y ARBOLADO**

#### **Artículo 10.5.01.- Tratamiento de las áreas peatonales y ajardinadas**

Todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, llevarán como mínimo el arbolado previsto en éstas Normas. Todas las aceras de 3 o más m de ancho, deberán ser arboladas en cualquier caso, y también lo serán los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en todos los casos en que formen alineación será de 6 m.



El tratamiento vegetal de los jardines, parques, etc. será a base de árboles, plantas arbustivas y césped, no empleándose plantas decorativas que exijan un entretenimiento constante más que en aquellos casos en que expresamente así lo autorice el Ayuntamiento.

### **Artículo 10.5.02.- Plantación**

Los árboles a plantar serán de las especies definidas por el Ayuntamiento. Su altura mínima en el momento de la plantación será de 2,5 m.

Se Plantarán entre Noviembre y Marzo preferentemente y en todo caso, cuando ello se haga a raíz desnuda. Fuera de ésta época (de Abril a Octubre) sólo podrán plantarse árboles con cepellón escayolado, en cuneta o en contenedor.

Los hoyos tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Árboles .....0,80 x 0,80 x 0,80.
- Arbustos .....0,60 x 0,60 x 0,60.

y se rellenarán con tierra vegetal.

Los árboles situados en aceras o zonas pavimentadas llevarán un alcorque rebordeado de 0,80 x 0,80 m. mínimo, cubierto con una rejilla del modelo definido por el Ayuntamiento. Irán asistidos por un tutor de madera dura, con tratamiento impermeabilizante, dispuesto de modo que el árbol no resulte dañado, y una defensa de 1,5 m. de altura mínima.

La plantación se habrá de garantizar hasta el paso de una primavera completa, tras la siguiente a la de la época de plantación.

### **Artículo 10.5.03.- Césped**

Para la plantación de césped se procederá a desterronar y mullir el área correspondiente, retirando todos los objetos o piedras de diámetro superior a 5 cm. Se abonará y se plantarán como mínimo 2,5 k de semillas cespitosas por cada 100 m<sup>2</sup>, de la composición definida por los Servicios Técnicos Municipales. Durante el período de garantía se realizarán al menos dos cortes del césped.



## **CAPITULO 10.6.- BARANDILLAS, AMUEBLAMIENTO URBANO**

### **Artículo 10.6.01.- Barandillas**

Las barandillas serán del modelo definido por el Ayuntamiento.

### **Artículo 10.6.02.- Bancos**

En todas las plazas y espacios peatonales se dispondrán bancos del modelo definido por el Ayuntamiento.

### **Artículo 10.6.03.- Papeleras**

En todas las calles y espacios peatonales, se situarán papeleras del modelo definido por el Ayuntamiento, a razón de una por cada 250 m<sup>2</sup>, de superficie de uso peatonal.

### **Artículo 10.6.04.- Depósitos de basuras**

En todos aquellos conjuntos residenciales que se urbanicen y, cuando a juicio del Ayuntamiento, ello sea necesario y posible, se instalarán contenedores soterrados para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, diferenciando papel, envases, vidrio, orgánicos y de pilas. Se colocarán en un punto fácilmente accesible desde la calzada, y donde produzcan el mínimo de molestias como consecuencia de su utilización.

### **Artículo 10.6.05.- Otros elementos**

Todo otro elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer, se ajustará en su diseño a las características definidas por el Ayuntamiento, y se construirá con materiales inoxidables.



## **TITULO 11 CATALOGO DE INMUEBLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS**

### **CAPITULO 11.1.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 11.1.01.- Descripción y alcance del catálogo**

En este Título se desarrollan las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990 de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, y la vigente Legislación del Suelo, en materia de Protección de los Bienes de Interés Cultural.

Bajo el epígrafe genérico de “Catálogo”, se incluyen los siguientes elementos:

1. Zona Arqueológica del Casco Histórico de Eibar, inscrita como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, por Orden de 12 de febrero de 1998, de la Consejera de Cultura.
2. Zonas de Presunción Arqueológica de Eibar, incluidas en la Resolución del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco de 14 de octubre de 1997.
3. Bienes Inmuebles que por diversas características se entiende que deben estar sometidos a algún régimen de protección.

#### **Artículo 11.1.02.- Relación de inmuebles**

Junto a las presentes Normas se incluye una relación o catálogo comprensivo de aquellos inmuebles merecedores de especial protección, que deben ser conservados, representados en el “*Tomo III Régimen de la Edificación Planos II y III Elementos de Interés Cultural*” y en el listado incluido en el “*CAPITULO 11.8.- ANEXO I LISTADO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROTECCION*”.

#### **Artículo 11.1.03.- Régimen de conservación**

El régimen de conservación de los inmuebles incluidos en el catálogo vendrá determinado por las condiciones contenidas en la ficha correspondiente a cada inmueble.



Con carácter general se considerará como aprovechamiento máximo de estos inmuebles el que dispongan en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, sin incluir los añadidos degradantes que se califiquen como tal, en su caso.

#### **Artículo 11.1.04.- Ambito y categorías**

El régimen protector se articula para todos los edificios y espacios del Término Municipal.

Se establecen tres categorías de protección:

- El régimen de protección especial (R.P.E.)
- El régimen de protección básica, (R.P.B)
- El régimen de protección local (R.P.L.).
- Elementos de Protección.
- Zonas de Protección Arqueológica.

Cada una de las categorías se adapta a la importancia del patrimonio eibarrés y se pretende que cada una de ellas sirva para el fin último: su conservación.

El elevado interés del patrimonio arquitectónico eibarrés ha condicionado en buena medida la determinación de estas tres categorías para con ello garantizar la salvaguarda y conservación de ese patrimonio.

En los planos de Protección de la Edificación figuran especificados todos los edificios, espacios y elementos que quedan sujetos al Régimen de Protección, con indicación de la categoría y nivel que a cada uno le corresponde.

Como “*CAPITULO 11.8.- ANEXO I LISTADO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROTECCION*”, se incluye el listado de todos los edificios, elementos, conjuntos, espacios y zonas objeto de protección, por niveles de protección y por orden alfabético.

En el caso de existir alguna discrepancia sobre edificios, conjuntos o elementos objeto de protección entre la documentación escrita (listado que se adjunta como “*CAPITULO 11.8.- ANEXO I LISTADO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROTECCION*”) y la documentación gráfica, prevalecerá lo establecido en ésta.





### Artículo 11.1.05.- Comisión del patrimonio de Eibar

Se crea la Comisión del Patrimonio de Eibar, incorporada en el Area de Urbanismo, con la composición, funciones y régimen de funcionamiento que se establecen en el “CAPITULO 11.9.- ANEXO II COMISION DEL PATRIMONIO DE EIBAR”.

La comisión dictaminará e informará las intervenciones que se lleven a cabo en edificios y conjuntos incluidos en los niveles B, C y D, que afecten a los elementos que se protegen y que tengan, a juicio de los servicios técnicos municipales, cierta relevancia.

### Artículo 11.1.06.- Alteración de nivel

Salvo lo establecido en el párrafo 2 del “Artículo 11.2.02.01.01.- Definición y régimen de aplicación” del presente Título, cualquier alteración o cambio de nivel de un bien, elemento o conjunto objeto de protección o conservación conllevará la correspondiente modificación de Plan, sin perjuicio del informe de la Comisión del Patrimonio de Eibar a que hace referencia el “Artículo 11.9.01.03.- TERCERA.- Funciones de la comisión del patrimonio” del Anexo II a este Título.

### Artículo 11.1.07.- Definiciones

A los efectos de lo regulado en el presente Título, se establecen las siguientes definiciones:

1. Se entiende por **Nivel de Protección** el régimen normativo que determina el grado de conservación a que está sometido un inmueble, elemento, espacio o conjunto y, en consecuencia, la clase de obras de todo tipo que se pueden efectuar sobre él y sobre su entorno inmediato, cuando tal circunstancia se señala de forma expresa.
2. Se entiende por **fachada** los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública y desde el espacio libre interior de la manzana. El concepto de fachada se extiende de forma integral desde el basamento del edificio, o línea de contacto con la acera o jardín, hasta la cima de coronación de su cubierta, incluidas chimeneas y elementos ornamentales como pináculos, cornisas, mansardas, estatuas, veletas, etc.

Se entiende por fachada exterior aquella que da a espacio público o patio de manzana.

Se entiende por fachada interior únicamente aquélla que da a patio de parcela.



