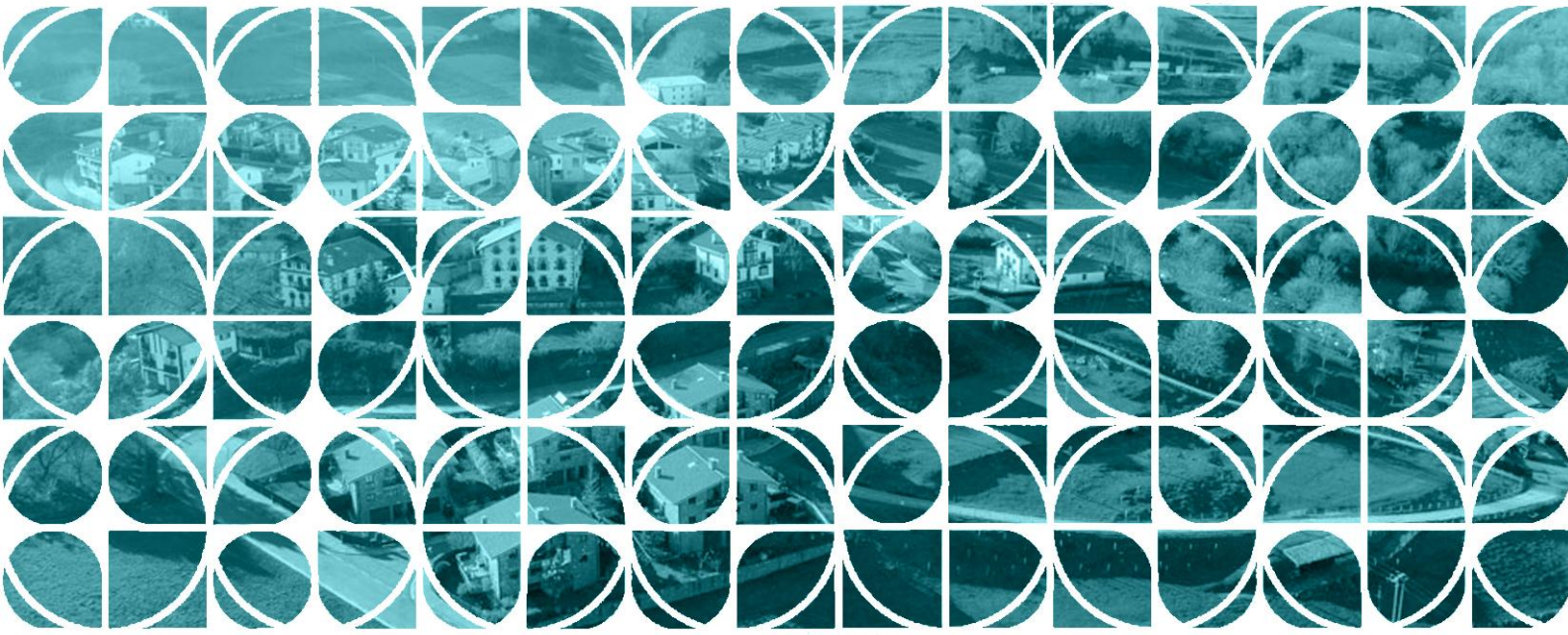
LARRAUL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROBACIÓN INICIAL

Abril 2025

DOCUMENTO B.1: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES



LARRAUL
udala

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LARRAUL

Documento B: Normativa Urbanística

B.1. Normas Urbanísticas Generales

Larraul, abril de 2025

DIRECCIÓN

Arquitectos Urbanistas:

Martin Ferran Zubillaga

Haritz Iparraguirre Yarza

Zaloa Las Hayas Madariaga

Ray Mendiburu Abad

REDACCIÓN

Arquitectos urbanistas

HIRIGRAMA

Letrada urbanista:

Maribi Joaristi Olariaga

COLABORACIONES

Equipo ambiental: Ekolur SLP

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL:

Arquitecta responsable municipal: Eba Erkizia

PROMOCIÓN

LARRAUL udala

Ayuntamiento de Larraul

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

A. MEMORIA

A.1 Memoria descriptiva y justificativa

A.2 Memoria de participación ciudadana

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1 Normas Urbanísticas Generales

B.2 Normas Urbanísticas Particulares

B.3 Normas de Protección y Catálogo

B.4 Ordenanzas Urbanísticas

C. PLANOS

D. ESTUDIO ECONÓMICO

D.1 Estudio de viabilidad económico financiera

D.2 Memoria de sostenibilidad económica

D.3 Programa de actuación

E. ESTUDIOS DE IMPACTO

E.1 Estudio Ambiental Estratégica (EAE)

E.2 Estudio de Impacto Acústico (EIA)

E.3 Estudio de Impacto De Género (EIG)

E.4 Estudio de Impacto Lingüístico (EIL)

E.5 Estudio de Impacto sobre la Infancia, la Adolescencia y la Familia (EIIAF)

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 1

Artículo 1 Ámbito territorial de aplicación del Plan. 1
Artículo 2 Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos. 1
Artículo 3 Rango y vinculación normativa de las determinaciones del PGOU 3
Artículo 4 Estructuración de la normativa general 6
Artículo 5 Interpretación del plan en caso de imprecisión o contradicción. 7

TITULO II. SISTEMATIZACIÓN, PARÁMETROS Y CRITERIOS GENERALES 9

CAPÍTULO 1º CLASIFICACIÓN DEL SUELO 9

Artículo 6 Sistematización de la clasificación del suelo 9

CAPÍTULO 2º CALIFICACIÓN GLOBAL 10

Artículo 7 Calificación global: Sistematización 10
Artículo 8 Calificación global: Criterios de delimitación, superposición y régimen urbanístico 12

CAPÍTULO 3º CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 13

Artículo 9 Calificación pormenorizada: Sistematización 13
Artículo 10 Calificación pormenorizada: Criterios de delimitación, superposición y régimen urbanístico 14

CAPÍTULO 4º CRITERIOS PARA LA RECONSIDERACIÓN O AJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS ESPACIALES 15

Artículo 11 Ajuste de la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo de áreas y sectores, zonas globales y pormenorizadas 15

CAPÍTULO 5º CONDICIONANTES SUPERPUESTOS 16

Artículo 12 Condicionantes superpuestos: Sistematización 16
Artículo 13 Condicionantes superpuestos: Criterios de delimitación, superposición y régimen urbanístico 17
Artículo 14 Condicionantes superpuestos: Criterios para la reconsideración o ajuste de la delimitación de las zonas 17

CAPÍTULO 6º USOS URBANÍSTICOS 19

Artículo 15 Usos urbanísticos: Sistematización de los tipos 19
Artículo 16 Usos urbanísticos: Criterios de regulación 19
Artículo 17 Usos urbanísticos: Tipos de usos en atención a su jerarquía, a su régimen jurídico y a su objeto 22

CAPÍTULO 7º PARCELAS, EDIFICACIONES, EDIFICABILIDAD Y PONDERACIÓN 23

Artículo 18 Definición de parámetros de las parcelas y edificaciones 23
Artículo 19 Sistematización y determinación de la edificabilidad 26
Artículo 20 Criterios generales del cómputo de la edificabilidad 27
Artículo 21 Coeficientes de ponderación 29

TITULO III. TIPOS DE USOS URBANÍSTICOS 30

Artículo 22 Usos rurales 30
Artículo 23 Usos de Cauces fluviales 31
Artículo 24 Usos residenciales o de vivienda 31
Artículo 25 Usos industriales 32
Artículo 26 Usos terciarios 35
Artículo 27 Usos de comunicaciones 37

Artículo 28 Usos de Espacios Libres ... 38
Artículo 29 Usos de equipamiento comunitario ... 39
Artículo 30 Usos de infraestructuras de servicios ... 42

TITULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE ... 44

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL ... 44

Artículo 31 Condiciones generales para la implantación de usos y edificaciones ... 44
Artículo 32 Condiciones de consolidación de edificaciones e instalaciones ... 45
Artículo 33 Condiciones generales de emplazamiento de los nuevos usos y edificaciones ... 46
Artículo 34 Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población ... 47
Artículo 35 Determinaciones sobre segregaciones ... 47
Artículo 36 Licencias y autorizaciones supramunicipales ... 48
Artículo 37 Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento. ... 48

CAPÍTULO 2º RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES ... 49

Artículo 38 Regulación de usos del suelo no urbanizable ... 49
Artículo 39 Zona G.1 Especial protección ... 50
Artículo 40 Zona G.1.1. ZEC Hernio-Gazume. Régimen de uso y edificación ... 51
Artículo 41 Zona G.1.2. Bosques autóctonos bien conservados. Régimen de uso y edificación. ... 52
Artículo 42 Zona G.2 Mejora ambiental ... 53
Artículo 43 Zona G.2.1 Mejora ambiental - Márgenes de arroyos degradados: Régimen de uso y edificación ... 54
Artículo 44 Zona G.2.2 Mejora ambiental - Mejora de ecosistemas: Régimen de uso y edificación ... 56
Artículo 45 Zona G.2.3 Mejora ambiental - Flora alóctona invasora: Régimen de uso y edificación ... 56
Artículo 46 Zona G.3 Forestal: Régimen de uso y edificación ... 57
Artículo 47 Zona G.4 Agroganadera y campiña ... 59
Artículo 48 Zona G.4.1. Alto valor estratégico: Régimen de uso y edificación ... 59
Artículo 49 Zona G.4.2 Paisaje Rural de Transición: Régimen de uso y edificación ... 61
Artículo 50 Zona G.5 Protección de aguas superficiales: Régimen de uso y edificación ... 62

CAPÍTULO 3º RÉGIMEN EDIFICATORIO Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS PERMITIDOS ... 64

SECCIÓN 1ª CONDICIONES PARA USOS RELACIONADOS CON LA PROTECCIÓN AMBIENTAL ... 64

Artículo 51 Condiciones generales de las edificaciones ... 64
Artículo 52 Conservación y mejora ambiental ... 64

SECCIÓN 2ª CONDICIONES PARA LOS USOS RELACIONADOS CON EL OCIO Y ESPARCIMIENTO ... 65

Artículo 53 Recreo extensivo ... 65
Artículo 54 Recreo intensivo ... 66
Artículo 55 Actividades cinegéticas y piscícolas ... 66

SECCIÓN 3ª CONDICIONES PARA LOS USOS RELACIONADOS CON EL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS PRIMARIOS ... 66

Artículo 56 Generalidades ... 66
Artículo 57 Agricultura profesionalizada ... 67
Artículo 58 Agricultura no profesionalizada ... 71
Artículo 59 Invernaderos ... 74
Artículo 60 Viveros de producción agraria ... 75
Artículo 61 Actividades ganaderas profesionalizadas ... 76
Artículo 62 Bordas y refugios destinados al pastoreo ... 79
Artículo 63 Instalaciones para producción de miel ... 79
Artículo 64 Actividades ganaderas no profesionalizadas ... 80
Artículo 65 Actividades forestales ... 83

Artículo 66 Industrias agrarias 84
Artículo 67 Actividades extractivas 85
Artículo 68 Vías de transporte interurbanas y urbanas 86
Artículo 69 Caminos y pistas rurales y senderos peatonales 86
Artículo 70 Vías peatonales y ciclables 88
Artículo 71 Líneas de tendido aéreo y subterráneo 89
Artículo 72 Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A 90
Artículo 73 Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B 90
Artículo 74 Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos 90
Artículo 75 Usos e instalaciones vinculadas a las obras públicas 91
Artículo 76 Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes 92
Artículo 77 Edificaciones de utilidad pública e interés social 92
Artículo 78 Núcleos zoológicos 93
Artículo 79 Implantación de usos terciarios, hosteleros u otros asimilables 94
Artículo 80 Residencial aislado vinculado a explotación agraria 94
Artículo 81 Residencial aislado no vinculado a explotación agraria 96
Artículo 82 Actuaciones sobre edificios con tipología de caserío: 97
Artículo 83 Reconstrucción de caseríos. 101
Artículo 84 División de caseríos 101

CAPÍTULO 4º CONDICIONES GENERALES PARA LOS USOS, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE 102

Artículo 85 Servicios mínimos. 102
Artículo 86 Eliminación de elementos degradantes 104
Artículo 87 Movimientos de tierra y acondicionamiento del terreno 104
Artículo 88 Cierres y vallados 105
Artículo 89 Otras instalaciones en parcelas de suelo no urbanizable 106

TITULO V. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE 107

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 107

Artículo 90 Condiciones generales para la implantación de usos y edificaciones 107
Artículo 91 Condiciones de consolidación de edificaciones e instalaciones 108
Artículo 92 Edificaciones y usos disconformes con el planeamiento 108
Artículo 93 Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación 109
Artículo 94 Edificios, construcciones, instalaciones y usos preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada: 110
Artículo 95 Actuaciones de levante y de sustitución sobre edificaciones existentes 110
Artículo 96 Condición particular de los altillos y entreplantas. 110

CAPÍTULO 2º ZONAS RESIDENCIALES 111

Artículo 97 Zona A Uso residencial: Régimen general 111
Artículo 98 Parcelas 'a. residencial': Régimen pormenorizado de uso, dominio y regulación de la forma de las edificaciones 112
Artículo 99 Parcelas 'a.1 residencial intensiva': Régimen pormenorizado de uso y regulación de la forma de las edificaciones 114
Artículo 100 Parcelas 'a.2 residencial de baja densidad': Régimen pormenorizado de uso y regulación de la forma de las edificaciones 117
Artículo 101 Régimen de cambio de uso en las plantas bajas de los edificios residenciales 119
Artículo 102 División de viviendas 120
Artículo 103 Aparcamiento de vehículos 120
Artículo 104 Espacios de uso privado no edificados sobre rasante. 120

CAPÍTULO 3º ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS 121

Artículo 105 Zona B Actividades económicas: Régimen general 121
Artículo 106 Parcelas 'b. actividades económicas': Régimen pormenorizado de uso, dominio y regulación de la forma de las edificaciones 122
Artículo 107 Parcelas 'b.1 industrial': Régimen pormenorizado de uso y regulación de la forma de las edificaciones 125
Artículo 108 Parcelas 'b.2 terciaria': Régimen pormenorizado de uso y regulación de la forma de las edificaciones 127
Artículo 109 Usos específicos regulados de acuerdo a su normativa particular 130
Artículo 110 Accesos y sistema interno de viarios 130
Artículo 111 Espacios no edificables de las parcelas 131
Artículo 112 Aparcamiento de vehículos 131
Artículo 113 Espacios de carga y descarga 132

TITULO VI. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES 133

CAPÍTULO 1º ESPACIOS LIBRES 133

SECCIÓN 1ª SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 133
Artículo 114 C.1 Espacios Libres Rurales: Régimen de uso, de edificación y de dominio 133
Artículo 115 C.2 Espacios Libres Urbanos: Régimen de uso, edificación y de dominio 135
SECCIÓN 2ª SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES 138
Artículo 116 'c.1 espacios libres urbanos': Régimen de uso, edificación y dominio 138

CAPÍTULO 2º EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS 138

SECCIÓN 1ª SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS 138
Artículo 117 D (D.1/D.2/D.3/D.4/D.5/D.6/D.7/D.8/D.9): Régimen de uso, edificación y de dominio. 138
SECCIÓN 2ª SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS 141
Artículo 118 Parcelas 'd. equipamiento comunitario': Régimen de uso, edificación y dominio 141

CAPÍTULO 3º COMUNICACIONES 142

SECCIÓN 1ª SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES 142
Artículo 119 E.1 Vías ferroviarias: Régimen de uso, edificación y de dominio. 142
Artículo 120 E.2 Vías interurbanas y E.3 Vías urbanas: Régimen de uso, edificación y de dominio 143
Artículo 121 E.4 Caminos rurales y pistas forestales: Régimen de uso, edificación y de dominio 145
Artículo 122 E.5 Vías peatonales y E.6 Vías ciclistas: Régimen de uso, edificación y de dominio 147
SECCIÓN 2ª SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES 149
Artículo 123 'e.1, e.2, e.3, e.4 y e.5': Régimen de uso, edificación y dominio 149

CAPÍTULO 4º INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS 150

Artículo 124 F Sistema General de infraestructuras de servicios: Régimen de uso, edificación y de dominio 150

CAPÍTULO 5º CAUCES FLUVIALES 152

Artículo 125 H Sistema General cauces fluviales: Régimen de uso, edificación y de dominio 152

TITULO VII. RÉGIMEN GENERAL DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 153

CAPÍTULO 1º CONDICIONANTES DE RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO 153

Artículo 126 BG.1 Áreas de protección de las captaciones de agua: Régimen general. 153
Artículo 127 BG.2 Áreas erosionables: Régimen general. 154

Artículo 128 BG.3 Riesgo de incendio forestal: Régimen general. 155
Artículo 129 BG4 Vulnerabilidad de acuíferos y zonas de interés hidrogeológico: Régimen general. 156
Artículo 130 BG.5 Áreas de afección hidráulica: Régimen general. 157

CAPÍTULO 2º CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y ESPACIOS PROTEGIDOS 158

Artículo 131 BG.6 Espacios naturales Protegidos y otros espacios de interés natural multifuncionales: Régimen general. 158
Artículo 132 BG.7 Áreas de especies amenazadas: Régimen general. 159
Artículo 133 BG.8 Corredores ecológicos: Régimen general. 160
Artículo 134 BG.9 Áreas de interés geológico: Régimen general. 162
Artículo 135 BG.10 Áreas y elementos de interés paisajístico: Régimen general. 162

CAPÍTULO 3º CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DERIVADOS DE LA NORMATIVA SECTORIAL 163

Artículo 136 BG.11 Áreas de protección arqueológica y de elementos catalogados: Régimen general. 163
Artículo 137 BG.12 Afección acústica: Régimen general. 164

TITULO VIII. RÉGIMEN JURÍDICO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 165

CAPÍTULO 1º RÉGIMEN DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 165

Artículo 138 Formulación de planeamiento de desarrollo del Plan General 165

CAPÍTULO 2º RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 167

Artículo 139 Tipos de actuaciones para la ejecución de la ordenación urbanística 167
Artículo 140 Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística en el caso de los planes consolidados 169

SECCIÓN 1ª SUELO NO URBANIZABLE 169

Artículo 141 Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable 169

SECCIÓN 2ª SUELO URBANO 170

Artículo 142 Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo urbano consolidado 170
Artículo 143 Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo urbano no consolidado 171

SECCIÓN 3ª SUELO URBANIZABLE 171

Artículo 144 Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo urbanizable sectorizado 171
Artículo 145 Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado 172

CAPÍTULO 3º RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN 172

Artículo 146 Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización 172
Artículo 147 Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización 173
Artículo 148 Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización 173
Artículo 149 Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales 174

CAPÍTULO 4º RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN 174

Artículo 150 Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación. 174
Artículo 151 Cumplimiento de las condiciones para la ejecución de la edificación. 175
Artículo 152 Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño 176
Artículo 153 Edificaciones catalogadas 177
Artículo 154 Plazos de ejecución 177

TITULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, LINGÜÍSTICA Y DE AFECCIÓN EN FUNCIÓN DEL GÉNERO 178

CAPÍTULO 1º PROTECCIÓN AMBIENTAL 178

Artículo 155 Normativa, criterios y control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación en cuanto a la protección ambiental 178

CAPÍTULO 2º PROTECCIÓN SOBRE EL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO 179

Artículo 156 Normativa, criterios y control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación en cuanto al impacto en función del género 179

CAPÍTULO 3º PROTECCIÓN SOBRE EL IMPACTO LINGÜÍSTICO 180

Artículo 157 Normativa, criterios y control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación en cuanto al impacto lingüístico 180

CAPÍTULO 4º PROTECCIÓN SOBRE EL IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA 180

Artículo 158 Normativa, criterios y control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación en cuanto al impacto sobre la infancia, adolescencia y la familia 180

TITULO X. DISPOSICIONES ADICIONALES 182

Artículo 159 Revisiones de planeamiento 182
Artículo 160 Modificaciones de planeamiento 183
Artículo 161 Ordenanzas municipales 183
Artículo 162 Catálogo 184

TITULO XI. DISPOSICIÓN DEROGATORIA 185

Artículo 163 Normas subsidiarias 185
Artículo 164 Planes especiales, parciales y estudios de detalle 186

TITULO XII. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 187

Artículo 165 Planes urbanísticos en tramitación 187
Artículo 166 Régimen de edificación y uso de las edificaciones consolidadas existentes y en construcción 188
Artículo 167 Ordenanzas municipales 188

TITULO XIII. DISPOSICIÓN FINAL 189

Artículo 168 Entrada en vigor y vigencia 189

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1 **Ámbito territorial de aplicación del Plan.**

El presente Plan General de Ordenación Urbana será aplicable en su totalidad en el territorio del municipio de Larraul desde su fecha de entrada en vigor.

Artículo 2 **Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos.**

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

DOCUMENTO A	**MEMORIA**
DOCUMENTO A.1	Memoria descriptiva y justificativa
DOCUMENTO A.2	Memoria de participación ciudadana
DOCUMENTO B	**NORMATIVA URBANÍSTICA**
DOCUMENTO B.1	Normas Urbanísticas Generales
DOCUMENTO B.2	Normas Urbanísticas Particulares
DOCUMENTO B.3	Normas de Protección y Catálogo
DOCUMENTO B.4	Ordenanzas Urbanísticas
DOCUMENTO C	**PLANOS DEL PLAN GENERAL**

Los Planos del Plan general se distribuyen de acuerdo a los siguientes apartados:

- Información
- Ordenación estructural
- Ordenación pormenorizada
- Condiciones de desarrollo y ejecución urbanística
- Condicionantes superpuestos
- Infraestructuras
- Catalogo

DOCUMENTO D	**ESTUDIO ECONÓMICO**
DOCUMENTO D.1	Estudio de viabilidad económico-financiera
DOCUMENTO D.2	Memoria de sostenibilidad económica
DOCUMENTO D.3	Programa de actuación
DOCUMENTO E	**ESTUDIOS DE IMPACTO**
DOCUMENTO E.1	Estudio Ambiental Estratégico (EAE)
DOCUMENTO E.2	Estudio de Impacto Acústico (EIA)
DOCUMENTO E.3	Estudio de Impacto de Género (EIG)
DOCUMENTO E.4	Estudio de Impacto Lingüístico (EIL)
DOCUMENTO E.5	Estudio de Impacto sobre la Infancia, la Adolescencia y la Familia (EIIAF)

2. La dimensión normativa del Plan General comprende todas las determinaciones contenidas en sus documentos. Sin embargo, en una interpretación rigurosa, adquieren carácter normativo aquellas determinaciones incluidas en las Normas Urbanísticas, en el Programa de Actuación, en el Catálogo, así como en los planos de Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.

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

4. Las previsiones de índole normativa contempladas en los documentos referidos en los apartados previos poseen la naturaleza y la jerarquía normativa detalladas en el siguiente artículo.

Artículo 3 **Rango y vinculación normativa de las determinaciones del PGOU**

En desarrollo del artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se establecen estos criterios:

1. Modalidades de determinaciones urbanísticas

   Considerando su naturaleza, su categoría normativa y su ámbito de intervención material, y sin perjuicio de las salvedades pertinentes, las disposiciones de este Plan General se incorporan en las modalidades que se describen a continuación:

   - Determinaciones urbanísticas de ordenación estructural.
   - Determinaciones de ordenación pormenorizada.
   - Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
   - Determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico.
   - Determinaciones propias de las ordenanzas de urbanización y edificación.
   - Otro tipo de determinaciones.

2. Criterios generales de modificación o complementación de las determinaciones urbanísticas.

   La modificación de esas determinaciones se sujetará a los trámites procedimentales que, encada caso, exija su rango normativo, derivado de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en este Plan.

3. Determinaciones de ordenación estructural.

   Con carácter general, en desarrollo del artículo 53 de la LSUPV tienen carácter estructural las determinaciones contenidas en:

3a De la documentación gráfica:

3a.1 La calificación global contenida en los planos *A02A* y *A02B*.

3a.2 La clasificación urbanística del suelo contenida en los planos *A01*. Asimismo, la categorización del suelo urbano no consolidado que contenga ámbitos de ejecución (citados en el artículo 53.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco) con Sistemas Generales adscritos o incluidos en ellos.

3a.3 La delimitación de los Ámbitos de Ordenación pormenorizados contenida en el plano *A01B*.

3b De la documentación escrita:

3b.1 El presente documento 'Normas generales', con las excepciones contenidas en el mismo.

3b.2 Las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada Ámbito de Ordenación urbanística Pormenorizada, en el documento 'Normas particulares'.

3b.3 Además de otros aspectos de carácter estructural según lo establecido en la legislación vigente.

3b.4 Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o el complemento de esas determinaciones exigirán la formulación de un expediente con rango de planeamiento general.

4. Determinaciones de ordenación pormenorizada

En lo que se refiere a este Plan General, las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada están conformadas por las recogidas en artículo 56 de la LSUPV.

4a De la documentación gráfica:

4a.1 Los planos de Ordenación pormenorizada y de Ejecución urbanística de cada una de las Fichas Urbanísticas del documento. Normas Urbanísticas Particulares.

4b De la documentación escrita:

4b.1 En este documento, en todos los artículos y aspectos en los que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, las disposiciones contenidas en ellos tienen el carácter específico de la ordenación pormenorizada (incluyendo la zonificación pormenorizada, la categorización del suelo, la programación y ejecución urbanística, así como el régimen general del suelo no urbanizable).

4b.2 Las determinaciones recogidas en el documento de Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, salvo las definidas expresamente con rango estructural.

4b.3 Excepto en los casos que se ajusten a las tolerancias expresamente establecidas en este documento, la modificación o el complemento de dichas disposiciones podrá llevarse a cabo mediante la formulación de expedientes de planeamiento urbanístico adecuados para alcanzar tales objetivos: planes parciales o especiales; expedientes de planeamiento general que incluyan determinaciones de ordenación pormenorizada.

5. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística

Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan tienen su origen:

5a En disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, entre otros, debidamente y definitivamente aprobados, que, según su naturaleza y rango jurídico, y en los términos establecidos en cada caso, deben ser considerados de manera necesaria en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística y/o su ejecución.

5b Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.

5c Bien de propuestas propias de este mismo Plan General o del planeamiento promovido en su desarrollo.

5d Su rango normativo u orientativo es, en cada caso, el establecido en el planeamiento en el que se determinen.

6. Determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico

Las determinaciones reguladoras del régimen de protección de los bienes integrados en el citado Catálogo tienen, con carácter general, el rango propio de la ordenación pormenorizada, y su modificación o complementación requerirá la formulación de un expediente de esa naturaleza (Planeamiento Especial).

En cualquier caso, la modificación o complementación del régimen de protección de los Bienes Calificados o Inventariados se ajustará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes para la tramitación y aprobación de las mencionadas Ordenanzas (según la Ley de Patrimonio Cultural Vasco)

7. Determinaciones propias de las ordenanzas de urbanización y edificación

Las determinaciones reguladoras de las cuestiones que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes, son propias de esas Ordenanzas, tienen el rango y la naturaleza de éstas.

Su modificación y reajuste se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes para la tramitación y aprobación de las citadas Ordenanzas.

8. Otro tipo de determinaciones

   - En el caso de las medidas protectoras del EAE (Estudio de Ambiental Estratégico), integradas en la normativa de este plan general, se considera que forman parte de la ordenación pormenorizada del mismo. Estas medidas solo podrán ser modificadas, previa justificación, mediante un estudio ambiental elaborado por el Ayuntamiento con un nivel de detalle igual o superior al de los estudios técnicos que respaldan el mencionado informe, y que deberá contar con el informe obligatorio del órgano ambiental.
   - Las determinaciones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, que tengan su origen en otras disposiciones legales o instrumentos de ordenación territorial vigentes, se entenderán como una representación o explicación de las mismas, a menos que este plan suponga un desarrollo o una mayor definición de las mismas.
   - Las determinaciones establecidas en este Plan General podrán ser modificadas o complementadas mediante las Ordenanzas municipales que se promuevan en su desarrollo, siempre y cuando incidan en materias propias del ámbito de intervención de dichas ordenanzas.

Artículo 4 **Estructuración de la normativa general**

1. En el título primero recoge las disposiciones generales en cuanto al ámbito de aplicación, el contenido, y la interpretación y lectura del documento.