3. Se consideran **instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias** fundamentales, aquéllas que son necesarias para que la construcción que se pretende rehabilitar reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, tales como ascensor, instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.
4. Se consideran **elementos de urbanización** los definidos en el apartado II. 2 del Anexo I del Decreto 317/2002, del Gobierno Vasco, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado o normativa que lo sustituya. Asimismo, los conceptos de sustitución y restauración mencionados en el presente Título y no regulados de forma expresa por el Plan, tienen el alcance y contenido recogido en el Anexo I antes mencionado.

#### **Artículo 11.1.08.- Obras en los edificios y conjuntos protegidos**

Las intervenciones constructivas realizadas en los edificios y conjuntos objeto de protección o conservación se ajustarán a las condiciones particulares que se establecen en el presente Título.

La clasificación de obras que se recoge en el "*TITULO 7 CAPITULO 7.6.- CLASES DE OBRAS Y DE PROYECTOS TECNICOS*" de estas Normas será igualmente de aplicación a los edificios y conjuntos protegidos con las salvedades y particularidades que a continuación se indican.

- a) **Obras de conservación y ornato y obras de reparación.** Su regulación y contenido se ajustarán a lo expresado en el "*TITULO 7 Artículo 7.6.05.- Clases de obras de construcción*" de estas Normas.

En todo caso, cuando las intervenciones derivadas de este tipo de obras afecten a las partes o los elementos protegidos, según las categorías, su ejecución deberá garantizar la utilización de técnicas, materiales, diseños y colores similares a los originales y adecuados a los valores estéticos y arquitectónicos protegidos.

- b) **Obras de consolidación.** Las intervenciones constructivas que afecten a las partes o elementos protegidos, además de lo regulado en el "*TITULO 7 Artículo 7.6.05.- Clases de obras de construcción*", deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:



- La sustitución de elementos estructurales en malas condiciones o la aplicación de nuevos elementos, cuando sea necesario reforzar la estabilidad, deberá hacerse con respeto a los valores arquitectónicos y constructivos de la obra. Únicamente cuando las condiciones técnicas lo hicieran absolutamente necesario se podrá autorizar la sustitución con utilización de materiales distintos a los preexistentes.
  - Cuando los niveles de estabilidad y seguridad existentes no ofrezcan suficientes garantías, desde el punto de vista estructural, se autorizarán actuaciones encaminadas a la modificación de la disposición de los elementos estructurales. En el caso de que la ejecución de este tipo de obras exigiera el derribo o demolición de algún o algunos elementos del edificio, con posterioridad a las mismas, deberá procederse a rehacer aquellos en las mismas condiciones de forma y distribución o composición en que estaban anteriormente.
- c) **Obras de rehabilitación y obras de reforma.** Las intervenciones de reforma y de rehabilitación que afecten a las partes o a los edificios protegidos deberán respetar las condiciones que por tipo de intervención y por categoría de protección se señalan en los capítulos siguientes.

Las piezas o partes de los edificios y elementos incluidos en los niveles A y B que sean recuperables, a juicio municipal razonado, se trasladarán al lugar que determine la Administración competente.

#### **Artículo 11.1.09.- Derribos**

Ningún edificio objeto de protección en los niveles A, B y C, así como los conjuntos y elementos equiparables a los mismos podrá derribarse.

En el supuesto de ruina que implique el derribo total o parcial del edificio, cuando sea debido a dolo o negligencia, la propiedad deberá reconstruirlo íntegra y miméticamente, con absoluta fidelidad en el mismo emplazamiento, posición, tamaño y forma.

A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende que hay dolo cuando medien actos tendentes directamente a la demolición total o parcial de un inmueble, y negligencia cuando no se ejecuten las obras necesarias para la conservación y mantenimiento del edificio.



## **CAPITULO 11.2.- REGIMEN DE PROTECCION ESPECIAL**

### **Artículo 11.2.01.- Edificios de protección especial**

Se consideran edificios de protección especial tanto los monumentos declarados de interés cultural con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, como los declarados en virtud de la misma, por su interés arquitectónico, artístico o cultural y aquellos edificios, elementos arquitectónicos, jardines, fuentes, monumentos, etc. que por su gran valor artístico o arquitectónico poseen una importancia relevante en el tejido urbano.

En el régimen de protección Especial, se incluyen todos aquellos elementos que por su especial interés histórico-artístico, por su importancia dentro del tejido urbano y/o por sus específicos valores arquitectónicos, deben ser especialmente protegidos para su conservación y puesta en valor de sus cualidades. Entre ellos se encuentran tanto los monumentos declarados de interés cultural con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, como los declarados en virtud de la misma, y aquellos edificios, elementos arquitectónicos, jardines, fuentes, monumentos, etc. que por su gran valor artístico o arquitectónico poseen una importancia relevante en el tejido urbano.

El régimen de las actuaciones permitidas sería el de restauración científica definida en el Anexo I, del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado o normativa que lo sustituya.

### **Artículo 11.2.02.- Niveles de protección especial**

En los edificios de protección especial se establecen dos niveles de protección: A y B.

#### **Artículo 11.2.02.01.- Protección especial. Nivel A**

##### **Artículo 11.2.02.01.01.- Definición y régimen de aplicación**

Se incluyen en el nivel A de protección especial aquellos edificios que por su carácter singular y sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales hayan sido declarados Monumentos Histórico-Artísticos, los que estén calificados como Bienes Culturales Calificados.



En el caso de que existan edificios que reuniendo las condiciones que la Ley 7/1.990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco establece para ser calificados como Bienes de Interés Cultural y no lo hayan sido, el Ayuntamiento de Eibar, una vez aprobado el Plan General, procederá a iniciar los correspondientes expedientes de calificación. Si la calificación de un elemento como Bien de Interés Cultural fuera desestimada expresamente, se procederá automáticamente a incluir la edificación en el nivel de protección inferior.

En los edificios incluidos en este nivel, en tanto que no cuenten con resolución expresa de calificación, la protección se extiende como mínimo al conjunto del inmueble, en los términos que se señalan para el Nivel B de Protección, debiendo ser, la Comisión de Patrimonio Cultural, la que informe las intervenciones que pudieran realizarse durante dicho periodo transitorio.

#### **Artículo 11.2.02.01.02.- Condiciones de actuación**

Los edificios de protección especial incluidos en el nivel A están sujetos, en cuanto al régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones, intervenciones y demás extremos, a lo previsto en la Ley 7/1990, de 3 de Julio de Patrimonio Cultural Vasco, por lo que adquirirá carácter vinculante, a los efectos de la licencia municipal, el informe emitido por el órgano competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de conformidad con la citada Ley y sus disposiciones reglamentarias.

En estos edificios la protección es total y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo diseño. Se permitirá la redistribución interior sin afectar a la disposición de huecos de fachada.

Los edificios incluidos en este nivel de protección estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados ni total ni parcialmente, salvo añadidos y reformas no originales degradantes. No se incluyen en este supuesto los derribos parciales necesarios para ejecutar las obras de adecuación estructural necesarias, en su caso.

En el caso de ruina o accidente, será obligatoria la restitución íntegra del edificio.

Toda intervención que afecte a edificios de esta categoría y nivel de protección, deberá mantener las características volumétricas y alineaciones básicas del edificio, las cuales prevalecerán sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable, por lo que, se podrán admitir soluciones de redistribución interior aún cuando no se cumplan estrictamente las determinaciones relativas a alturas mínimas, siempre que, a juicio razonado de los Servicios Técnicos Municipales y de la Comisión de Patrimonio Cultural del Ayuntamiento de Eibar, la solución propuesta sea admisible.



En los edificios y monumentos incluidos en este nivel de protección no se permitirá la colocación de ningún tipo de soportes para publicidad, ni para sostener cables de cualquiera de los servicios públicos, ni añadidos decorativos o funcionales cualesquiera, persianas, toldos, aparatos de refrigeración exteriores y, en general, cualquier elemento, incluso móvil, que altere la configuración arquitectónica.

### **Artículo 11.2.02.01.03.- Intervenciones autorizadas**

Las obras que se efectúen en estos edificios se realizarán en lo posible con los métodos de la denominada "Restauración Científica" definidos en el Decreto 317/2002, del Gobierno Vasco, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado o normativa que lo sustituya.

Las intervenciones que se realicen conforme al criterio anterior y respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción, podrán prever la realización de las siguientes obras:

- a) Restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
  - La restauración de las fachadas interiores o exteriores.
  - La restauración de los espacios interiores.
  - La reconstrucción filológica de la parte o partes derrumbada o demolidas del edificio.
  - La conservación o restablecimiento de la distribución y organización espacial original, cuando la realidad existente, como resultado de una intervención histórica posterior, fuera de valor inferior a la organización espacial original, sin modificar el ritmo, tamaño y manteniendo el mismo número de huecos.
  - la conservación o restablecimiento del estado original de los terrenos no edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tal como patios, claustros, plazas, huertas o jardines, rejas, muros, etc.
- b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
  - Muros portantes exteriores e interiores.