2. En el título segundo se recoge la estructuración o sistematización de los tipos de suelo, de los tipos de zonas y de los tipos de usos urbanísticos, y los criterios y parámetros necesarios para el correcto entendimiento de los siguientes títulos. Es decir, los esquemas y las reglas generales que regirán en el documento.

3. En el título tercero se recoge la relación de los tipos de usos urbanísticos. Es decir, las definiciones de los tipos de uso y en cada caso, sus las tablas de usos principales y auxiliares.

4. En el título cuarto se recoge el régimen de uso, dominio y edificatorio del suelo no urbanizable, donde se establecen las condiciones de las parcelas según la categoría de la zona en la que se ubique.

5. En el título quinto se recoge el régimen de uso, dominio y edificatorio del suelo urbano y urbanizable, donde se establecen las condiciones de las parcelas según la calificación de la zona en la que se ubique.

6. En el título sexto se recoge el régimen de uso, dominio y edificatorio en los sistemas generales, donde se establecen las condiciones de las parcelas según la calificación de la zona en la que se ubique.

7. En el título séptimo se recoge los condicionantes superpuestos. Es decir, una vez establecidas las condiciones de uso, edificatorias y de dominio de una parcela según la calificación de la zona en la que se encuentra, se le aplicarán las condiciones por los riesgos naturales, por la infraestructura verde o por la normativa sectorial que le afecta.

8. En el título octavo se recogen los aspectos a tener en cuenta para el desarrollo y ejecución del planeamiento. Es decir, una vez comprendidas las condiciones de uso y de la forma edificatoria permitida, se establecen las reglas de gestión y de ejecución.

9. En el título noveno se recogen las normas generales y medidas de corrección provenientes de las evaluaciones en cuanto a la afección al medio ambiente, al euskera, y al impacto en función del género.

10. En las disposiciones adicionales, derogatorias, transitorias y finales se establecen las condiciones para la derogación del actual planeamiento urbanístico, para la entrada en vigor del nuevo y su vigencia, para las futuras modificaciones y la situación transitoria de los planes y proyectos de edificaciones en tramitación.

Artículo 5 **Interpretación del plan en caso de imprecisión o contradicción.**

1. Este Plan se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria.

2. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable desde el punto de vista del interés general.

3. La resolución de las contradicciones que puedan existir entre las determinaciones de los diversos elementos constitutivos de la documentación de este Plan se resolverá siguiendo estos criterios:

    - Las contradicciones entre los planos y las normas urbanísticas relacionadas con superficies, etiquetas de calificación y clasificación, y otras cuestiones definidas en los planos que luego se reflejan en las normas, se resolverán a favor de los planos. Las demás contradicciones se resolverán a favor de las normas urbanísticas, a menos que la memoria indique lo contrario.
    - En situaciones donde no haya concordancia en la documentación de los distintos planos, se tomará como válida la indicación del plano realizado con la escala más detallada, a menos que la memoria indique claramente lo contrario. Entre planos de la misma escala, prevalecerán las disposiciones de la ordenación estructural, a menos que la me-

moria indique lo contrario.

- La medición o interpretación real verificada sobre el terreno tendrá prioridad sobre la realizada a partir de los planos en formato digital, y esta última, a su vez, tendrá prioridad sobre la realizada en formato papel.
- Las determinaciones de la calificación global y pormenorizada, así como las relativas a la ejecución, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de estas normas generales.
- En caso de contradicción entre cualquier disposición de este Plan y cualquier disposición de carácter legal o reglamentario que pueda aplicarse directamente a los actos de uso del suelo o de construcción, prevalecerá esta última.

TITULO II. SISTEMATIZACIÓN, PARÁMETROS Y CRITERIOS GENERALES

CAPÍTULO 1º CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6 Sistematización de la clasificación del suelo

1. A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 11, 13 y 14 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados de la siguiente forma:

- Suelo no urbanizable
- Suelo urbano
- Suelo urbanizable

2. La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en el plano '*A01A Clasificación. Municipio*'.

3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las siguientes categorías, con tal delimitación comprendida en los planos de Clasificación pormenorizada:

   - Suelo urbano consolidado
   - Suelo urbano no consolidado
     * Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada
     * Suelo urbano no consolidado tanto por la urbanización como por la edificación

4. La categorización del suelo urbano en consolidado y no consolidado, corresponde a una determinación de ordenación pormenorizada, aunque se incluya en los planos de clasificación general.

5. En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

   - Suelo urbanizable sectorizado

     Este tipo de sector, que incluye todas las disposiciones propias de la planificación estructural, debe ser pormenorizado dentro de los plazos establecidos por el Plan General correspondiente. Puede ser detalladamente ordenado por el mismo Plan General o a través del planeamiento de desarrollo.

   - Suelo urbanizable no sectorizado

     Este tipo de sector se caracteriza por ser simplemente una reserva de terreno que aún no incluye las disposiciones propias de la planificación estructural. Para su futuro desarrollo, será necesario elaborar previamente un Plan de Sectorización.

CAPÍTULO 2º CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 7 **Calificación global: Sistematización**

1. Zonas globales

   El régimen general de Calificación Global se sistematiza mediante la diferenciación de las diversas zonas de uso global que se exponen a continuación según la clase de suelo en el que se encuentran:

A. Zonas de uso residencial

B. Zonas de uso de actividades económicas

C. Sistema general de espacios libres

- C.1 Espacios libres rurales
- C.2 Espacios libres urbanos

D. Sistema general de equipamiento comunitario

- D.1 Equipamiento docente
- D.2 Equipamiento deportivo
- D.3 Equipamiento sanitario
- D.4 Equipamiento religioso
- D.5 Alojamientos dotacionales
- D.6 Equipamiento asistencial
- D.7 Equipamiento recreativo
- D.8 Equipamiento socio-cultural
- D.9 Equipamiento administrativo

E. Sistema general de comunicaciones

- E.1. Vías ferroviarias
- E.2. Vías interurbanas
- E.3 Vías urbanas
- E.4 Caminos rurales y pistas forestales
- E.5 Vías peatonales
- E.6 Vías ciclistas

F. Sistema general de infraestructuras de servicios

G. Zonas rurales

- G.1 Especial protección
  * G.1.1 ZEC hernio-Gazume
  * G.1.2. Bosques autóctonos bien conservados
- G.2 Mejora ambiental
  * G.2.1 Márgenes de arroyos degradados
  * G.2.2 Mejora de ecosistemas
  * G.2.3 Flora alóctona invasora
- G.3 Forestal

- G.4 Agroganadera y campiña
  - * G.4.1 Agroganadera de Alto valor Estratégico
  - * G.4.2 Paisaje Rural de Transición
- G.5 Protección de aguas superficiales

H. Sistema general hidrográfico

Artículo 8 **Calificación global: Criterios de delimitación, superposición y régimen urbanístico**

1. Las zonas globales delimitadas en este Plan son las reflejadas en los siguientes planos:
   - A02A Zonificación Global. Suelo no urbanizable.
   - A02B Zonificación Global. Suelo urbano y urbanizable

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

3. En el caso de las zonas globales que afectan al mismo suelo será de aplicación el régimen urbanístico concerniente a ambas zonas.

4. El régimen de calificación global del término municipal está conformado por las previsiones incluidas en:
   - Las disposiciones incluidas en el Título Cuarto de la Normativa Urbanística General del Suelo No Urbanizable.
   - Las disposiciones incluidas en el Título Quinto de la Normativa Urbanística General del Suelo urbano y urbanizable.
   - Las disposiciones incluidas en las fichas del documento correspondiente a la Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
   - Las disposiciones de carácter estructural de las fichas correspondientes a los Sistemas Generales de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
   - Las disposiciones de carácter estructural incluidas en el Catálogo.
   - Los planos '*A02A Zonificación global. Suelo no urbanizable*' y '*A02B Zonificación Global. Suelo urbano y urbanizable*' incluidos en el 'Documento E Planos' de este Plan General.

5. Criterios generales sobre el régimen urbanístico.

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

CAPÍTULO 3º CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 9 **Calificación pormenorizada: Sistematización**

1. Subzonas pormenorizadas

   Se denomina subzona pormenorizada a cada una de las parcelas o espacio urbanísticamente diferenciado resultantes de la ordenación urbanística pormenorizada planteada tanto en este Plan General como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

   El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, y se sistematiza mediante la diferenciación de los siguientes tipos básicos de subzonas de uso pormenorizado:

   - a. Parcela residencial.
   - b. Parcela actividades económicas
   - c. Espacios libres (S.L.)
   - d. Equipamiento comunitario (S.L.)
   - e. Sistema de comunicaciones (S.L.)
   - f. Infraestructura de servicios urbanos

2. Dichas subzonas de uso pormenorizado contienen, a su vez, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen específico de edificación y uso:

   - a. Parcela residencial
     * a.1 Parcela residencial intensiva
     * a.2 Parcela residencial baja densidad
   - b. Parcela actividades económicas
     * b.1 Parcela industrial
     * b.2 Parcela terciaria
   - c. Espacios Libres
     * c.1 Sistema local de espacios libres urbanos

- d. Equipamientos comunitarios
  - * d Equipamiento comunitario
- e. Sistema de Comunicaciones
  - * e.1 Vías Urbanas
  - * e.2 Aparcamientos
  - * e.3 Vías peatonales
  - * e.4 Vías de coexistencia
  - * e.5 Vías ciclistas
- f. Infraestructura de Servicios.

Artículo 10 **Calificación pormenorizada: Criterios de delimitación, superposición y régimen urbanístico**

1. Delimitación de las subzonas

   La delimitación de las subzonas viene recogida en los planos de ordenación pormenorizada y en las correspondientes fichas de cada ámbito.

2. Zonificación pormenorizada superpuesta.

   Se trata de la zonificación pormenorizada resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más subzonas pormenorizadas distintas ordenadas en este Plan General mediante planos de ordenación a distintos niveles.

   El régimen urbanístico de cada una de esas subzonas pormenorizadas se rige por lo establecido para ellas en el mencionado planeamiento, aunque pueden realizarse ajustes justificados por la mencionada superposición, en el contexto de la configuración y formalización del complejo inmobiliario correspondiente, cuando sea conveniente o necesario.

3. Régimen urbanístico según la calificación

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

   - Las disposiciones incluidas en los Títulos Quinto y Octavo de este documento (salvo aspectos puntuales de carácter estructural según lo establecido en la legislación vigente).
   - Las disposiciones incluidas en las fichas correspondientes de las Normas Urbanísticas Particulares de cada uno de los Ámbitos Urbanísticos.
   - Las disposiciones de carácter pormenorizado incluidas en el catálogo.

- Las incluidas en los planos de ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO 4º CRITERIOS PARA LA RECONSIDERACIÓN O AJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS ESPACIALES

Artículo 11 Ajuste de la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo de áreas y sectores, zonas globales y pormenorizadas

1. El presente artículo establece, como determinación estructural, conforme a lo dispuesto en el párrafo h) del artículo 53 de la LSU, los criterios que permiten reconsiderar detalladamente la delimitación de los ámbitos espaciales en la clasificación del suelo de las áreas y sectores.

2. Los ajustes en las previsiones de clasificación del suelo, así como en su calificación global y pormenorizada que se adapten a lo estipulado en el presente artículo, no implicarán una alteración del régimen establecido ni requerirán la formulación de un expediente de modificación del Plan.

   Modificación de la clasificación urbanística de las áreas, sectores y zonas globales y pormenorizadas:

   Se podrá acordar la ampliación o reducción de la superficie de las áreas, sectores y zonas globales y pormenorizadas, incluidos los suelos destinados a la red de sistemas generales, afectando terrenos integrados en otras zonas globales o pormenorizadas, bajo las siguientes condiciones::

   - Los reajustes deben mantener los objetivos de intervención definidos por el Plan General y, en su caso, mejorar su consecución. Cualquier ajuste debe estar respaldado por una justificación correspondiente.
   - La justificación de esta compatibilidad debe considerar alternativas y establecer medidas correctivas. El Ayuntamiento evaluará esta compatibilidad y, en caso de determinar su incompatibilidad, prohibirá los ajustes mencionados.
   - Si el ajuste implica reclasificar como suelo urbano terrenos que tenían otra clasificación en el Plan General, su integración en esta categoría estará sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente.
   - En caso de ajustes en zonas globales correspondientes a sistemas generales, la superficie total de espacios libres de sistema general no se reducirá.
   - Los reajustes de los ámbitos espaciales en que se divide la calificación pormenorizada podrán realizarse en los documentos de ordenación pormenorizada.
   - Los ajustes no pueden implicar aumentos o reducciones superiores al 5% de la superficie de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, áreas, sectores, zonas globa-

les y detalladas. Sin embargo, este límite puede superarse si la superficie es inferior a 200 m^2.

- No habrá cambios en la edificabilidad urbanística del área.

3. Afección de planes y proyectos supramunicipales:

   La delimitación precisa y definitiva de los sistemas generales (viales, líneas ferroviarias, etc.) afectados por planes y proyectos de carácter supramunicipal (instrumentos de ordenación territorial, etc.) será determinada en estos y/o en los proyectos a desarrollar en su consecución. En tales casos, las propuestas incluidas en este Plan serán ajustadas directamente por las resultantes de aquellos planes y proyectos vigentes en el momento de su tramitación, sin perjuicio de la delimitación precisa y definitiva en el planeamiento detallado que, si es necesario, debe promoverse como parte de este Plan.

CAPÍTULO 5º CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 12 **Condicionantes superpuestos: Sistematización**

1. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística conforman un conjunto de parámetros de regulación y/o tratamiento de diversos elementos y realidades presentes en el término municipal. Estos condicionantes, de origen variado, complementan la ordenación urbanística debido a su rango normativo y/o sus objetivos. Por tanto, deben ser considerados de manera expresa y obligatoria tanto en la determinación de la ordenación urbanística como en su ejecución. Los condicionantes se distinguen en las siguientes categorías:

   - Condicionantes superpuestos relativos a riesgos naturales y al cambio climático
     * BG.1 Áreas de protección de las captaciones de aguas.
     * BG.2 Áreas erosionables
     * BG.3 Riesgo de incendio forestal
     * BG.4 Vulnerabilidad de acuíferos y zonas de interés hidrogeológico
     * BG.5 Áreas de afección hidráulica
   - Condicionantes superpuestos de infraestructura verde y espacios protegidos
     * BG.6 Espacios naturales Protegidos y otros espacios de interés natural multifuncionales
     * BG.7 Áreas de protección de especies amenazadas
     * BG.8 Corredores ecológicos
       * BG.8.1 Corredores territoriales basados en las ZIFE (2019)
       * BG.8.2 Corredores ecológicos locales

    * BG.9 Áreas de interés geológico
    * BG.10 Áreas y elementos de interés paisajístico
- Condicionantes superpuestos relativos a otras normativa sectoriales
    * BG.11 Áreas de protección arqueológica y de elementos catalogados
    * BG.12 Afección acústica

Artículo 13 **Condicionantes superpuestos: Criterios de delimitación, superposición y régimen urbanístico**

1. La delimitación de los condicionantes superpuestos viene recogida en los planos de ordenación A06.

   No obstante, esta delimitación se podrá reconsiderar sin necesidad de modificación de planeamiento general ajustándola a la realidad existente, a la actualización de la información o bases de datos de la administración pública, y a las modificaciones legislativas.