- Forjados y bóvedas, con las salvedades derivadas del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable (Norma Básica de Protección contra Incendios, Norma Básica sobre Condiciones Acústicas, Norma Básica sobre Acciones en la Edificación, Instrucción sobre Estructuras de Hormigón, etc.).
  - Escaleras, aunque podrán incorporarse nuevas escaleras para cumplir con la normativa sectorial indicada en el apartado anterior.
  - Cubiertas, con el restablecimiento del material de cobertura original.
- c) La eliminación de añadidos degradantes y de cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o que contrasten negativamente con las características arquitectónicas, culturales o históricas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, incluyendo la instalación de ascensor, siempre que se respete lo indicado anteriormente y previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural sobre la afección de dicha instalación a la forma de la cubierta.
- e) Las intervenciones en los edificios incluidos en este nivel de protección podrán extenderse a su entorno y espacio urbano inmediato, en especial en lo que se refiere a la urbanización y al mobiliario urbano del espacio público colindante.

Dentro de las obras autorizadas, la sustitución de elementos arquitectónicos irrecuperables, como pilastras, columnas, ménsulas, balcones, cornisas, decoraciones en estuco, etc., se hará con los mismos materiales que la construcción tradicional local, salvo que para algún elemento la presente Norma sea de cumplimiento imposible, en cuyo caso el elemento sustitutorio deberá ser el más respetuoso con el carácter de la edificación sobre la que se interviene. Esta imposibilidad deberá ser suficientemente justificada por el particular, y valorada por la Comisión de Patrimonio Cultural.

Para los proyectos de intervención sobre estos edificios se requerirá una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, planos y fotografías históricas, etc. que demuestren la validez de la intervención que se propone.



#### **Artículo 11.2.02.01.04.- Usos autorizados**

En los bienes incluidos en este nivel de protección, el presente capítulo prevalece respecto al régimen general de usos establecido en el “*TITULO 8 NORMATIVA DE USOS*”.

El uso a que se destinen estos bienes deberá garantizar su conservación, manteniendo una utilización igual o análoga a la original en sus consecuencias espaciales y distributivas, pero se autorizarán también los usos actuales y aquellos otros que correspondan a edificios de representación, sedes sociales, instituciones o de la Administración o de oficinas, incluso en aquellos edificios incluidos en el Area Central, en edificios completos bajo una única propiedad responsable, que no alteren su estructura tipológica y que sean compatibles con el contexto arquitectónico general, tanto interior como exterior y exijan el mínimo posible de adaptaciones que, en cualquier caso, deberán adecuarse a lo señalado en los artículos precedentes. Dicha tolerancia será de aplicación, incluso para aquellos edificios adscritos al nivel A con carácter transitorio.

Cuando se modifique el uso de acuerdo con lo expuesto anteriormente o se aumente el número de viviendas por división o subdivisión, manteniendo el número de huecos por planta y la distribución y organización espacial original, se eliminará cualquier tipo de añadido degradante.

En todo caso, los cambios de uso y actividad deberán someterse a la autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la licencia municipal, en los términos previstos en la Ley 7/1.990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

#### **Artículo 11.2.02.01.05.- Usos prohibidos**

Se consideran usos prohibidos aquellos que por el tipo de utilización son incompatibles con su valor y significado cultural, artístico o histórico y que puedan afectar a su contemplación, conservación o comporten riesgos de alteración y deterioro del edificio, tales como oficinas por departamentos que ocasionen la división de las unidades funcionales originales, o no afecten al edificio completo, o resulten inadecuados al carácter y valor ambiental de los mismos.





## **Artículo 11.2.02.02.- Protección especial. Nivel B**

### **Artículo 11.2.02.02.01.- Definición y ámbito de aplicación**

Se incluyen en el nivel B de protección especial aquellos edificios que sin estar calificados en sentido estricto como monumentos o bienes de interés cultural, poseen elementos y valores de singular relevancia, más allá de la mera notoriedad ambiental, que pudiera significar su calificación. Su importancia o singularidad reside en la distribución interior, la disposición de los elementos comunes y de la distribución vertical y, en general, en la concepción global de la obra de arquitectura.

En los edificios incluidos en este nivel, la protección se extiende a la totalidad del inmueble, tanto en sus fachadas exteriores como interiores, a sus núcleos de comunicaciones verticales y de circulación horizontal (portal, pasillos, rellanos, etc.), a su distribución interior y a la cubierta. Así mismo se entiende que son objeto de protección el montaje estructural, el aparato decorativo externo e interno y el mobiliario que haya formado parte del conjunto ornamental y estilístico inicialmente concebido. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el “*Artículo 11.2.02.02.03.- Intervenciones autorizadas*” del presente Título.

La regulación de los edificios incluidos en esta categoría de protección que cuenten con expediente incoado para su declaración, se remite a las disposiciones de la Ley 7/1990, y a sus respectivos regímenes de protección.

### **Artículo 11.2.02.02.02.- Condiciones de actuación**

De conformidad con lo establecido en el “*Artículo 11.1.05.- Comisión del patrimonio de*” de este Título, la Comisión del Patrimonio de Eibar informará y dictaminará, en los términos definidos en dicho precepto, las intervenciones de cierta relevancia que se lleven a cabo en edificios de nivel B.

Los edificios, conjuntos y elementos incluidos en este nivel de protección estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados ni total, ni parcialmente. En el caso de ruina o accidente, deberán ser reedificados con las mismas características y parámetros - altura total, alturas parciales, profundidad edificable, configuración volumétrica, composición de fachadas y disposición interior de patios y elementos comunes - que el edificio originario, una vez suprimidos los añadidos degradantes.



Excepcionalmente, si la Comisión del Patrimonio, de forma razonada, entendiéndose que alguno o varios de los elementos comunes (portal, patios y escaleras) no merecen ser objeto de especial protección, podrá autorizar su modificación debiendo, en este caso, adaptarse a las ordenanzas municipales y normas sectoriales vigentes.

Toda intervención que afecte a edificios de esta categoría y nivel de protección, deberá mantener tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones, prevaleciendo éstas sobre la normativa urbanística aplicable.

En los edificios y monumentos de este nivel de protección, al igual que lo establecido para los Bienes de Interés Cultural y para los incluidos en el nivel A de protección, no se permitirá la colocación de ninguna clase de añadidos decorativos o funcionales cualesquiera, persianas, aparatos de refrigeración exteriores y, en general, cualquier elemento, incluso móvil, que altere la configuración arquitectónica.

Sin embargo, podrá permitirse la colocación de toldos y la instalación de publicidad institucional y de los locales comerciales, siempre que se amparen en un proyecto único y sea informada favorablemente por la Comisión del Patrimonio, una vez valorados los criterios de integración estética y de adecuación de materiales, así como lo dispuesto en el *"TITULO 9 ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION"* de estas Normas.

#### **Artículo 11.2.02.02.03.- Intervenciones autorizadas**

Las obras que se efectúen en estos edificios deberán realizarse con los criterios de la denominada "Restauración Conservadora" en el Decreto 317/2002, del Gobierno Vasco, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado o normativa que lo sustituya, es decir, asegurando la conservación de la construcción y la adecuación a las necesidades funcionales con respeto de sus elementos tipológicos, formales y estructurales.

Además de las autorizadas en el nivel A de Protección Especial, las obras que se pueden realizar en los edificios incluidos en este nivel son las siguientes:

- a) Restauración de fachadas exteriores e interiores, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales, siempre que no se altere la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.



- b) La modificación de la distribución interior y la supresión del mobiliario y ornamentación integrados en el conjunto que deberá ser objeto de un análisis pormenorizado a resultas del cual, la Comisión del Patrimonio, atendiendo a razones justificadas de adecuación funcional, higiénico-sanitarias y de accesibilidad, y al valor intrínseco del elemento protegido, dictaminará con precisión los límites y alcance de la intervención.
- c) Consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
- Muros portantes exteriores e interiores.
  - Forjados y bóvedas, con las salvedades derivadas del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable (Norma Básica de Protección contra Incendios, Norma Básica sobre Condiciones Acústicas, Norma Básica sobre Acciones en la Edificación, Instrucción sobre Estructuras de Hormigón, etc.).
  - Escaleras, aunque podrán incorporarse nuevas escaleras para cumplir con la normativa sectorial indicada en el apartado anterior.
  - Cubiertas con el restablecimiento del material de cobertura original.
- d) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época posterior que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- e) La introducción de instalaciones tecnológicas o higiénico-sanitarias fundamentales, incluyendo la instalación de ascensor, siempre que se respete lo indicado anteriormente y previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural sobre la afección de dicha instalación a la forma de la cubierta.
- f) La eliminación en su entorno o espacio inmediato de los elementos o construcciones que perturben la composición, comprensión y visión del elemento protegido.

Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación histórica sobre el edificio original y documentación fotográfica completa, que demuestren la validez de la intervención que se propone y descripción del uso a que venía siendo destinada.



#### **Artículo 11.2.02.02.04.- Usos autorizados**

El régimen de usos de estos edificios se regulará por lo dispuesto en el “*TITULO 8 NORMATIVA DE USOS*” y en el “*TITULO 4 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO*” de estas Normas.

Se admite, en las plantas bajas elevadas de los edificios de uso residencial, la instalación de los usos de oficinas, siempre que la accesibilidad a los locales desde el exterior se efectúe a través de los portales y no exija el rasgado de huecos en fachada.

La Comisión del Patrimonio podrá informar favorablemente la realización de rasgados puntuales y aislados en las fachadas de los edificios, cuando el uso propuesto en las plantas bajas elevadas no permita su acceso por el portal y la intervención en el edificio no resulte lesiva para el objeto protegido.

A los efectos de lo expresado en el párrafo anterior, se entiende por planta baja elevada la existente en muchos edificios, cuya planta baja se sitúa sobre una planta semisótano, a un nivel claramente superior al de la calle.

#### **Artículo 11.2.02.02.05.- Usos prohibidos**

En los edificios incluidos en este nivel de protección se prohíbe la implantación de usos no adecuados a los elementos tipológicos, formales y estructurales objeto de protección.

### **CAPITULO 11.3.- REGIMEN DE CONSERVACION BASICA. NIVEL C**

#### **Artículo 11.3.01.- Edificios de conservación básica**

En el régimen de protección Básica, se incluyen todos aquellos elementos que no poseen valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, en tanto en cuanto son elementos significativos desde el punto de vista tipológico y configuran la imagen de una determinada época del desarrollo de la ciudad.

Las actuaciones permitidas deberán dirigirse a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad mediante la ejecución de obras que, en cualquier caso, respetarán los elementos tipológicos, formales y estructurales.



El régimen de las actuaciones permitidas sería el de restauración conservadora definida en el Anexo I, del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

#### **Artículo 11.3.01.01.- Definición**

Se incluyen en el nivel C de conservación básica aquellos edificios cuyo valor reside principalmente en su estructura tipológica, exteriormente reflejada en su fachada, lo que les atribuye un valor fundamentalmente ambiental; la coherencia estilística con su entorno, la perpetuación de un lenguaje y la riqueza expresiva y presencia, tanto en fachadas como en interiores, de elementos arquitectónicos de interés.

Para estos edificios tendrán el carácter de protegidos al menos los siguientes elementos:

- Las fachadas exteriores y los volúmenes hoy existentes.
- Los espacios de circulación originales, verticales y horizontales.
- El aparato decorativo interior y exterior (cornisas, remates de pilares, esculturas, portales, suelos, artesonados, escayolas, etc.).
- El mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio.

#### **Artículo 11.3.01.02.- Condiciones de actuación**

De conformidad con lo establecido en el “*Artículo 11.1.05.- Comisión del patrimonio de Eibar*”, del presente Título, la Comisión del Patrimonio de Eibar dictaminará e informará, en los términos definidos en dicho precepto, las intervenciones de cierta relevancia que se lleven a cabo en edificios de Nivel C.

Las intervenciones que afecten a elementos comunes protegidos, tanto interiores como exteriores, serán objeto de tratamiento conjunto en proyecto único.

La sustitución de un edificio de este nivel de conservación por razones de ruina, obliga a la utilización de su perfil actual, excluidos los añadidos y levantes, como norma reguladora de la nueva edificación. La alineación interior y los patios de parcela deberán, sin embargo, adecuarse a las presentes Normas Urbanísticas.



### **Artículo 11.3.01.03.- Intervenciones autorizadas**

Las intervenciones que se realicen en este tipo de edificios tenderán a la puesta en valor de su fachada a la vía o espacio público y de las características que le otorgan este nivel de conservación, así como la restauración y puesta en valor de los elementos originales desaparecidos, alterados o los existentes como tribunas, miradores, galerías, balcones, forjas, vidrieras, puertas de acceso, espacios de uso general, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.

Además de las autorizadas en los niveles A y B de protección especial, las obras que se pueden llevar a cabo en los edificios de este nivel son las siguientes:

- a) La restauración conservadora de las fachadas exteriores y la conservación de las interiores, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición.
- b) La restauración conservadora de los elementos comunes de comunicación y acceso, incluyendo el portal, que recupere o revalorice los mismos.
- c) La rehabilitación de las partes no protegidas del edificio, siempre que respete y tienda al mantenimiento y revalorización de los elementos protegidos. En este tipo de obras se puede realizar la modificación de las cotas de forjados, siempre que se mantengan fijas las de ventanas y de la línea de cornisa, así como la redistribución de las partes no protegidas.
- d) La introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, incluso cuando lleve aparejada la modificación puntual de la cubierta para la maquinaria del ascensor.
- e) Se admite el rasgado de huecos como adecuación funcional de las plantas bajas elevadas para el uso que corresponda conforme al Plan, siempre que se realice de acuerdo con un proyecto único que contenga un tratamiento conjunto de fachada.

Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20 y documentación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.



## CAPITULO 11.4.- REGIMEN DE PROTECCION LOCAL. NIVEL D

### Artículo 11.4.01.01.- Definición

Se incluyen en el Régimen de Protección Local, concretado como Nivel D, aquellos edificios cuyo valor reside fundamentalmente en la solución y composición de sus fachadas, su relación con los edificios colindantes y en el aspecto homogéneo del conjunto, lo que les atribuye un valor básicamente ambiental.

Para estos edificios y conjuntos, tendrán el carácter de elementos protegidos las fachadas exteriores, así como todo su aparato decorativo y ornamental (cornisas, cubiertas, líneas de forjados, etc.); los huecos originales en todas sus fachadas exteriores, así como el portal, incluido su ornamentación y mobiliario.

### Artículo 11.4.01.02.- Condiciones de actuación

De conformidad con lo establecido en el “*Artículo 11.1.05.- Comisión del patrimonio de Eibar*”, del presente Título, la Comisión del Patrimonio de Eibar dictaminará e informará, en los términos definidos en dicho precepto, las intervenciones de cierta relevancia que se lleven a cabo en edificios de Nivel D.

Los propietarios de los edificios incluidos en este nivel de conservación están obligados, mientras dure la vida útil del edificio, a la conservación de sus fachadas, en cuanto den frente o estén abiertas a espacios públicos, mediante las obras de restauración necesarias para el mantenimiento de los valores que los hacen objeto de conservación.

Asimismo, están obligados a sustituir los materiales de revestimiento con los que hayan podido ser inadecuadamente tratadas las fachadas con anterioridad.

En el caso de derribo, los edificios incluidos en esta categoría y nivel de protección no conllevan condición especial alguna respecto a su sustitución.



## **CAPITULO 11.5.- CONJUNTOS DE INTERES ARQUITECTONICO AMBIENTAL LOCAL**

### **Artículo 11.5.01.- Definición y categorías**

Se incluyen en esta categoría aquellos conjuntos edificados o urbanizados, elementos arquitectónicos, parques o jardines que deban ser objeto de protección en razón de su morfología urbana, composición, singularidad o carácter tradicional, así como aquellos otros que, por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen de forma sensible a crear un determinado ambiente urbano.

En esta categoría, se establece un régimen de protección, como el definido en el Anexo I, del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, para los casos de restauración conservadora en categorías A y B, pero limitando la protección a las fachadas, aleros, cubiertas y, en definitiva a la envolvente.

Las intervenciones que se efectúen en alguno de los tipos de conjuntos antes mencionados y delimitados por el Plan que afecten a los elementos que se protejan y que tengan, a juicio de los servicios técnicos municipales, cierta relevancia, deberán ser informadas por la Comisión del Patrimonio de Eibar.

La protección que se deriva de la delimitación de estos conjuntos afecta al espacio urbano como tal, así como a los elementos que lo integran, si bien el régimen aplicable a los edificios será el que se deduce del nivel específico de protección que el Plan asigna individualmente.

## **CAPITULO 11.6.- REGIMEN DE PROTECCION DE LOS ELEMENTOS (NO EDIFICACIONES)**

### **Artículo 11.6.01.- Definición y ámbito**

Se incluyen en este régimen el conjunto de elementos del espacio público (tales como fuentes, estatuas, esculturas, kioscos, etc.) que por sus características estéticas, históricas o paisajísticas forman parte de la imagen urbana de un determinado lugar, ambiente o conjunto y merecen, por lo tanto, ser objeto de protección.





En el listado que se adjunta como “*CAPITULO 11.8.- ANEXO I LISTADO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROTECCION*” y en la documentación gráfica se recogen los elementos que quedan sometidos a este régimen que, a los efectos de su aplicación concreta, se divide en dos categorías: Nivel A y nivel B.

### **Artículo 11.6.02.- Condiciones de actuación**

Se han incluido aquellos objetos o elementos que forman parte de un conjunto y que se encuentran integrados en un determinado ambiente o que tienen un valor como elemento aislado. En ellos, las intervenciones deberán realizarse con criterios de restauración.

La modificación de su emplazamiento o el traslado a un nuevo espacio o ambiente urbano deberá ser informada favorablemente por la Comisión del Patrimonio.

## **CAPITULO 11.7.- REGIMEN DE PROTECCION ARQUEOLOGICA**

### **Artículo 11.7.01.- Definición y ámbito de aplicación**

Se incluyen en este régimen, todas las actividades, incluida la agrícola, obras de derribo, excavaciones, urbanización, edificación, etc. que pudieran llevarse a cabo en las zonas de asentamientos de interés arqueológico delimitadas gráficamente en los Planos de Protección de la Edificación y en aquellas que pudieran encontrarse con motivo de la realización de dichas actividades y obras.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.2, de la Ley 7/90, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, se incorpora al Plan General la delimitación y tipologías de Area de Protección, establecido para cada uno de los elementos incluidos en la citada Resolución:

- Zona Arqueológica del Casco Histórico de Eibar, inscrita como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, por Orden de 12 de febrero de 1998, de la Consejera de Cultura.
- Zonas de Presunción Arqueológica de Eibar, incluidas en la Resolución del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco de 14 de octubre de 1997.

No se incorpora el elemento “12. Caserío Orbe (A)”, por haber sido objeto de derribo previo informe de la Diputación Foral de Cultura y Euskera (Expediente 15/97).



### **Artículo 11.7.02.- Zona arqueológica del casco histórico de Eibar**

La delimitación de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Eibar, venía fijada en el anexo I de la Orden de 12 de febrero de 1998, y de la Consejera de Cultura, y la descripción figuraba en el anexo II de la misma Orden.

La delimitación se representa en el *“Tomo III Régimen de la Edificación Plano II Elementos de Interés Cultural, Zonas de Presunción Arqueológica”*

La delimitación del área viene dada por la línea de números pares de Toribio Etxebarria Kalea; desde el nº 16 de esa calle daría la curva que hace este vial, ocupando parte de la calzada para, cortando esta manzana, llegar al nº 6 de Bidebarrieta Kalea. Desde aquí trazaría una línea hasta la esquina de Ifar Kale con Bista Eder Kalea, para seguir por los números pares de esta calle hasta pasar por las traseras de Txirio Kale. Uniría después con el punto de inicio en el nº 16 de Toribio Etxebarria Kalea.

### **Artículo 11.7.03.- Zonas de presunción arqueológica de Eibar**

La delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica de Eibar, venían enumeradas y delimitadas en el anexo I de la Resolución de 14 de octubre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.2, de la Ley 7/90, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, se incorpora al Plan General la delimitación y tipologías de Area de Protección, establecido para cada uno de los elementos incluidos en la citada Resolución.

No se incorpora el elemento “12. Caserío Orbe (A)”, por haber sido objeto de derribo previo informe de la Diputación Foral de Cultura y Euskera (Expediente 15/97).

La delimitación se representa en el *“Tomo III Régimen de la Edificación Plano II Elementos de Interés Cultural, Zonas de Presunción Arqueológica”*

### **Artículo 11.7.04.- Condiciones de actuación**

El Régimen de actuación en las zonas arqueológicas existentes será el establecido en el Capítulo IV de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.



Cualquier hallazgo o indicio de la existencia de materiales, objetos o estructuras de antiguas construcciones de posible interés arqueológico que surgieran durante el desarrollo de obras de edificación o labores agrícolas, exigirá la inmediata paralización de las obras, debiendo la propiedad notificarlo inmediatamente a la Diputación Foral de Gipuzkoa o al Ayuntamiento de Eibar, a los efectos de la adopción de las medidas previstas en el artículo 48 de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

A tal efecto, en las zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar, con carácter previo a la licencia, presentará en la Diputación Foral de Gipuzkoa un informe sobre el interés arqueológico del subsuelo, la valoración del impacto y las medidas correctoras a adoptar.

En todo caso, en las zonas antes mencionadas, y con anterioridad a la concesión de la licencia municipal, es necesaria la autorización de la Diputación Foral.

Si las estructuras arqueológicas se localizan por encima de la cota cero o están integradas en edificios y se emprenden trabajos que supongan la modificación de la imagen actual de los mismos, se presentará ante la Diputación Foral de Gipuzkoa, para su aprobación, un dictamen arqueológico que determine las pautas a seguir.

#### **Artículo 11.7.05.- Tipologías de áreas de protección**

En atención a los criterios de delimitación y a la conjunción de los mismos, se definen las siguientes tipologías de área de protección:

- A Area intramuros del edificio.
- B Area intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
- C Area que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.
- D Area que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.
- E Area que se especifica en el plano.

**CAPITULO 11.8.- ANEXO I LISTADO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROTECCION****REGIMEN DE PROTECCION ESPECIAL: NIVEL A**

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>KOKAPENA / LOCALIZACION</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>IZENA</b>	<b>ZENBAKIA NUMERO</b>
ALDATZE KALEA	5,1401	CASA-TORRE ALDATZE	ALDATZE DORRETXEA	A-1
BARRIA PLAZA	S/N1,1309	IGLESIA DE SAN ANDRES	SAN ANDRES ELIZA	A-2
GOROSTA-BALLE	25,5302	CASA-TORRE UNTZUETA	UNTZUETA DORRETXEA	A-3
MANDIOLA BALLE	36,1404	CASERIO ZOZOLA	ZOZOLA BASERRIA	A-4
OTAOLA HIRIBIDEA	1,1104	CASA-TORRE ISASI (MARKESKUA)	ISASI DORRETXEA (MARKESKUA)	A-5
UNTZAGA PLAZA	1,1107	UDALETXEA	UDALETXEA	A-6
ARRATE BALLE	20,5502	PALACIO-CASERIO SAGARTIETA	SAGARTIETA BASERRI-JAUREGIA	A-7
ARRATE BALLE	21-22-23,5502	CONJUNTO CASERIOS KUTUNEGIETA	KUTUNEGIETA BASERRI-MULTZOA	A-8



## NORMAS URBANISTICAS

**REGIMEN DE PROTECCION ESPECIAL: NIVEL B**

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>KOKAPENA / LOCALIZACION</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>IZENA</b>	<b>ZENBAKIA NUMERO</b>
AGINAGA-AUZO	S/N,5501	CEMENTERIO AGINAGA	AGINAGAKO HILERRIA	B-1
AGINAGA-AUZO	1,5501	IGLESIA DE SAN MIGUEL	SAN MIGEL ELIZA	B-2
ARRATE BALLE	1,5502	SANTUARIO DE NUESTRA SENORA DE ARRATE	ARRATEKO AMAREN SANTUTEGIA	B-3
ARRATE BALLE	16,5502	CASERIO ZELAIA	ZELAIA BASERRIA	B-4
ARRATE BALLE	18,5502	CASERIO UNTZETA	UNTZETA BASERRIA	B-5
		BABES MAILAZ	CAMBIA DE NIVEL DE PROTECCION	B-6
		ALDATZEN DA		
AZITAIN BIDE	8,5402	ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCION DE AZITAIN	AZITAINGO ANDRE MARIAREN JASOKUNDEAREN ERMITA	B-7
ESTAZIÑO KALEA	19,4406	ESTACION DEL FERROCARRIL	TREN GELTOKIA	B-8
ISASI KALEA	2,1103	CASA DEL PUEBLO	HERRIKO ETXEA	B-9
ISASI KALEA	11,1103	ASTELENA	ASTELENA	B-10
MERKATU KALEA	2,1080	ZINE COLISEO	COLISEO ZINEMA	B-11
TXIRIO KALE	6,1307	EDIFICIO DE VIVIENDAS TXIRIO-KALE	TXIRIO-KALEKO ETXEBIZITZA-ERAIKINA	B-12
URKI KURUTZEKUA	2,6001	CASA-TORRE URKIDI	URKIDI DORRETXEA	B-13