2. Zonas superpuestas.

   Estas zonas vienen determinadas por la superposición de dos o más condicionantes superpuestos identificados según los riesgos ambiental, la infraestructura verde o la normativa sectorial.

   El régimen urbanístico de esta zona será la suma de cada uno de los condicionantes siempre cuando no sean contradictorios, en cuyo caso, el Ayuntamiento resolverá razonadamente.

3. En cuanto al régimen urbanístico, serán de aplicación las medidas compensatorias, correctoras o de otra índole establecidas en el Titulo Quinto y en el Estudio Ambiental estratégico para cada uno de los condicionantes superpuestos.

Artículo 14 **Condicionantes superpuestos: Criterios para la reconsideración o ajuste de la delimitación de las zonas**

1. Los condicionantes superpuestos, derivados de disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial de rango normativo superior al planeamiento urbanístico, poseen el rango normativo y/u orientativo establecido en dichas disposiciones e instrumentos. En consecuencia:

   - Los ámbitos afectados por estos condicionantes y las condiciones de regulación serán los estipulados y/o resultantes de esas disposiciones e instrumentos, considerándose que las inclusiones en el planeamiento urbanístico son simplemente un reflejo de los

primeros.

- Los reajustes derivados de la modificación de dichas disposiciones o instrumentos, así como la promulgación de nuevos con incidencia en estos condicionantes, se considerarán automáticamente incorporados a este Plan General. No será necesario proceder a su expresa modificación, salvo en los siguientes casos:
    * Cuando las propias disposiciones o instrumentos establezcan medidas de intervención específicas.
    * Cuando las afecciones derivadas de ellos tengan singular o sustancial relevancia y las disposiciones transitorias establezcan plazos para la adaptación del planeamiento municipal.

2. Las previsiones reguladoras de los condicionantes superpuestos restantes, que incluyen aspectos como su delimitación y su régimen jurídico-urbanístico, tienen un rango normativo equivalente al de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, a excepción de los casos en que se justifique un rango normativo diferente.

   Por consiguiente, dichas previsiones podrán ser reajustadas mediante modificaciones puntuales de este Plan, además de:

   - Los planes especiales que, de conformidad con lo previsto en este Plan, han de promoverse en su desarrollo.
   - Los planes especiales que, en su caso, pudieran promoverse para la protección y mejora del paisaje y del medio natural, la conservación y mejora del medio rural u otros fines asimilables, cualquiera que sea el ámbito afectado por ellos.
   - Los planes especiales que pudieran promoverse para, en concreto, el reajuste del régimen jurídico-urbanístico del o de los correspondientes condicionantes superpuestos, incluida la delimitación de las zonas afectadas por ellos.

   Esos planes especiales incidirán en el ámbito territorial y en los condicionantes superpuestos que, en cada caso, se determinen de manera justificada. Dichos planes especiales se ajustarán a las disposiciones legales y al planeamiento territorial vigente que afecte a los condicionantes superpuestos en cuestión.

   Además, las disposiciones relacionadas con el régimen jurídico-urbanístico de esos condicionantes y la delimitación del ámbito afectado por ellos, propuestas en el plan especial, así como los reajustes resultantes en las determinaciones de este Plan, serán debidamente justificados.

CAPÍTULO 6º USOS URBANÍSTICOS

Artículo 15 Usos urbanísticos: Sistematización de los tipos

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

   - Usos rurales
   - Usos de cauces fluviales
   - Usos residenciales
   - Usos industriales
   - Usos terciarios
   - Usos de comunicaciones
   - Usos de espacios libres
   - Usos de equipamiento comunitario
   - Usos de infraestructuras de servicios

Artículo 16 Usos urbanísticos: Criterios de regulación

1. Con el fin de evaluar la viabilidad o inviabilidad de su implantación, ya sea en las zonas de uso global o en las (sub)zonas de uso pormenorizado, los usos urbanísticos se clasificarán como característicos, compatibles o admisibles, y prohibidos, según corresponda.

2. Usos característicos o principales

   Se considera como tal, el uso predominante en una determinada zona global, en atención a su calificación urbanística.

3. Usos compatibles o admisibles

   Se considera como tal, todo aquel uso que difiere del característico autorizable en una zona global, siempre que sea compatible o complementario con dicho uso característico y con la naturaleza y destino funcional de la zona.

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

4. Usos prohibidos

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

5. Usos auxiliares

Los usos auxiliares de otros usos principales están vinculados a estos últimos debido al servicio que les prestan. Por lo tanto, la implantación de estos usos auxiliares se lleva a cabo de manera funcionalmente integrada con el uso principal en una misma parcela. A su vez, el uso principal puede tener la naturaleza de un uso característico o de un uso compatible.

Se considerarán usos auxiliares aquellos contemplados en el título III sobre tipos de usos urbanísticos u otros similares que cumplan con las siguientes condiciones:

- Servir al uso principal en su actividad.
- Tener un tipo y dimensión acorde a las necesidades del uso principal.

La consideración de un uso como característico o compatible en una zona o subzona implicará la autorización implícita de los usos definidos como auxiliares de este último, a menos que la regulación del régimen de uso de las diferentes zonas y subzonas indique expresamente lo contrario.

Cuando se permita la ubicación de un uso exclusivamente por ser auxiliar del uso principal, no podrá instalarse de manera independiente ni dimensionarse de forma que exceda la noción de complemento del uso principal. Siempre deberá justificarse su necesidad y dimensionado en función del uso principal.

En caso de desaparición del uso principal, también deberán desaparecer sus usos auxiliares o asimilados.

La aplicación de la condición de uso auxiliar en el suelo no urbanizable se limita a los casos específicos expresamente previstos en el título IV sobre el régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

6. Usos tolerados

Los usos que sean acordes con la situación urbanística previa a la entrada en vigor de este Plan, pero que no estén incluidos entre los usos característicos, admisibles y auxiliares previstos en él, se consolidarán temporalmente según los términos y condiciones establecidos en este Plan o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o que se promueva en su desarrollo.

7. Usos asimilados

Se consideran usos asimilados a otro uso aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes, por lo que habitualmente se implantan en condiciones similares. Se considerarán según el caso, como característicos, compatibles, auxiliares o prohibidos.

8. Otros usos no incluidos en el plan

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados. Con similar criterio podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o subzona determinadas.

En caso de no ser posible realizar la equiparación indicada, se creará un nuevo uso dentro de la sistematización de usos del suelo.

9. Usos provisionales

Se refieren a aquellos usos comprendidos en áreas de suelo urbano o urbanizable donde aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos pueden autorizarse siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico, y no obstaculicen su ejecución.

Las obras necesarias para los usos provisionales deben ser fácilmente desmontables y realizadas con materiales ligeros.

10. Usos de servicios básicos

Los usos dotacionales e infraestructurales necesarios para proporcionar los servicios urbanos requeridos por los desarrollos urbanísticos, tanto preexistentes como nuevos, y que no impliquen edificabilidad física, se considerarán servicios básicos. Estos usos serán autorizables en las zonas globales y subzonas pormenorizadas de suelo urbano y urbanizable sin necesidad de una indicación expresa, a menos que se especifique lo contrario. Sin embargo, en caso de requerir edificabilidad física, esta deberá estar prevista en el documento urbanístico correspondiente.

Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación peatonal y ciclista.
- Espacios libres.
- Equipamientos.
- Infraestructuras de servicios básicos.

Artículo 17 **Usos urbanísticos: Tipos de usos en atención a su jerarquía, a su régimen jurídico y a su objeto**

1. Se distinguen los siguientes tipos de uso en atención a su jerarquía:

   1a Uso Global

   El Uso Global se define en el Plan General para especificar el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso solo afecta a la estructura orgánica del territorio o a la ordenación estructural del plan, sin tener repercusiones en el régimen del suelo y de la edificación.

   1b Uso pormenorizado

   El Uso Pormenorizado se describe de manera más detallada en el Plan General o en un plan de desarrollo, con el fin de regular el régimen de compatibilidad con los Usos Globales correspondientes en cada zona. Los usos pormenorizados tienen un impacto directo en el régimen del suelo y de la edificación.

2. Se distinguen los siguientes tipos de uso en atención a su régimen jurídico:

   2a Uso público

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

   2b Uso privado

   Se trata del uso que se lleva a cabo en bienes (terrenos, edificaciones, etc.) de propiedad privada que no están destinados a uso público.

3. Se distinguen los siguientes tipos de uso en atención al objeto del uso:

   3a Uso dotacional

   Es el conjunto de actividades al servicio de la población que se implanta en un ámbito territorial determinado de acuerdo a los estándares legalmente establecidos, o necesarios para el cumplimiento efectivo de los objetivos de la ordenación urbanística.

   3b Uso lucrativo

   Es el uso que se ejerce con fines lucrativos cualquiera que sea su naturaleza.

CAPÍTULO 7º PARCELAS, EDIFICACIONES, EDIFICABILIDAD Y PONDERACIÓN

Artículo 18 Definición de parámetros de las parcelas y edificaciones

1. Parámetros de fincas y parcelas

1a Finca

Una finca es una unidad de suelo o edificación que pertenece exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en proindiviso. Esta puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Además, cuando cumple con los requisitos de la legislación hipotecaria para abrir folio en el Registro de la Propiedad, se considera una finca registral.

1b Parcela urbanística

Una unidad de suelo que, ya sea sobre o bajo rasante, en su vuelo y/o subsuelo, es objeto de tratamiento urbanístico. Es decir, es la unidad de suelo a la que se le atribuye la edificabilidad y el uso urbanístico, sin perjuicio de que dentro de ella puedan existir distintas edificaciones, fincas, etc., susceptibles de tratamiento diferenciado.

1c Parcela mínima

La unidad mínima de parcelación es la resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos urbanísticos promovidos en desarrollo de dicho planeamiento, tales como proyectos de reparcelación, entre otros.

1d Espacio libre de la parcela.

Superficie de la parcela no ocupada o no ocupable por la edificación sobre y/o bajo rasante.

2. Alineaciones

2a Alineación

Línea que define la ocupación en planta de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, sin perjuicio de las tolerancias establecidas respecto a la disposición de elementos específicos que sobresalgan de ella.

2b Alineación obligatoria

Línea sobre la que debe disponerse obligatoriamente la edificación o plano de la fachada sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

2c Alineación máxima

Línea de la que no puede sobresalir la edificación o plano de la fachada, sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

2d Línea edificación o plano de la fachada

Superficie externa de la fachada que configura el plano correspondiente al cierre vertical de la edificación y su envolvente volumétrica máxima, excluidos los vuelos.

2e Vuelo

Un elemento de la edificación que sobresale de la línea de edificación o plano de la fachada en sus plantas altas, y dispone de una plataforma pisable que permite su ocupación por personas. Estos elementos pueden ser abiertos o cerrados en su frente y laterales.

No se consideran como tales las cornisas o elementos ornamentales, que, aunque sobresalgan de la línea de edificación o plano de la fachada, carecen de una plataforma ocupable.

Se denomina profundidad del vuelo a la distancia entre su extremo más saliente y la línea de edificación o plano de la fachada de la que sobresale.

3. Parámetros relacionados con la superficie ocupada

3a Ocupación máxima

Es el parámetro que determina la superficie máxima de suelo susceptible de ser ocupada por la edificación con respecto a un ámbito o parcela.

3b Superficie de techo construida

Edificabilidad o superficie realmente ejecutada, computada de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

3c Superficie útil

Superficie en planta de un recinto apto para la ocupación por personas, definida por la cara interior de sus cerramientos hacia el exterior o hacia otros locales de diferente uso, y que posee una altura libre específica.

A efectos del cumplimiento del Decreto 80/2022, se considerará como superficie útil la definida en dicho decreto.

4. Altura edificada y perfil

4a Altura de edificación

La altura de un edificio hasta un elemento de referencia (como cornisa o cumbrera) se mide de acuerdo con los siguientes criterios:

* El punto de aplicación de la altura reguladora de la edificación se ubicará en la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.
* En edificaciones con partes y/o módulos escalonados, el punto medio de la superficie de fachada se considerará y medirá de forma diferenciada en cada módulo o parte escalonada de la edificación.
* En edificaciones con fachadas que dan a calles o espacios de distinta rasante, su altura se computará en cada frente de calle.
* La referencia superior para la medición será la parte inferior de la cornisa. En el caso de una cubierta plana, si el antepecho o barandilla no supera los 1,10 metros de altura, se considerará hasta la parte inferior del forjado que conforma la cubierta.
* Cuando, debido a las especiales características de las preexistencias urbanas, la aplicación directa de estas reglas resulte en soluciones imposibles o incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento podrá requerir la tramitación de un Estudio de Detalle. Este estudio deberá demostrar que las soluciones adoptadas respetan los criterios antes mencionados.

4b Perfil edificable

Se trata del número de plantas de una edificación, sobre o bajo rasante, conforme a los criterios y alturas máximas establecidas. Las entreplantas no computarán a estos efectos.

5. Plantas de los edificios

5a Rasante del edificio

En los nuevos desarrollos, a efectos de cómputo de edificabilidad, la rasante vendrá establecida en el planeamiento pormenorizado.

5b Planta sobre rasante y bajo rasante

Se consideran como plantas sobre rasante la plantas baja, entreplanta y plantas altas de la edificación, y se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

5c Planta sótano

Planta situada bajo rasante y enterrada, salvo en el espacio destinado al acceso, en condiciones que no justifiquen su consideración como planta semisótano.

5d Planta semisótano

Planta parcialmente enterrada cuyo techo se sitúa a menos de 0,60 m. por encima de la rasante de la acera o terreno en más de un 60% de la superficie de fachada.

5e Planta baja

Primera planta sobre rasante, sótano o semisótano, cuyo suelo se sitúa hasta 0,60 m

por encima de la rasante de la acera o terreno.

5f Planta alta

Planta situada por encima de la planta baja.

5g Entreplanta o altillo

Piso o forjado adicional autorizado en una planta, indivisible funcional y jurídicamente de dicha planta, y no computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas autorizado.

5h Bajocubierta

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en superficie de fachada resulta inferior a 1,50 m; en caso de superar dicha altura tendrá el carácter de planta alta.

5i Planta ático

Planta alta más elevada retranqueada dos o más metros en relación a la línea de fachada, en el perímetro de fachada que se establece en cada caso.

6. Altura de las plantas

6a Altura de planta

Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

6b Altura libre

La distancia vertical entre la cara superior del forjado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de esa misma planta, medida en la estructura, se define como altura libre de piso a techo.

A efectos de aplicación de este plan, también se tomarán en consideración las definiciones que se encuentran en el anexo IV del Decreto 80/2022 de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, o en la normativa que lo sustituya.

Artículo 19 **Sistematización y determinación de la edificabilidad**

1. En este Plan General, la definición de edificabilidad física y edificabilidad urbanística se basa en lo establecido en la legislación vigente, como la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo o su equivalente.

2. Para las zonas globales destinadas a usos lucrativos, la edificabilidad urbanística se considera como parte de la ordenación estructural y se determina en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

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

4. La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables puede definirse de manera directa, distinguiendo entre la edificabilidad física bajo y sobre rasante.

5. En el caso de edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se ajustarán según sea necesario para garantizar la protección, lo que podría implicar la no autorización de la edificabilidad bajo rasante.

6. La edificabilidad bajo rasante autorizada en parcelas residenciales, de actividades económicas y dotacionales podrá ser del doble de la ocupación de la superficie de la parcela. Es decir, de dos sótanos.

   No obstante, la edificabilidad bajo rasante resultante se entenderá supeditada a que los condicionantes (geotécnicos, de acceso, de protección del patrimonio, medioambientales, etc.) de los terrenos afectados posibiliten su materialización. En consonancia con ello, la edificabilidad urbanística bajo rasante definitiva y normativa a todos los efectos será la resultante de la rigurosa evaluación de los condicionantes citados.

7. La edificabilidad urbanística establecida en este Plan es máxima y puede ajustarse a la baja durante el desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación, con el fin de adaptarse a diversos condicionantes, como los geotécnicos, las rasantes y alineaciones de implantación, los requisitos legales sectoriales, entre otros.

   En tales casos, los proyectos derivados de este Plan, incluidos los de edificación, deben incluir un levantamiento de las edificaciones existentes y consolidadas, junto con una determinación precisa de su edificabilidad total y diferenciada según su uso y ubicación. La edificabilidad consolidada por este Plan será la que se determine de manera justificada en este contexto.

Artículo 20 **Criterios generales del cómputo de la edificabilidad**

1. Edificabilidad sobre rasante

   Computarán como parte de ella, las superficies de los espacios y elementos computables con carácter general situados en las plantas bajas, entresuelos, plantas altas y espacios bajo-

cubierta (salvo las que, en este último caso y por destinarse a usos auxiliares, no son computables).

2. Edificabilidad bajo rasante

   Se computará como tal la edificabilidad de todos los elementos de los sótanos y semisótanos, computables con carácter general.

3. Computarán con carácter general como edificabilidad física de un edificio:

   * Superficie ocupada por el techo delimitada por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos, o por el eje de sus cerramientos compartidos con otros locales de distinta titularidad.

   * Los elementos macizos de la edificación.

4. Restarán de la edificabilidad resultante del apartado 3, y no se incluirán en la edificabilidad física:

   - Las entreplantas y altillos.
   - Los espacios cubiertos interiores con menos de 1,50 m. de altura.
   - En el cómputo de la superficie construida de cualquier recinto, se excluye la superficie ocupada en planta por los huecos libres destinados al paso de canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2, así como los huecos de paso libre para ascensores y elevadores.
   - En vivienda colectiva: los portales, cuartos de limpieza, cuartos de bicicletas, y demás espacios comunitarios.
   - Los espacios destinados a usos auxiliares (trasteros, instalaciones···) ubicados bajo cubierta, por encima de la última planta computable autorizada.

5. Los espacios exteriores abiertos, como balcones, terrazas, logias o tendederos, hasta un máximo de 10 m2 construidos por vivienda o alojamiento dotacional, no se considerarán como superficie construida a efectos de cómputo de edificabilidad, a partir de esta superficie sí.

6. Los porches de uso público en planta baja no computarán.

7. Las construcciones e instalaciones a implantar en las parcelas y/o edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, para garantizar los supuestos del artículo 24 del RDL 7/2015 de TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación no computarán como edificabilidad.

8. Tampoco computarán las edificaciones auxiliares ubicadas en suelo urbano, de carácter provisional, de hasta 6m^2 ubicadas en parcelas privadas residenciales y los invernaderos de

hasta 8 m^2, siempre y cuando se den las condiciones adecuadas y suficientes para su construcción.

Artículo 21 **Coeficientes de ponderación**

1. Estos parámetros representan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos en comparación con el valor de repercusión asignado al uso definido como característico.

2. Los coeficientes de ponderación de usos para el suelo urbano y urbanizable, a los efectos de este Plan General, serán los recogidos en el 'Documento D Estudio Económico'.

3. Los coeficientes de ponderación de usos mencionados en el apartado 2 podrán ser actualizados y/o reajustados de acuerdo con las fórmulas permitidas por la legislación vigente. En todo caso, esto se llevará a cabo en el momento de la formulación del proyecto de reparcelación o de la concesión de licencia, si este último no fuera necesario.

TITULO III. TIPOS DE USOS URBANÍSTICOS

Artículo 22 **Usos rurales**

1. En términos generales, se aplicará lo dispuesto en las Directrices del Medio Físico de las Directrices de Ordenación del Territorio y en el PTS Agroforestal en lo que respecta al contenido de los usos rurales, a menos que este Plan General establezca determinaciones más específicas para alcanzar los objetivos de dichos documentos o del propio planeamiento.

2. La relación de usos y su contenido será el recogido en el PTS agroforestal.

Artículo 23 **Usos de Cauces fluviales**

1. Comprende los usos correspondientes a los cauces y lechos de los cursos fluviales de acuerdo con lo establecido por la Ley de Aguas y el Reglamento para la protección del Dominio Público Hidráulico.

2. El contenido de estos usos se encuentra definido por la normativa sectorial vigente relacionada con la ordenación de ríos y arroyos, a menos que este Plan General establezca disposiciones más específicas o proactivas para alcanzar los objetivos de dicha legislación.

Artículo 24 **Usos residenciales o de vivienda**

1. Definición

   Se refiere a la residencia permanente, no comercial, de individuo(s) o grupo(s) de convivencia, sin perjuicio de su posible combinación con otros usos permitidos por el planeamiento urbanístico y la legislación vigente.

2. Tabla de usos

USOS PRINCIPALES		**USOS AUXILIARES**[1]
MODALIDADES	TIPOLOGÍA	
Vivienda	Vivienda en edificación aislada	Portales
Residencial colectiva	Vivienda adosada	Trasteros
Vivienda colaborativa	Vivienda plurifamiliar	Cuartos de instalaciones/almacén de servicio
Vivienda productiva		Cuartos de bicicletas
		Cuarto de residuos
		Aparcamiento
		Instalaciones deportivas vinculadas a la vivienda
		Instalaciones e infraestructuras
		Espacio libre privado

3. Descripción de las diferentes tipologías edificatorias:

   - Vivienda en edificación aislada:

     Es el situado en un edificio único y aislado, sobre parcela independiente y destinada a la residencia de una o dos unidades de convivencia. El edificio deberá poseer acceso ro-

[1] Los usos auxiliares que se recogen en esta columna sirven para todas las modalidades.

dado y peatonal propio y exclusivo desde los sistemas generales o locales de comunicación viaria o desde una servidumbre de paso.

- Vivienda en edificación adosada:

  Se refiere a una edificación conformada por la agrupación de viviendas unifamiliares en hileras, formando así un único y aislado edificio.

- Vivienda en edificación plurifamiliar:

  Se trata de viviendas ubicadas en un edificio donde varias unidades están agrupadas, pero que, por exclusión, no cumplen con las condiciones de agrupación establecidas anteriormente. La característica principal de este uso es que el acceso a cada unidad de vivienda se realiza a través de elementos comunes dentro del mismo edificio.

4. Descripción de las diferentes modalidades de viviendas según el uso:

   - Uso de vivienda

     Incluye el uso de vivienda destinado al alojamiento permanente de personas, familias o grupos de convivencia. Además, se consideran similares a la vivienda los pisos de acogida, los pisos de emancipación, las viviendas y apartamentos tutelados, así como las viviendas comunitarias.

   - Uso de residencia colectiva

     El uso de residencia colectiva abarca los establecimientos destinados a albergar a un grupo de personas. Esto incluye residencias de estudiantes, conventos, centros de menores tutelados, residencias para personas mayores, viviendas tuteladas con servicios compartidos, albergues juveniles y otros similares.

   - Uso de vivienda productiva

     Vivienda que, además de la parte residencial propiamente dicha, incorpora un espacio vinculado registralmente a ella destinado al desarrollo de actividades profesionales de tipo industrial o terciario compatible con el uso residencial.

   - Uso de vivienda colaborativa

     De acuerdo con la legislación actual, se refiere a las viviendas ubicadas en un edificio destinado a ser habitado por un grupo de personas que, aunque no formen una unidad familiar, comparten servicios y se rigen por un régimen común.

Artículo 25 **Usos industriales**

1. Definición

   El uso productivo se corresponde con la fabricación, transformación, reparación, reutilización, transporte, almacenaje y venta al por mayor de materias y productos. Se excluyen los usos de aprovechamiento de recursos primarios incluidos entre los usos rurales con las salvedades referentes a las industrias agrarias y a las actividades extractivas.

2. Tabla de usos industriales

USOS PRINCIPALES		USOS AUXILIARES
MODALIDADES	CATEGORÍAS	
Industrias agrarias	Compatibles con usos residenciales	Oficinas, laboratorios, salas de expo...
Industria manufacturera	Incompatibles con usos residenciales	Instalaciones de servicios
Almacenes/centros de logística		Almacenes de servicio
Comercios mayoristas		Vestuarios, aseos, comedores...
Talleres		Aparcamientos
Artesanía		Otros usos similares al servicio del principal
		Parques de vehículos y maquinaria
		Zonas de carga y descarga
		Depósitos de gases licuados
		Espacio libre privado.

3. Descripción de las categorías de usos industriales

3a Actividades industriales compatibles con usos residenciales

Se trata de aquellas actividades que cumplen con las siguientes condiciones:

* La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será inferior a 300 m2 construidos.
* Que no utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia superior a 1 Kw. cada uno.
* Una limitación de potencia media de 0,03 Kw/m^2 y con una potencia máxima total de 6 Kw.
* Densidad máxima de carga de fuego inferior a 850 MJ/m2
* Índice de Ringelmann en funcionamiento 0 (gases de combustión)
* Índice de Ringelmann en arranque 0 (gases de combustión)
* Emisión máxima de polvo en Kg/hora 1,5

3b Actividades industriales incompatibles con usos residenciales

* Se consideran aquellas actividades que superan los límites establecidos anteriormente. En todos los casos, se identificarán como actividades incompatibles con los usos residenciales si se demuestra que generan molestias, tales como:
    * Ruido en el interior y exterior del local, calor, vibraciones, polvo, aguas residuales, residuos, necesidades de carga y descarga, estacionamiento, instalaciones visibles, y almacenamiento visible, entre otros factores.

- También se considerarán insalubres si emiten gases contaminantes, producen aguas residuales tóxicas o contaminantes, generan residuos tóxicos o contaminantes, manipulan materiales tóxicos, o emiten radiación, entre otros aspectos.
- Se calificarán como peligrosas si implican el almacenamiento y manipulación de combustibles o materiales inflamables, el uso de maquinaria o recipientes de presión, el riesgo de derrames de productos químicos agresivos, o una alta carga de fuego, entre otros riesgos.

* Con algunas excepciones, todas las actividades industriales que requieren licencia se considerarán incompatibles con los usos residenciales.

4. Descripción de las diferentes modalidades de usos industriales

4a Industrias agrarias

Se engloban aquí las producciones ganaderas de carácter intensivo que se desarrollan en condiciones de estabulación permanente, junto con las industrias agroalimentarias de primera transformación que no están directamente vinculadas a una explotación agrícola. También se consideran las actividades industriales forestales, con las mismas condiciones que las agroalimentarias, y la agricultura intensiva que no requiere suelo para su desarrollo, como los cultivos hidropónicos o los cultivos forestales o frutícolas en contenedores.

4b Industria manufacturera

Este tipo de actividad se refiere a aquellas operaciones relacionadas con la transformación y manipulación de materias primas que no están directamente ligadas a actividades agropecuarias. Estas actividades se identifican conforme al epígrafe 'Industria manufacturera' del CNAE 2009, siempre que cumplan con las características mencionadas anteriormente.

4c Comercios mayoristas

Este tipo de actividad abarca todas las operaciones relacionadas con la venta de materias y productos almacenados, dirigida al comercio al por mayor. Estas ventas pueden realizarse a minoristas, otros mayoristas, consumidores industriales, comerciales, institucionales o profesionales, ya sea a través de intermediarios o directamente. Se incluyen en esta categoría aquellas actividades que cumplan con las características mencionadas anteriormente, conforme al epígrafe 'Comercio al por mayor' del CNAE 2009.

4d Almacenes/logística

Este tipo de actividad se refiere a aquellas definidas en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Transportes Terrestres, específicamente las actividades auxiliares y complementarias del transporte. En este contexto, se consideran como tales las realizadas por las agencias de transportes, los transitarios, los operadores logísticos, los almacenistas-distribuidores, así como las estaciones de transporte de viajeros y los centros de transporte y logística de mercancías por carretera o multimodales.

4e Talleres de oficios

Las actividades mencionadas se refieren a la reparación y mantenimiento de diversos tipos de bienes, como electrodomésticos, vehículos y otros relacionados con la construcción, según la clasificación establecida en el CNAE 2009.