## NORMAS URBANISTICAS

**REGIMEN DE PROTECCION BASICO: NIVEL C**

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO / ZENBAKI A</b>
AGINAGA AUZOA	2,5501	AUZO ESKOLA	ESCUELA DE BARRIADA	C-1
AGINAGA AUZOA	15,5501	SUINAGA BASERRIA	CASERIO SUINAGA	C-2
AGINAGA AUZOA	21,5501	SAN ROMAN ERMITA	ERMITA SAN ROMAN	C-3
ARRAGUETA KALEA	2,4202	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-4
ARRATE BALLE	15,5502	SAN JUAN BASERRIA	CASERIO SAN JUAN	C-5
ARRATE BALLE	17,5502	BARRENETXEA BASERRIA	CASERIO BARRENETXEA	C-6
ARRATE BALLE	28,5502	EGIAKO SAN MARTIN ERMITA	ERMITA SAN MARTIN DE EGIA	C-7
ARRATE BIDE	19,2102	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-8
ARRATE BIDE	23,2102	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-9
ARRATE BIDE	25,2102	ETXEBIZITZA FAMILIBAKARRA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C-10
		KATALOGOTIK KENDUTAKO ELEMENTUA	ELEMENTO DESCATALOGADO	C-11
BARAKALDO KALEA	4,5202	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-12
BARAKALDO KALEA	19,5202	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-13
BIDEBARRIETA KALEA	7,4301	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-14
BIDEBARRIETA KALEA	30,4301	BIZITZA-ETXEA KATALOGOTIK KENDUTAKO ELEMENTUA	CASA DE VECINDAD ELEMENTO DESCATALOGADO	C-15 C-16



## NORMAS URBANISTICAS

KALEA / CALLE	LOCALIZACION KOKAPENA	IZENA	DENOMINACION	NUMERO / ZENBAKI A
BLAS ETXEBARRIA	1,4404	OLAVETARREN ETXEA	CASA DE LOS OLAVE	C-17
ERREBAL KALEA	15,4302	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-18
ESTAZIÑO KALEA	18,4406	GASPAR ARIZAGA ERAIKINA	EDIFICIO DE GASPAR ARIZAGA.	C-19
GOROSTA BALLE	S/N,1403	SANTA MARIA MAGDALENAREN ERMITA	ERMITA SANTA MARIA MAGDALENA	C-20
GOROSTA BALLE	18,1403	EZKAREGI BASERRIA	CASERIO EZKAREGI	C-21
		KATALOGOTIK	ELEMENTO DESCATALOGADO	C-22
		KENDUTAKO ELEMENTUA		
IBARKURUTZE KALEA	1,4407	BIZITZA-ETXEA ETA BANCO GUIPUZCOANOREN BULEGOAK	CASA DE VECINDAD Y OFICINAS DEL BANCO GUIPUZCOANO	C-23
IBARKURUTZE KALEA	2,4407	RIALTO ZINEMA	ZINEMA RIALTO	C-24
ISASI KALEA	20-30,1103	ETXEBIZITZA-MULTZOA KATALOGOTIK	CONJUNTO DE VIVIENDAS ELEMENTO DESCATALOGADO	C-25 C-26
		KENDUTAKO ELEMENTUA		
ISASI KALEA	34,1103	LA SALLE-ISASI IKASTETXEA	COLEGIO LA SALLE-ISASI	C-27
ISASI KALEA	36,1103	ARMERIA ESKOLA	ARMERIA ESKOLA	C-28
JULIAN ETXEBERRIA	3-7,4304	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-29
JULIAN ETXEBERRIA	9,4304	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-30
JULIAN ETXEBERRIA	21,4304	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-31



## NORMAS URBANISTICAS

KALEA / CALLE	LOCALIZACION KOKAPENA	IZENA	DENOMINACION	NUMERO / ZENBAKI A
MANDIOLA BALLE	1,1404	SANTA KRUZ ERMITA	ERMITA SANTA CRUZ	C-32
MANDIOLA BALLE	4,1404	AKONDIAKO SAN PEDRO ERMITA	ERMITA SAN PEDRO DE AKONDIA	C-33
MANDIOLA BALLE	10,1404	GISASOLA BASERRIA	CASERIO GISASOLA	C-34
MANDIOLA BALLE	13,1404	PAGEI BASERRIA	CASERIO PAGEI	C-35
MANDIOLA BALLE	18,1404	MANDIOLA AZPIKOA BASERRIA	CASERIO MANDIOLA AZPIKOA	C-36
MANDIOLA BALLE	33,1404	ARITXULUETA BASERRIA A	CASERIO ARITXULUETA	C-37
MATSARIA	4-6,4503	PABLO SOROA S.A./HEINZA KATALOGOTIK KENDUTAKO ELEMENTUA	EDIFICIO MIXTO PABLO SOROA S.A./HEINZA ELEMENTO DESCATALOGADO	C-38 C-39
OTAOLA BALLE	1,5405	SAN SALBATORE ERMITA	ERMITA SAN SALVADOR	C-40
OTAOLA BALLE	3,5405	AREETA BASERRIA	CASERIO AREETA	C-41
OTAOLA BALLE	6,5405	IRAEGI HANDIKO BASERRIA A	CASERIO IRAEGI HANDIKO	C-42
OTAOLA BALLE	24,5405	IRARAGORRI BASERRIA	CASERIO IRARAGORRI	C-43
OTAOLA HIRIBIDEA	3,1104	LAMBRETTA	EDIFICIO LAMBRETTA	C-44
SAN AGUSTIN	2-4,4306	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-45
UNTZAGA PLAZA	2-3,1107	ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS	C-46
URTZAILE	1,4205	AURRERA ERAIKINA	EDIFICIO AURRERA	C-47





## NORMAS URBANISTICAS

**REGIMEN DE PROTECCION LOCAL: NIVEL D**

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO ZENBAKIA</b>
AGINAGA-AUZOA	6-7-8-9,5501	ARANDO BASERRI-MULTZOA	CONJUNTO CASERIOS ARANDO	D-1
BARAKALDO KALEA	1-3-5-7,5202	BARAKALDO ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS BARAKALDO	D-2
BITTOR SARASKETA	2-4-6-8-10,5203	BITTOR SARASKETA ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS BITTOR SARASKETA	D-3
ERREBAL KALEA	16-24,4302	ETXEBIZITZAREN OBRA SINDIKALAREN (EOS) ETXEBIZITZA-MULTZOA	GRUPO DE VIVIENDAS DE LA O.S.H. (OBRA SINDICAL DEL HOGAR)	D-4
ESTAZIÑO KALEA	1-3-7-9-10-12-14,4406	ESTAZIÑO KALEKO ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS ESTAZINO	D-5
GOROSTA-BALLE	24-25,1403	AGIRRE AZPIKOA/ AGIRRE GAINEKOA BASERRI-MULTZOA	CONJUNTO CASERIOS AGIRRE AZPIKOA/ AGIRRE GAINEKOA	D-6
JUAN A. MOGEL	1-21,3203	J. A. MOGUEL UDAL ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS MUNICIPALES, GRUPO J.A. MOGUEL	D-7
ROMUALDO GALDOS	1-21,3303	ROMUALDO GALDOSEKO ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS EN ROMUALDO GALDOS	D-8
SAN ANDRES PASEALEKUA	3-4-5-6-7,1105	SAN ANDRES ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS SAN ANDRES	D-9



## NORMAS URBANISTICAS

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO ZENBAKIA</b>
TORIBIO ETXEBARRIA	8,1203	TORIBIO ETXEBARRIA KALEKO ETXEBIZITZAK	VIVIENDAS TORIBIO ETXEBARRIA	D-10
TXIRIO KALE	2-4-6-8-10,1307	TXIRIO-KALEKO ETXEBIZITZAK	CONJUNTO DE VIVIENDAS TXIRIO- KALE	D-11
UNTZAGA PLAZA	8-10,1107	ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS	D-12
URKIZU PASEALEKUA	2-4-6-8-10-12-14-15- 16-20-22,5206	URKIZU PASEALEKUKO ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS URKIZU PASEALEKUA	D-13