4f Artesanía

Este tipo de actividad abarca las relacionadas con la obtención o transformación de productos, los cuales suelen ser individualizables y producidos mediante procesos no seriados o en pequeñas series.

Artículo 26 **Usos terciarios**

1. Definición

Los usos terciarios engloban las actividades dirigidas a brindar servicios al público, ya sea de manera personal, profesional, administrativa, técnica, financiera, comercial o aquellas relacionadas con la gestión y transporte de mercancías, excluyendo aquellas actividades clasificadas como industriales. Esto incluye la venta minorista, oficinas, entretenimiento, ocio, restaurantes, alojamiento, servicios de salud, asistencia social, culturales, educativos y deportivos, realizadas con fines lucrativos.

2. Tabla de usos terciarios

USOS PRINCIPALES		**USOS AUXILIARES**[2]
MODALIDADES	CATEGORÍAS	
Actividades comerciales	1. Categoría	Oficinas
Actividades de servicios	2. Categoría	Instalaciones de servicios
Actividades hosteleras	3. Categoría	Almacenes de servicio
Actividades de alojamiento		Vestuarios, aseos, comedores...
		Aparcamientos
		Otros usos similares al servicio del principal
		Portales /trasteros
		Zonas de carga y descarga
		Depósitos de gases licuados
		Espacio libre privado.

[2] Los usos auxiliares que se recogen en esta columna sirven para todas las modalidades.

3. Descripción de las diferentes modalidades de actividades terciarias

3a Actividades comerciales

* Categoría 1: Actividades comerciales con una superficie hasta de 250m^2(t).
* Categoría 2: Actividades comerciales con una superficie entre 250m^2(t) y 700m^2(t)
* Categoría 3 (grandes establecimientos comerciales): Actividades comerciales con una superficie superior a 700m^2(t)[3].

3b Comercios singulares

* Exposición y venta de muebles, electrodomésticos y aparatos electrónicos.
* Exposición y venta de embarcaciones y otros vehículos de automoción.
* Expedición de carburante.
* Exposición y venta de artículos de construcción como maquinaria, materiales para la construcción, saneamiento, bricolaje y ferretería.
* Centros de jardinería y viveros.

3c Actividades de servicios

* Corresponde con todo tipo de actividades profesionales, científicas, técnicas, administrativas y de prestación de servicios de todo tipo.

3d Actividades de alojamiento

* Corresponde con las actividades destinadas al alojamiento temporal de personas como actividad principal lucrativa. Se señalan las siguientes:
* Hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales, residencias de estudiantes, apartoteles, alojamientos turísticos, campings, viviendas turísticas, habitaciones turísticas, etc. y otras asimilables.

3e Actividades de hostelería

* Los negocios de hostelería: bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, restaurantes, discotecas y salas de fiestas, salas de juegos recreativos y otros usos análogos.

[3] superficie de techo edificable de todas las superficies construidas en cualquier planta, sobre y bajo rasante, al margen de su adscripción específica, ya sea a superficie útil de exposición y venta, ya a cualquier otro tipo de uso complementario, con la única excepción de las superficies destinadas a los aparcamientos, que no computan

Artículo 27 **Usos de comunicaciones**

1. Definición

Esta categoría abarca las actividades realizadas en áreas designadas para comunicaciones y transporte, así como los espacios destinados al tránsito y estacionamiento de personas, mercancías y vehículos de cualquier tipo, ya sea de transporte público o privado. Esto incluye modos de transporte como carreteras, carriles para bicicletas, ferrocarriles, autobuses, así como los elementos funcionales asociados a su operación y servicio.

2. Tabla de usos de comunicaciones

USOS PRINCIPALES		**USOS AUXILIARES**[4]
MODALIDADES	CATEGORÍAS	
Circulación ferroviario	Infraestructura de comunicación territorial	Estaciones, apeaderos, paradas de autobuses, basculas de pesaje, puesto de socorro, áreas de servicio, descanso, esparcimiento y similares.
Circulación fluvial	Infraestructura de comunicación urbana	Infraestructuras de servicio
Circulación motorizado	Infraestructura de comunicación rural	Almacenes de servicio
Circulación ciclista		Aparcamientos, zonas de servicio...
Circulación peatonal		Aseos públicos, limpia bicis,...
Aparcamiento de uso público		Otros usos similares al servicio del principal
		Espacios libres

3. Descripción de las diferentes modalidades de usos de comunicaciones en cuanto a su escala

3a Infraestructura de comunicación territorial

Comprende el conjunto de vías de comunicación supramunicipales que discurren por el territorio.

3b Infraestructura de comunicación urbana

Incluye las vías urbanas interiores al ámbito urbano que lo estructuran y lo relacionan con las infraestructuras de comunicación territorial

3c Infraestructura de comunicación rural

Comprende el conjunto de vías exteriores al ámbito urbano que articulan el territorio.

[4] Los usos auxiliares que se recogen en esta columna sirven para todas las modalidades.

4. Descripción de las diferentes modalidades de usos de comunicaciones en cuanto a su escala

4a Uso de circulación ferroviaria

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías mediante la utilización de vías e instalaciones ferroviarias situadas sobre y bajo rasante.

4b Uso de circulación fluvial

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías por la ría y los cauces fluviales del municipio mediante la utilización de las embarcaciones, elementos, etc. necesarios para ello.

4c Uso de circulación rodada motorizada.

El uso de circulación rodada motorizada consiste en la actividad de desplazamiento mediante mecanismos y medios motorizados, tanto públicos (transporte público en su sentido más amplio, incluido el taxi) como privados (coche y moto preferentemente). Se excluyen de esta modalidad medios de movilidad como las sillas de rueda motorizadas u otros asimilables a éstas, que se integran en la de uso de circulación peatonal.

4d Uso de circulación ciclista

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

4e Uso de circulación peatonal

El uso de circulación peatonal consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por el municipio bien por su propio pié, bien mediante sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares.

4f Uso de aparcamiento de uso público

Se entiende por aparcamiento de uso público el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados sobre y bajo rasante en parcelas de uso público.

Artículo 28 **Usos de Espacios Libres**

1. Definición

Corresponde con espacios libres abiertos públicos o privados destinados al ocio, recreo y esparcimiento de la población, el desarrollo de juegos, el mantenimiento de elementos naturales, especies vegetales, etc.

2. Tabla de usos de espacios libres

USOS PRINCIPALES		USOS AUXILIARES
MODALIDADES	CATEGORÍAS	
Zona verde, jardines,...	Ubicados dentro del ámbito urbano	Mantenimiento
Zona pavimentada o plaza	Ubicados en el ámbito rural	Jardinería
Protección y puesta en valor de elementos naturales		Aparcamiento
Huertos, pequeños viveros...		Aseos públicos, limpia bicis, quioscos...
Juegos infantiles		Hosteleros
		Otros usos similares al servicio del principal

3. Descripción de las diferentes modalidades de usos de espacios libres en cuanto a su ubicación

3a Ubicados dentro del ámbito urbano

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano.

3b Ubicados dentro en el ámbito rural

Este uso se refiere a áreas de terreno público designadas para actividades recreativas y de esparcimiento de la población en entornos rurales.

Artículo 29 **Usos de equipamiento comunitario**

1. Definición

Este uso engloba las instalaciones y servicios necesarios para llevar a cabo actividades comunitarias fundamentales para la población, como educación, salud, comercio, recreación, cultura, entre otros.

2. Tabla de usos de equipamientos comunitarios

USOS PRINCIPALES		AUXILIARES[5]
MODALIDADES	RÉGIMEN	
Docente	Titularidad pública	Oficinas y sedes vinculadas.
Deportivo	Titularidad privada	Las instalaciones de servicios y depósitos.

[5] Los usos auxiliares que se recogen en esta columna sirven para todas las modalidades.

Sanitario Religioso Alojamiento dotacional Asistencial Recreativo Socio-cultural Administrativo		Almacenes de servicio. Aparcamiento. Los vestuarios y dependencias al servicio de los trabajadores. Hostelería (comedores, cafeterías...) Otros similares al servicio de uso principal .

3. Descripción de las diferentes modalidades de usos de equipamiento en cuanto a su régimen

   3a Titularidad pública

   Se entiende por los usos de equipamiento de uso público de titularidad pública y sin ánimo de lucro.

   3b Titularidad privada

   Se entiende por los usos de equipamiento de uso público de titularidad privada y sin ánimo de lucro.

   En el caso de equipamientos de uso público de titularidad privada y con ánimo de lucro de considerarán usos terciarios.

4. Descripción de las diferentes modalidades de usos de equipamiento en cuanto a su categoría

   4a Uso de equipamiento docente

   Comprende los usos destinados a actividades de enseñanza y formación regladas en todos los niveles educativos.

   4b Uso de equipamiento deportivo

   Comprende los usos relacionados con las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física.

   4c Uso de equipamiento sanitario

   Este uso abarca las actividades relacionadas con la orientación, prevención, información y tratamiento de enfermedades físicas y mentales, así como la administración y prestación de servicios médicos, quirúrgicos y hospitalarios necesarios para ello. Además, incluye las farmacias y las actividades sanitarias relacionadas con los animales.

   4d Uso de equipamiento religioso

   Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en los templos y centros destinados a este uso.

4e Uso de alojamiento dotacional

Este uso abarca actividades dirigidas a proporcionar alojamiento transitorio a grupos sociales especialmente necesitados, en régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro.

4f Uso de equipamiento Asistencial

Este uso engloba actividades como la información, orientación, asistencia y alojamiento dirigidas a sectores de la población necesitados o dependientes. Esto incluye centros de día, hogares de jubilados, residencias para ancianos y personas desvalidas, alojamiento para jóvenes y mujeres afectadas por la violencia de género, entre otros.

4g Uso de equipamiento recreativo

Este uso comprende una variedad de actividades relacionadas con el ocio, la vida social, el tiempo libre y el entretenimiento, como salas de cine, teatros, salas de conciertos y auditorios de música, salas de reuniones, casinos, clubes y círculos sociales, restaurantes y establecimientos gastronómicos, y espacios recreativos para jóvenes, entre otros.

4h Uso de socio-cultural

Este uso comprende las actividades recreativas, de relación, ocio, diversión, esparcimiento y disfrute del tiempo libre, que se desarrollan en lugares como salas de cine, teatros, salas de conciertos y auditorios de música, salas de reunión, casinos, casas y círculos regionales, sedes gastronómicas, lonjas juveniles, entre otros.

También abarca las actividades de custodia, transmisión y conservación de conocimientos, promoción y exhibición cultural, creación e investigación artística, que tienen lugar en bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, así como en otras instalaciones similares.

4i Uso de administrativo

Las actividades comprendidas en este uso abarcan las institucionales, administrativas y la prestación de servicios públicos urbanos a la población. Estas acciones pueden ser llevadas a cabo tanto por la Administración pública y sus organismos autónomos como por la iniciativa privada.

4j Uso de núcleo zoológico o asimilables

Se entienden como las actividades destinadas a la recogida, acogida, adiestramiento, cría o venta de animales domésticos, entendiendo por animal doméstico tanto los animales de compañía, como los de producción y renta, u otras similares.

Artículo 30 **Usos de infraestructuras de servicios**

1. Definición

Este uso comprende las actividades y áreas designadas para albergar las infraestructuras básicas de servicios.

2. Tabla de usos de infraestructuras de servicios

USOS PRINCIPALES	
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	MODALIDADES
	Abastecimiento y distribución de agua
	Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales
	Producción y distribución de energía eléctrica
	Suministro de telecomunicaciones y señalización
	Abastecimiento y distribución de combustible
	Gestión de residuos

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

3a Producción y distribución de energía eléctrica

Este uso engloba las instalaciones de producción de energía, estaciones y subestaciones de distribución, centros de transformación, redes de abastecimiento y distribución tanto aéreas como subterráneas, incluyendo el alumbrado público, además de las instalaciones de eficiencia y ahorro energético, junto con los usos complementarios asociados.

3b Suministro de telecomunicaciones y señalización

Este uso comprende la utilización de instalaciones de telecomunicaciones para la emisión, distribución y recepción de señales, así como instalaciones destinadas a la señalización y balizamiento de costas, seguridad aérea y actividades similares, junto con los usos complementarios asociados.

3c Abastecimiento y distribución de agua

Este uso abarca la utilización de embalses para abastecimiento, estaciones depuradoras, depósitos de almacenamiento y la red de distribución del abastecimiento urbano, junto con los usos complementarios asociados al ciclo del agua.

3d Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales

Se trata del uso de las estaciones de tratamiento y depuración, las redes de saneamiento y recogida de pluviales, estaciones de bombeo, aliviaderos, etc., así como los correspondientes usos complementarios vinculados.

3e Abastecimiento y distribución de combustible.

Este uso abarca las infraestructuras relacionadas con el suministro de combustibles, como gasoductos y redes de distribución de gas para el público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento. Los depósitos de combustibles de usuarios directos con carácter auxiliar no se consideran parte de este uso. Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles destinadas a la venta se clasifican como usos industriales en todos los aspectos.

3f Gestión de residuos

Este uso engloba las actividades e instalaciones relacionadas con la recogida, tratamiento y gestión de residuos sólidos urbanos y otros tipos de residuos.

TITULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 31 Condiciones generales para la implantación de usos y edificaciones

1. La implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial y en el presente Plan General.

2. Son de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 28 de la Ley 2/2006.

3. La implantación de edificaciones y usos en suelo no urbanizable se ajustará al régimen de edificación y uso establecido en las disposiciones de carácter general y en las condiciones particulares establecidas para cada una de las zonas de uso global así calificadas en el presente Plan.

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

5. Asimismo la implantación de edificaciones y usos en suelo no urbanizable se ajustarán en base a los condicionantes superpuestos del Titulo sexto.

6. Esos condicionantes podrán incidir tanto en nuevas edificaciones y usos proyectados, como en propuestas de sustitución, reconstrucción, ampliación, reforma, rehabilitación o consolidación de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

7. Se requerirá la aprobación de un Plan Especial, previamente a la solicitud de la licencia, para aquellas actuaciones en las que así se contemple en el presente planeamiento. También podrá requerirse, a criterio del Ayuntamiento, en aquellas que revistan especial complejidad, o se trate de nuevos usos en edificaciones no rurales.