## NORMAS URBANISTICAS

**REGIMEN DE PROTECCION DE LOS ELEMENTOS (NO EDIFICACIONES): NIVEL E**

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO ZENBAKIA</b>
ARMAGIN KALEA	4,2701	CAPILLA Y PUERTA DE ACCESO AL CEMENTERIO	HILERRIKO KAPERA ETA SARRERAKO ATEA	E-1
ARRATE BALLE	S/N1,5502	CRUZ DE ARRATE	ARRATEKO GURUTZEA	E-2
ARRATE BALLE	S/N2,5502	PASOS DE LA VIRGEN DE ARRATE	ARRATEKO AMAREN PAUSUAK	E-3
BARRIA PLAZA	S/N2,1309	ESCULTURA "BUSTO DE IGNACIO ZULOAGA"	"IGNACIO ZULOAGAREN BUSTUA" ESKULTURA	E-4
BARRIA PLAZA	S/N3,1309	ESCULTURA "NIÑOS CON SAN BLAS"	"HAURRAK SAN BLASEKIN" ESKULTURA	E-5
ERREBAL KALEA	S/N,4302	ESCULTURA "TXOPITEA TA PAKEA"	"TXOPITEA TA PAKEA" ESKULTURA	E-6
ESTAZIÑO KALEA	S/N,4406	ESCULTURA "DULZAINERO"	"DULZAINEROA" ESKULTURA	E-7
IBARKURUTZE KALEA	S/N,4407	FUENTE IBARKURUTZE	IBARKURUTZEKO ITURRIA	E-8
ISASI KALEA	4,1103	ESCUDO DE PIEDRA PANADERIA ISASI	ISASI OKINDEGIKO HARRIZKO ARMARRIA	E-9
ISASI KALEA	S/N,1103	ESCULTURA "EIBARKO SUSTRAIAK"	"EIBARKO SUSTRAIAK" ESKULTURA	E-10
JUAN GISASOLA KALEA	S/N,2601	ESCULTURA "CRUCE DE MIRADAS"	"CRUCE DE MIRADAS" ESKULTURA	E-11
URKI KURUTZEKUA	S/N,6001	CRUZ DE URKI	URKIKO GURUTZEA	E-12



NORMAS URBANISTICAS

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO ZENBAKIA</b>
URKIZU PASEALEKUA	S/N,5206	FUENTE URKIZU	URKUSUKO ITURRIA	E-13
URKIZU PASEALEKUA	S/N, 5206	ESCULTURA "BOTIJERO"	"BOTIJERO" ESKULTURA	E-14
OTAOLA HIRIBIDEA	S/N, 1104	ENCINA DE OTAOLAERDIKOA	OTAOLAERDIKOA ARTEA	E-15

**REGIMEN DE PROTECCION DE ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA: NIVEL F**

Nº ELEMENTO	FICHA	IZENA	DENOMINACION	TIPO AREA DE PROTECCION
1	1	Areta edo Arrieta baserria	Caserío Areta o Arrieta	A
2	2	Eguren edo Egiguren baserria	Caserío Eguren o Egiguren	A
3	3	Eguren dorrea (ageriko egiturarik gabe)	Torre Eguren (sin estructuras visibles)	E
4	4	Azitaingo Andre Mariaren eliza	Templo de Nuestra Señora de Azitain	B
5	5	Untzueta dorrea	Torre de Unzueta	A
6	6	Apalategi errota (ageriko egiturarik gabe)	Molino Apalategi (sin estructuras visibles)	E
7	7	San Martin Gotzainaren ermita	Ermita de San Martín Obispo	A
8	8	Kutunegieta Erdikoa baserria	Caserío Kutunegieta Erdikoa	A
9	9	Kutunegieta Guenetxe baserria	Caserío Kutunegieta Guenetxe	A
10	10	Kutunegieta Barrena baserria	Caserío Kutunegieta Barrena	A
11	11	San Juan baserria	Caserío San Juan	A
12	13	Ezkaregi erroa (aurriak)	Molino Ezkaregi (ruinas)	D
13	14	Arrateko Andre Mariaren eliza	Templo de Nuestra Señora de Arrate	B
14	15	Arrateko ostatua (Partxua baserria)	Hospedería de Arrate (caserío Partxua)	A
15	16	Santa Maria Magdalenaren ermita	Ermita de Santa María Magdalena	A
16	17	Akondiako San Pedroren ermita	Ermita de San Pedro de Akondia	B
17	18	San Román ermita	Ermita de San Román	A
18	19	Suinaga baserria	Caserío Suinaga	A
19	20	San Miguel Goiangeruaren eliza I / Hilerria	Templo de San Miguel Arcángel I / Cementerio	B
20	21	San Miguel Goiangeruaren eliza II	Iglesia de San Miguel Arcángel II	A



## NORMAS URBANISTICAS

Nº ELEMENTO	FICHA	IZENA	DENOMINACION	TIPO AREA DE PROTECCION
21	22	Pagei baserria	Caserío Pagey	A
22	23	Aretxuloeta baserria	Caserío Aretxuloeta	A
23	25	Amaña errota / Olakua Isasi burdinola / Olakua baserria (ageriko egiturarik gabe)	Molino Amaña / Ferrería Olakua Isasi / Caserío Olakua (sin estructuras visibles)	E
24	26	Isasi dorrea (Markeskua jauregia)	Torre Isasi (Palacio Markeskua)	A
25	27	Isasiko komentua (ageriko egiturarik gabe)	Convento de Isasi (sin estructuras visibles)	E
26	43	Takillangua dorretxea edo Urkidi dorrea	Casa – torre Takillangua o Urkidi Torre	A
27	45	Unzeta dorrea	Torre Unzeta	A
28		Eibarko Hiri Historikoko	Casco Histórico de Eibar	E



## **CAPITULO 11.9.- ANEXO II COMISION DEL PATRIMONIO DE EIBAR**

La aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar conlleva, según sus Normas Urbanísticas, un contenido regulador para la intervención sobre los edificios, dependiendo del nivel de protección al que estén adscritos y que tiene una incidencia fundamental en el tratamiento técnico y administrativo en los actos sujetos a licencia municipal.

A los efectos de proteger la edificación, el Plan establece varios niveles de protección, de los que únicamente algunos de los del nivel A son Bienes Culturales Calificados y, en consecuencia, regulados por la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin embargo, para intervenir en los edificios incluidos por el Plan en los niveles B de Protección Especial, C y D de Conservación Básica, así como en los Conjuntos de Interés Arquitectónico Ambiental y Elementos protegidos que el Plan establece, se requerirá informe o informes técnicos basados en un conocimiento exhaustivo del edificio o elemento y de una valoración pormenorizada de las obras de intervención que sobre él se plantean.

Con el fin de evitar valoraciones subjetivas y en aras de una unidad de criterio en las actuaciones de intervención que se planteen en los edificios incluidos en los niveles B, C y D, así como en los Conjuntos de Interés Arquitectónico y Ambiental y en los Elementos protegidos, el Plan crea la Comisión del Patrimonio de Eibar, cuya composición y régimen de funcionamiento se regulan por las siguientes:

### **Artículo 11.9.01.- Normas**

#### **Artículo 11.9.01.01.- PRIMERA.- Creación de la comisión**

Se establece la Comisión del Patrimonio de Eibar, incardinada en el Area Municipal de Urbanismo, con la composición, funciones y régimen que a continuación se desarrollan.

#### **Artículo 11.9.01.02.- SEGUNDA.- Composición de la comisión del patrimonio**

La Comisión estará compuesta por los siguientes miembros:

- Presidente: Concejal-Delegado del Area de Urbanismo o persona en quien delegue.



- Secretario: Un funcionario del Area de Urbanismo, designado por el Presidente.

Vocales:

- El Director del Area de Urbanismo o funcionario en quien delegue.
- Un representante de la Comisión Ego-Ibarra.
- Un representante del Area de Cultura
- Un representante designado por el Presidente entre los técnicos del Area o Sociedades vinculadas al Ayuntamiento de Eibar.
- Un representante del Area o Servicio afectado por el Expediente
- Un representante del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dos profesionales de la materia, designados por el Presidente.

#### **Artículo 11.9.01.03.- TERCERA.- Funciones de la comisión del patrimonio**

La Comisión del Patrimonio de Eibar tendrá el cometido principal de informar los proyectos de licencias de obras que tengan por objeto la intervención sobre edificios y Elementos incluidos en el Régimen de Protección, así como sobre los edificios, espacios y elementos que conformen un Conjunto de Interés Arquitectónico y Ambiental, siempre que afecte a los elementos objeto de protección o conservación y que, a juicio de los servicios técnicos municipales, tenga cierta relevancia.