8. En los casos en que las actuaciones planteadas tengan una incidencia particular en el paisaje o un impacto visual particularmente reseñable se podrá requerir un Estudio de integración Paisajística según el Decreto 90/2014.

9. En los casos de proyectos sometidos a evaluaciones de impacto ambiental, será necesario contratar un equipo multidisciplinar de especialistas para el control y vigilancia ambiental de la obra.

Artículo 32 **Condiciones de consolidación de edificaciones e instalaciones**

1. Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente al momento de su edificación.

2. Igualmente se consideran consolidados:

   - Los caseríos existentes con anterioridad a 1950.
   - Los edificios declarados de utilidad pública e interés social.

- Los edificios afectos a la estructura general o a cualquiera de los sistemas generales definidos en el PGOU

3. A los efectos de la aplicación de esta normativa, se considerarán existentes las edificaciones rurales y caseríos que no se encuentren en estado de ruina y aquellos sobre los que no haya recaído expediente disciplinario en materia urbanística con resolución definitiva.

4. En las edificaciones e instalaciones que correspondan a las fincas mencionadas en los apartados anteriores podrán implantarse los usos autorizados tanto en el planeamiento urbanístico municipal como en las disposiciones legales de rango normativo superior, incluidos los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

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

   5a La acreditación de la propia existencia de la edificación, que estará asociada al cumplimiento de algunos de los supuestos de consolidación del apartado 1.

   5b La situación y estado de conservación de la edificación en cuestión, sus características formales del tipo volumen, ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc., y su edificabilidad física.

   5c El destino de la edificación en cuestión, a los distintos usos y actividades a los que hubiera estado asociada tanto en el presente como en el pasado.

   5d Información suficiente para su evaluación en cuanto al valor histórico-arquitectónico del edificio.

6. Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes con sus actuales parámetros edificatorios (emplazamiento, volumen, número de plantas, altura…) siempre que se adecuen al régimen urbanístico establecido en este Plan General.

7. La consolidación y mantenimiento de las edificaciones e instalaciones existentes y nuevas destinadas a usos agrarios así como a usos auxiliares se condiciona al uso efectivo mediante el mantenimiento de la actividad en las condiciones establecidas para cada uso. En caso contrario, habrán de ser objeto de derribo y recuperación del suelo a su estado inicial.

Artículo 33 **Condiciones generales de emplazamiento de los nuevos usos y edificaciones**

1. Para mitigar posibles impactos negativos en el paisaje, el medio ambiente y otros efectos perjudiciales, el Ayuntamiento podrá imponer condiciones adicionales sobre la ubicación y emplazamiento de las construcciones autorizadas, además de las establecidas en el presente plan y en el EAE.

2. En el caso de sustitución de una edificación consolidada, el ayuntamiento podrá autorizar de manera excepcional, su ubicación en un emplazamiento diferente al primitivo, con el objetivo de proteger cauces fluviales, minimizar afecciones ambientales o paisajísticas u otras similares justificadamente.

3. Excepto cuando se especifique lo contrario, la instalación de usos en edificaciones existentes no estará sujeta a los requisitos establecidos para nuevas construcciones en términos de parcela mínima, distancias, edificabilidad, etc. Esto siempre y cuando no empeore las condiciones ambientales existentes.

4. Para mitigar el impacto visual de las nuevas edificaciones, el Ayuntamiento puede requerir la plantación de especies arbóreas autóctonas en cantidad y forma adecuadas, según se considere necesario y justificado en cada caso.

Artículo 34 **Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población**

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

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

Artículo 35 **Determinaciones sobre segregaciones**

1. Desde el punto de vista urbanístico se consolida el parcelario existente al momento de aprobarse definitivamente este Plan General.

2. La división o segregación de terrenos clasificados como suelo no urbanizable se regirá por los criterios establecidos en las normativas vigentes, incluida la referente a la unidad mínima de cultivo y otras disposiciones agrarias, y requerirá la correspondiente autorización municipal.

3. Se podrán autorizar excepcionalmente divisiones de fincas bajo los siguientes supuestos::

   3a Cuando estén en consonancia con disposiciones legales vigentes o planificación territorial.

   3b Como resultado de actuaciones urbanísticas que impliquen la clasificación de parte de los terrenos como suelo urbano o urbanizable.

   3c Como consecuencia de acciones con declaración de interés público que justifiquen la vinculación a usos, construcciones y/o instalaciones autorizadas en terrenos con su-

perficie menor a la establecida como mínima.

3d En el caso de segregaciones para añadir una porción de terreno a una finca colindante, siempre y cuando la superficie total de todas las fincas resultantes no sea inferior a la unidad mínima de cultivo, conforme a la normativa agraria vigente.

4. No se permitirá la división de fincas vinculadas a usos y/o construcciones autorizadas si ello implica reducir su superficie por debajo del mínimo establecido para su implantación tanto en este Plan General como en la planificación derivada de su desarrollo.

5. El planeamiento promovido en desarrollo de este Plan General podrá establecer condiciones de parcelación distintas en el área afectada, siempre y cuando estén justificadas por la consecución de los objetivos que motivan su formulación.

6. Las parcelas asociadas a edificaciones construidas con licencia municipal previa a la aprobación de este Plan General, que no cumplan con las condiciones mínimas de parcela, se mantendrán en el estado autorizado en cada caso, y podrán albergar los usos permitidos según este plan.

Artículo 36 **Licencias y autorizaciones supramunicipales**

1. Las autorizaciones para la instalación de nuevas edificaciones y la ejecución de obras de reemplazo de construcciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable están sujetas a la obtención previa de los informes o autorizaciones necesarios, además de aquellos de índole urbanística, según lo establecido en la normativa legal vigente.

2. Cuando estas Normas Urbanísticas condicionen la autorización de acciones para implantar usos característicos o admisibles en edificaciones existentes o nuevas a la vinculación de una determinada superficie de terreno, la concesión y validez de la correspondiente licencia de primera ocupación dependerá de la presentación previa de una certificación del Registro de la Propiedad que confirme la formalización de dicha vinculación.

Artículo 37 **Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento.**

1. A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el artículo 32 de esta normativa que define las condiciones para la consideración de las edificaciones como existentes en el suelo no urbanizable.

2. Se declaran fuera de ordenación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes para los que el planeamiento prevé su desaparición por quedar incluidos en alguna de las actuaciones de ejecución de sistemas generales previstas en el planeamiento.

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

4. Se declaran disconformes con el planeamiento las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas por este Plan General que no se hallen en los supuestos de consolidación del artículo 93, para los que no esté prevista su desaparición en un plazo determinado.

5. En los edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o de reforma. En cambio serán autorizables las obras estrictamente necesarias dirigidas a mantener los edificios o instalaciones en las mínimas condiciones de habitabilidad, salubridad y a evitar daños a terceros.

6. Complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, se entenderán disconformes con el planeamiento urbanístico y/o asimilables a esa situación, las plantas y/o partes de las edificaciones, así como los usos desarrollados en las mismas, no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, siempre que se den las siguientes circunstancias:

   6a Que no se prevea su desaparición o eliminación en unos plazos concretos establecidos por el citado planeamiento.

   6b Que no tengan incoado expediente disciplinario alguno cuyo objeto directo o indirecto sea su propia existencia y/o legalidad;

   6c Que no proceda dictar medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística bien por el transcurso de los plazos establecidos para ello en la legislación vigente, bien por cualesquiera otras circunstancias.

CAPÍTULO 2º RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES

Artículo 38 **Regulación de usos del suelo no urbanizable**

1. Usos propiciados

   Serán los usos autorizados que predominan y caracterizan desde un punto de vista funcional y físico a cada una de las zonas recogidas en los siguientes artículos, según las categorías de ordenación establecidas en el suelo no urbanizable por el Plan Territorial sectorial Agroforestal.

2. Usos admisibles

Serán los usos autorizados y no propiciados para cada una de las zonas recogidas en los siguientes artículos según las categorías de ordenación establecidas en el suelo no urbanizable por el Plan Territorial sectorial Agroforestal.

Se recoge la siguiente singularidad establecida por el PTS agroforestal:

2a: Se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, 'Instrumentos de actuación' del PTS Agroforestal)

3. Usos prohibidos

Serán los usos prohibidos para cada una de las zonas recogidas en los siguientes artículos según las categorías de ordenación establecidas en el suelo no urbanizable por el Plan Territorial sectorial Agroforestal.

Se recoge la siguiente singularidad establecida por el PTS agroforestal:

3a: Uso no deseable en dicha categoría de ordenación. Excepcionalmente admisible en caso de ser avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, 'Instrumentos de actuación' del PTS Agroforestal u otro que le sustituya).

Artículo 39 **Zona G.1 Especial protección**

1. Definición general

Se aplica a los bosques autóctonos bien conservados, a los entornos de rías, estuarios y cauces fluviales, a los acantilados costeros, las áreas culminares o de vegetación singular y, en general, a todos los elementos valiosos desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente.

Además de los mencionados, concretamente también se incluirán: los hábitats de interés comunitario a excepción de de los prados pobres de siega que se incluirán en la categoría de agroganadera y campiña en la mayoría de los casos, áreas de interés naturalístico y otros enclaves de interés según el PTP, áreas que alberguen poblaciones de animales 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, lugares de interés geológico, zonas de salvaguardo de captaciones protegidas, espacios naturales protegidos, red natura 2000, etc.

2. Subcategorías

2a G.1.1. Zona especial conservación (ZEC) Hernio-Gazume

Se trata de un espacio natural protegido de la red natura 2000 (ES2120008).

2b G.1.2. Bosques autóctonos bien conservados

3. Medidas medioambientales incluidas en el EAE

Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Concretamente, se priorizarán las medidas dirigidas a la protección de los recursos naturalísticos, tales como los cauces fluviales, la vegetación y hábitats de interés y el área de distribución potencial de especies faunísticas de interés, favoreciendo la conectividad ecológica del territorio.

Para la aprobación definitiva del Plan General, se incluirán es este apartado la medidas adicionales que establezca la Declaración Ambiental estratégica.

Artículo 40 **Zona G.1.1. ZEC Hernio-Gazume. Régimen de uso y edificación**

1. Objetivos y criterios de ordenación

La conservación favorable es el objetivo final a alcanzar por todos los tipos de hábitats y especies de interés comunitario, una situación en la cual cada tipo de hábitat y cada especie prosperen tanto en calidad como en extensión y presenten buenas perspectivas para continuar prosperando en el futuro.

2. Régimen general de los usos y condiciones de la edificación

El ZEC de Hernio-Gazume recibe su marco jurídico y se regula mediante el Decreto 219/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Hernio-Gazume (ES2120008) y se aprueban sus medidas de conservación.

Por lo tanto, la zonificación, su régimen de uso y de condiciones de la edificación de esta zona vendrá establecida por el mencionado Decreto, por el documento de objetivos y medidas de conservación, y en los aspectos que no se contradigan por el régimen establecido por las Directrices de Ordenación del Territorio y por el PTS agroforestal.

Artículo 41 **Zona G.1.2. Bosques autóctonos bien conservados. Régimen de uso y edificación.**

1. Objetivos y criterios de ordenación

Mantener y favorecer la conservación y la evolución de estos ámbitos hacia estados de equilibrio más valiosos.

Limitar 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.

2. Régimen general de los usos y condiciones de la edificación

2a Usos propiciados

* Las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.

2b Usos admisibles

* Recreo extensivo
* Actividades cinegéticas y piscícolas.
* Prácticas ganaderas
* El uso forestal

Serán usos admisibles, pero deberán contar con la tramitación ambiental y los informes sectoriales exigibles que justifiquen en su análisis de alternativas la necesidad de afectar a suelos de alto valor ambiental los siguientes usos:

* Las líneas de tendido aéreo
* Las líneas subterráneas
* Las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
* Los edificios de utilidad pública e interés social

2c Usos prohibidos

* Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

3. Régimen general de la edificación

3a En estas zonas se prohíbe con carácter general la implantación de construcciones e instalaciones de cualquier tipo aún cuando las mismas se encuentren vinculadas a actividades propias del suelo no urbanizable, salvo las edificaciones existentes que podrán mantenerse.

3b Edificios de utilidad pública e interés social: Cumpliendo las condiciones lo establecidas en el artículo 28 de la Ley 2/2006, previa formulación del correspondiente Plan Especial, y cuando no exista otra alternativa de implantación, podrán admitirse edificaciones, instalaciones o equipamientos que persigan un interés público o social.

3c Construcciones ganaderas: Conservación y ornato y consolidación de Refugios y bordas tradicionales existentes.

3d Caminos rurales: Tan solo mejora de la red de caminos y senderos existente

Artículo 42 **Zona G.2 Mejora ambiental**

1. Definición general

Zonas así delimitadas en el PGOU con objeto de mejora, que según sus características se incluyen en algunas de las siguientes subcategorias.

En todo caso, hará falta un Plan Técnico de intervención en el que se fijen los objetivos a conseguir en cada zona, los agentes causantes del deterioro actual y la manera de corregirlos, el tratamiento integral del resto de usos, etc.

2. Subcategorías

2a G.2.1 Márgenes de arroyos degradados

Se trata de márgenes de arroyos que conectan bosquetes de arbolado autóctono de especial protección y que se encuentran en estado de degradación.

2b G.2.2 Mejora de ecosistemas

Bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.

2c G.2.3 Flora alóctona invasora

Se incluyen en esta categoría las superficies de suelo que han sido ocupadas por especies de flora alóctona de carácter invasor, donde su cobertura alcanza o es próxima al

100% y por esta causa se han perdido las funcionalidades del suelo para la actividad agraria o forestal hasta que no se desarrollen actuaciones de erradicación

Artículo 43 Zona G.2.1 Mejora ambiental - Márgenes de arroyos degradados: Régimen de uso y edificación

1. Objetivos y criterios de la ordenación

1a En estas áreas el criterio general de uso busca reconducir la situación actual hacia estados ecológicos más favorables.

1b En el caso de los márgenes degradados, conseguir la conexión entre los bosquetes autóctonos de ribera mediante la mejora de los espacios degradados con el objeto de crear corredores ecológicos. La generación de soluciones basadas en la naturaleza o de mejoras paisajísticas o agrológicas.