Así mismo, tendrá las siguientes funciones:

1. Establecer criterios de interpretación en la aplicación de las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General, en lo referente al Régimen de Protección de la Edificación.
2. Establecer criterios de interpretación en la aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General, en cuanto a las condiciones estéticas de la edificación.
3. Informar aquellos expedientes de solicitud de licencia de obras de intervención o sustitución sobre edificios que, no estando incluidos en el Catálogo, sea requerido por alguna de las áreas municipales.
4. Informar sobre propuestas de cambios de inclusión de un edificio o elemento en un determinado nivel de protección, así como sobre la incoación de expedientes de declaración de Bienes Culturales.





## NORMAS URBANISTICAS

5. Emitir dictámenes en las consultas previas que se formulen en materia de intervención en un edificio o elemento incluido en el Catálogo, así como en los Conjuntos de Interés Arquitectónico y Ambiental.

**Artículo 11.9.01.04.- CUARTA.- Régimen de sesiones**

Las reuniones de la Comisión se celebrarán conforme a las siguientes normas:

**Artículo 11.9.01.04.01.- Quórum**

Para que puedan celebrarse las sesiones de la Comisión, será necesaria la asistencia de:

- El Presidente o persona en quien delegue.
- El Secretario.
- Tres vocales, uno de los cuales habrá de ser el Técnico responsable del Area o Servicio a quien corresponda el expediente. Este Técnico será quien realice los informes necesarios, según el caso, para su admisión en el Orden del Día.

**Artículo 11.9.01.04.02.- Lugar de reunión**

Las reuniones se celebrarán en los locales que designe el Presidente de la Comisión del Patrimonio.

**Artículo 11.9.01.04.03.- Periodicidad**

Se establece un régimen de sesiones ordinarias con una periodicidad mensual en función de la existencia de asuntos y/o elementos que tratar.

No obstante, a solicitud del Presidente de la Comisión, podrán realizarse sesiones de carácter extraordinario, siempre y cuando se convoque a todos los componentes con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas.

**Artículo 11.9.01.05.- QUINTA.- Votaciones y acuerdo**

Tendrán voto todos los miembros natos de la Comisión, a excepción del Secretario, que sólo tendrá voz, decidiendo el voto de calidad del Presidente de la Comisión en caso de empate.



## NORMAS URBANISTICAS

Tendrán voz todos los miembros integrantes de la Comisión, así como los profesionales que sean requeridos para la ampliación de informes, aunque no formen parte de la misma.

Para que el dictamen o acuerdo de la Comisión tenga validez, deberán ser aprobados por la mayoría simple de votos de los miembros asistentes, siempre y cuando exista quórum.

**Artículo 11.9.01.06.- SEXTA.- Actas**

El Secretario de la Comisión levantará acta de las sesiones en la que se hará constar:

- Lugar y fecha de la reunión.
- Hora de iniciación y finalización.
- Nombre de los asistentes y ausencias justificadas.
- Expedientes tratados en el Orden del Día.
- Resumen de los argumentos utilizados en cada uno de los expedientes.
- Consultas, informes y votos particulares emitidos, con el resultado de las votaciones, así como un extracto, en su caso, de las intervenciones producidas, cuando los interesados así los expresen formalmente.

El acta de cada sesión será leída, aprobada y firmada por todos los asistentes en la siguiente sesión, y se incorporará invariablemente como primer punto del Orden del Día.

**Artículo 11.9.01.07.- SEPTIMA.- Orden del día**

En el Orden del Día se tratarán los siguientes temas:

- Lectura y aprobación del acta anterior.
- Expedientes a informar.
- Ruegos y Preguntas.

La convocatoria se efectuará con cinco días de antelación a la sesión, acompañando el orden del día y el borrador del Acta de la sesión anterior y debiendo quedar con la misma antelación los expedientes a disposición del Secretario, para estudio de cualquiera de los miembros de la Comisión.

**Artículo 11.9.01.08.- OCTAVA.- Expedientes del orden del día**

Es condición necesaria para la aceptación a trámite de un expediente en la Comisión, que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el proyecto contenga la documentación prevista en el artículo 4.2.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Que figure en el expediente el informe del técnico del Area o Servicio a que corresponda el expediente y de aquellos otros técnicos que proceda, en función de las características de la intervención. En el informe técnico se deberá incluir una valoración motivada de la procedencia o no de la intervención que se pretende y, en su caso, de las medidas que se propongan, en materia de seguridad e incendios, que permitan la conservación de los valores arquitectónicos del edificio.

Cuando un edificio protegido se encuentre en estado ruinoso, podrá ser incluido en el Orden del Día de la Comisión en un plazo mínimo de veinticuatro (24) horas, siempre y cuando se cumplan los requisitos indicados en el punto anterior.

**Artículo 11.9.01.09.- NOVENA.- Dictámenes de la comisión**

La Comisión adoptará Acuerdo en algunos de los siguientes términos:

- Dictamen favorable, debidamente fundamentado, dando traslado del expediente para que prosiga su tramitación.
- Dictamen negativo, que deberá ser motivado, dando traslado del expediente para que prosiga su tramitación.
- Aplazamiento de dictámenes, dejando el expediente "sobre la mesa", cuando se requiera información complementaria por motivos de complejidad o elementos sobrevenidos.

Esta información complementaria deberá ser requerida al interesado y podrá abarcar los siguientes supuestos:

- Requerir nueva documentación.
- Requerir la presencia del Técnico redactor del Proyecto ante la Comisión para su explicación, así como de las alternativas y datos históricos utilizados.



NORMAS URBANISTICAS

- Requerir el informe de otras Administraciones competentes en la materia. En el caso de Bienes Culturales Calificados, será previa la autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en aplicación de la Ley 7/1990, de 3 de Junio, de Patrimonio Cultural Vasco.



## **CAPITULO 11.10.- ANEXO III FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LOS ELEMENTOS**

Se incorporan en el Documento “Catálogo de Patrimonio Cultural”.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **D.T.1: Viviendas en el medio rural**

La construcción y mejora de viviendas en el medio rural se regulará, además de por el contenido de éstas Normas, por Ordenanza específica que dictará la Corporación Municipal.

### **D.T.2: Ubicación de locales de hostelería**

La ubicación de locales de hostelería y establecimientos afines se regulará, además de por el contenido de éstas Normas, por la Ordenanza específica aprobada por la Corporación Municipal.

### **D.T.3: Régimen transitorio para locales del sector terciario**

Las determinaciones de alturas y superficies mínimas para los locales del sector Terciario, contenidas en éstas Normas, se exigirán siempre en los casos de nueva construcción, nueva Apertura y Cambio de Actividad. Cuando se trate de Cambios de Titularidad sin cese de la Actividad, en locales en los que no sea posible técnicamente ajustarse a las mismas, tal exigencia se hará una vez transcurridos cinco años desde la Aprobación Definitiva del presente instrumento de planeamiento.



Este trabajo ha sido desarrollado por la Oficina del Plan General constituida por el Ayuntamiento de Eibar, que está compuesta por el siguiente equipo de trabajo:

### **EQUIPO DE TRABAJO:**

#### **DIRECCION**

Ignacio de la Puerta Rueda, Arquitecto (Director O.P.G.)

#### **EQUIPO REDACTOR**

Ana M<sup>a</sup> Ardanza Velar, Arquitecto

Marta Uriarte del Río, Arquitecto

Iñaki Azkue Landa, Informático

Jon Orue-Etxebarria Iturri, Abogado

Lukene Aranzabal Díez, Delineante

Amaia Arregui Fernández, Administrativa

En la Fase de Avance del Plan General, participaron asimismo en el equipo redactor Roberto García Aizpiri, Arquitecto; Ana M<sup>a</sup> Ezeiza Agirre, Arquitecto; Loly Sierra Agüero, Geógrafa; Begoña Azpiri Eguren, Traductora; Loli del Hoyo, Delineante; Sergio Cuesta, Delineante; Iñigo Urbistazu, Delineante.

#### **COLABORACIONES EXTERNAS:**

Ingecon, Ingeniería del Conocimiento S.A. Plan Estratégico

Beatriz Herreras Moratinos y Gorka Pérez de la Peña. Catálogo de Patrimonio Cultural

Rosetta Testu Zerbitzuak S.L. (Koro Navarro y Josu Zabaleta) Traducción.

Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala – IVAP. Traducción.

Ekolur, Asesoría Ambiental S.L.L. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Leber, Planificación e Ingeniería S.A. Estudio de Tráfico

Y un agradecimiento especial a todos los miembros de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Eibar, y a cuantas personas han participado en las mesas de trabajo para el desarrollo del presente Plan.

Eibar, Febrero de 2007



NORMAS URBANISTICAS