2. Régimen general de los usos

2a Usos propiciados

* La regeneración del ecosistema así como su conservación, y las actividades científico-culturales que conduzcan a ellas.
* Mejora ambiental

  Las actividades serán restauración de la vegetación natural, cortas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, cierres de regeneración, remodelación de taludes siempre que éstos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística, hidrosiembras, podas selectivas, etc.

  Para la concreción de este uso será conveniente la tramitación de un Plan Técnico de intervención en el que se fijen los objetivos a conseguir en cada zona, los agentes causantes del deterioro actual y la manera de corregirlos, el tratamiento integral del resto de usos, etc.

2b Usos admisibles

* Recreo extensivo.
* Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo (2a)
* Actividades cinegéticas y piscícolas.
* Prácticas ganaderas: Pastoreo extensivo.
  * Se podrá limitar este uso en zonas en las que se haya actuado y podría ser contrario los objetivos ambientales establecidos.
* Instalaciones técnicas de servicio no lineal tipo B.
* Edificios de utilidad pública e interés social

* Uso forestal

2c Usos prohibidos

* Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

3. Régimen general de la edificación

3a En estas zonas se prohíbe con carácter general la implantación de construcciones e instalaciones de cualquier tipo aún cuando las mismas se encuentren vinculadas a actividades propias del suelo no urbanizable, salvo las edificaciones existentes que podrán mantenerse.

* Edificios de interés público y social (2a)
* De acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 2/2006, previa la formulación del correspondiente Plan Especial, y siempre que quede acreditado un interés prevalente, y cuando no exista otra alternativa de implantación, podrán admitirse edificaciones, instalaciones o equipamientos que persigan un interés público o social.
* Caminos rurales y pistas (2a)
* Líneas de tendido aéreo (2a)
* Líneas subterráneas (2a)
* Inst. Técnicas de Servicios Tipo B (2a)
* Construcciones o instalaciones existentes relacionadas con el ciclo del agua tales como antiguos molinos, herrerías.
* Actuaciones relacionadas con la conservación del patrimonio y el recreo extensivo relacionado con los cursos fluviales.

4. Medidas medioambientales incluidas en el EAE

4a Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

4b Para la recuperación ambiental de estas zonas degradadas se desarrollarán proyectos de restauración ecológica y paisajística específicos, que contemplen, entre otros aspectos, la necesidad de retirar instalaciones o materiales acumulados, remodelar del espacio, y llevar a cabo plantaciones de aliseda en las márgenes de los cauces y bosque mixto en el resto.

4c Para la aprobación definitiva del Plan General, se incluirán es este apartado la medidas adicionales que establezca la Declaración Ambiental estratégica.

Artículo 44 **Zona G.2.2 Mejora ambiental - Mejora de ecosistemas: Régimen de uso y edificación**

1. Objetivos y criterios de la ordenación

   1a En estas áreas el criterio general de uso busca reconducir la situación actual hacia estados ecológicos más favorables.

2. Régimen general de los usos y de las edificaciones será el establecido para las zonas G.2.1

   En el caso de los usos forestales, no se permitirán cortas a hecho o a matarrasa. La explotación forestal deberá ser mediante sistemas compatibles con el objetivo planteado (entresaca, tala selectiva...) y en la medida de lo posible la repoblación será a base de especies autóctonas, y se apostará por bosques naturales.

3. Medidas medioambientales incluidas en el EAE

   3a Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico. Concretamente, se priorizarán las medidas dirigidas a la protección de los recursos naturalísticos, tales como los cauces fluviales, la vegetación y hábitats de interés y el área de distribución potencial de especies faunísticas de interés, favoreciendo la conectividad ecológica del territorio. Adicionalmente, se tendrán en cuenta las medidas definidas para la compatibilización ambiental de los usos forestales, y aquellas dirigidas a minimizar los riesgos ambientales.

   3b Asimismo, se adoptarán las medidas específicas que deriven la superposición de varias categorías y con otros condicionantes ambientales identificados por el planeamiento municipal.

   3c Para la aprobación definitiva del Plan General, se incluirán es este apartado la medidas adicionales que establezca la Declaración Ambiental estratégica.

Artículo 45 **Zona G.2.3 Mejora ambiental - Flora alóctona invasora: Régimen de uso y edificación**

1. Objetivos y criterios de la ordenación

   1a En estas zonas las actuaciones a realizar se encaminarán a la erradicación de las especies invasoras.

2. Régimen general de los usos y de las edificaciones

   Será igual a la subcategoría G2.1.

3. Medidas medioambientales incluidas en el EAE

   3a Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

   3b Para la aprobación definitiva del Plan General, se incluirán es este apartado la medidas adicionales que establezca la Declaración Ambiental estratégica.

Artículo 46 **Zona G.3 Forestal: Régimen de uso y edificación**

1. Definición general: Aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal. No se incluyen las actuales masas forestales que, situadas en zona baja y de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta y son por tanto susceptibles de combinarse y de rotar con usos agrarios y ganaderos.

   Se incluyen en esta categoría los suelos considerados de baja o muy baja capacidad de uso del suelo, excluyendo las zonas calificadas de Especial Protección. Estos suelos presentan importantes limitaciones para su uso debido a las pendientes y características químicas del suelo, siendo susceptibles de sufrir procesos de erosión al estar desprovistas de vegetación.

2. Objetivos y criterios de la ordenación

   2a Garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas. Se deberán aceptar actividades que no comprometan este criterio, siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales.

   2b Establecer las especies forestales más adecuadas, en función tanto de las necesidades de producción, como de las condiciones de estación del terreno, en relación con criterios de gestión sostenible de los montes.

   2c Se estima conveniente que el aprovechamiento forestal modifique sustancialmente sus patrones, reduciendo el predominio de las especies de crecimiento rápido y favoreciendo la combinación con espacios con especies autóctonas con mejores capacidades de prestación de servicios ambientales.´

3. Régimen general de los usos

   3a Usos propiciados

   * El uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio general y lo dispuesto en el planeamiento sectorial forestal.
   * No se autorizará, en los términos establecidos por la normativa forestal y urbanística de aplicación, el cambio de uso en los terrenos deforestados por el fuego, daño medioambiental o tala ilegal.

3b Usos admisibles

* La regeneración del ecosistema así como su conservación, y las actividades científico-culturales que conduzcan a ellas.
* Recreo extensivo
* Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo (2a)
* Actividades cinegéticas y piscícolas
* Prácticas agrarias (2a)
* Prácticas ganaderas: Silvopastoreo.

3c Usos prohibidos

* Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores

4. Régimen general de la edificación

4a Usos edificatorios admisibles

* Caminos rurales y pistas (2a)
* Líneas de tendido aéreo (2a)
* Líneas subterráneas (2a)
* Inst. Técnicas de Servicios Tipo B (2a)
* Construcciones relacionadas con explotación forestal (2a)

4b Usos edificatorios prohibidos

* Inst. Técnicas de Servicios Tipo A (3a)
* Construcciones relacionadas con explotación agraria. - tan solo viveros forestales (3a) -
* Construcciones relacionadas con explotación ganadera (3a) excepto las asociadas a la ganadería extensiva tradicional: cierres, abrevaderos, nuevas bordas, etc.
* Edificios de Utilidad Pública e Interés Social (3a)
* Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

5. Medidas medioambientales incluidas en el EAE

5a Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

5b Para la aprobación definitiva del Plan General, se incluirán es este apartado la medidas adicionales que establezca la Declaración Ambiental estratégica.

Artículo 47 **Zona G.4 Agroganadera y campiña**

1. Definición general: Corresponde al área de campiña ubicada en las zonas de menor pendiente, constituida por prados y bosquetes no incluidos en el resto de categorías y que, en su mayor parte, pertenecen a explotaciones agroganaderas. Se trata de un ámbito de alto valor paisajístico, representativo del espacio rural tradicional.

2. Subcategorías

   2a G.4.1 Alto valor estratégico

   Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

   2b G.4.2 Paisaje Rural de Transición

   Agrupa zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la Agroganadera de Alto Valor Estratégico (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

Artículo 48 **Zona G.4.1. Alto valor estratégico: Régimen de uso y edificación**

1. Objetivos y criterios de la ordenación

   1a 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.

   1b Deben evitarse los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras, así como los procesos que provoquen la fragmentación de las zonas agrarias, con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollen en ellas.

2. Régimen general de los usos

   2a Usos propiciados

   * Prácticas agrarias
   * (La práctica del cultivo de productos agrícolas se limita exclusivamente al suelo, quedando prohibidos los sistemas de cultivo sin suelo, como la hidroponia, aeroponia o cultivo en macetas, en todo el suelo no urbanizable, excepto en áreas designadas en el inventario de suelos potencialmente contaminados o sobre rellenos existentes.)

2b Usos admisibles

* La regeneración del ecosistema así como su conservación, y las actividades científico-culturales que conduzcan a ellas.
* Recreo extensivo
* Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo (2a)
* Actividades cinegéticas y piscícolas
* Prácticas ganaderas

2c Usos prohibidos

* Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
* Se prohíbe la agricultura hidropónica en este tipo de suelos, salvo en los terrenos potencialmente contaminados o rellenos.

3. Régimen general de la edificación

3a Usos edificatorios admisibles

* Construcciones relacionadas con explotación agraria. (2a)
* Construcciones relacionadas con explotación ganadera (2a)
* Caminos rurales y pistas (2a)
* Líneas de tendido aéreo (2a)
* Líneas subterráneas (2a)
* Inst. Técnicas de Servicios Tipo B (2a)
* Residencial Aislado vinculado a Explotación Agraria.(2a)

3b Usos edificatorios prohibidos

* Construcciones relacionadas con explotación forestal (3a)
* Inst. Técnicas de Servicios Tipo A (3a)
* Edificios de Utilidad Pública e Interés Social (3a)
* Y los no incluidos entre los admisibles.

4. Medidas medioambientales incluidas en el EAE

4a Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

4b Para la aprobación definitiva del Plan General, se incluirán es este apartado la medidas adicionales que establezca la Declaración Ambiental

Artículo 49 **Zona G.4.2 Paisaje Rural de Transición: Régimen de uso y edificación**

1. Objetivos y criterios de la ordenación

1a 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.

1b Deben evitarse los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras, así como los procesos que provoquen la fragmentación de las zonas agrarias, con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollen en ellas.

2. Régimen general de los usos

2a Usos propiciados

* Prácticas agrarias

  (La práctica del cultivo de productos agrícolas se limita exclusivamente al suelo, quedando prohibidos los sistemas de cultivo sin suelo, como la hidroponia, aeroponia o cultivo en macetas, en todo el suelo no urbanizable, excepto en áreas designadas en el inventario de suelos potencialmente contaminados o sobre rellenos existentes.)

2b Usos admisibles

* La regeneración del ecosistema así como su conservación, y las actividades científico-culturales que conduzcan a ellas.
* Recreo extensivo
* Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo (2a)
* Actividades cinegéticas y piscícolas
* Prácticas ganaderas
* Practicas forestales
* Se mantendrá el uso forestal de carácter productivo enmarcado dentro del concepto de supeditación a un paisaje y uso agrario, con los mismos condicionantes establecidos por el PTS agroforestal para la Categoría Monte.
* No obstante, todo cambio de uso requerirá un informe favorable de los servicios competentes de los Departamentos de Agricultura, con carácter previo a su realización, tal y como establece la legislación sectorial de aplicación.

2c Usos prohibidos

* Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
* Se prohíbe la agricultura hidropónica en este tipo de suelos, salvo en los terrenos potencialmente contaminados o rellenos.

3. Régimen general de la edificación

3a Usos edificatorios admisibles

* Construcciones relacionadas con explotación agraria. (2a)
* Construcciones relacionadas con explotación ganadera (2a)
* Construcciones relacionadas con explotación forestal (2a)
* Caminos rurales y pistas (2a)
* Líneas de tendido aéreo (2a)
* Líneas subterráneas (2a)
* Inst. Técnicas de Servicios Tipo B (2a)
* Inst. Técnicas de Servicios Tipo A (2a)
* Edificios de Utilidad Pública e Interés Social (2a)
* Residencial Aislado vinculado a Explotación Agraria.(2a)

3b Usos edificatorios prohibidos

* Y los no incluidos entre los admisibles.

4. Medidas medioambientales incluidas en el EAE.

4a Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

4b Para la aprobación definitiva del Plan General, se incluirán es este apartado la medidas adicionales que establezca la Declaración Ambiental

Artículo 50 **Zona G.5 Protección de aguas superficiales: Régimen de uso y edificación**

1. Definición general

1a Zona conformada por los márgenes en suelo no urbanizable de los cursos de agua, con la anchura definida en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1b Las zonas afectadas por la categoría de protección de aguas superficiales serán zonas con una categorización superpuesta, en la que será de aplicación el régimen de cada categoría, de forma que el resultado deberá cumplir lo mejor posible con los objetivos ambiental establecidos.

2. Objetivos y criterios de la ordenación

Favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales

3. Régimen general de los usos

3a Usos propiciados

* Las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

3b Usos admisibles:

* Recreo extensivo
* Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo (2a)
* Actividades cinegéticas y piscícolas
* Prácticas agrarias, ganaderas, y forestales siempre y cuando no se afecte y degrade el ecosistema del corredor ribereño.
* Todos ellos estarán supeditados a lo establecido en el vigente PTS de Ordenación de los Ríos y arroyos de la CAPV.

3c Usos prohibidos

* Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4. Régimen general de la edificación

4a Usos edificatorios admisibles

* Vías de Transporte.
* Líneas de Tendido Aéreo.
* Líneas Subterráneas.
* Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo A.
* Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter No Lineal Tipo B.
* Edificios de Utilidad Pública e Interés Social.
* Piscifactorías.
* No obstante, todos ellos estarán supeditados a lo establecido en el vigente PTS de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

4b Usos edificatorios prohibidos

* Debe excluirse cualquier edificación, infraestructura o instalación agropecuaria.

5. Medidas medioambientales incluidas en el EAE

5a Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

5b Para la aprobación definitiva del Plan General, se incluirán es este apartado la medidas adicionales que establezca la Declaración Ambiental estratégico.

CAPÍTULO 3º RÉGIMEN EDIFICATORIO Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS PERMITIDOS

SECCIÓN 1ª CONDICIONES PARA USOS RELACIONADOS CON LA PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 51 **Condiciones generales de las edificaciones**

1. Condiciones de la licencia de todas las nuevas construcciones en suelo no urbanizable a excepción de las nuevas viviendas:

   1a Las licencias que autoricen obras de construcción o edificación estarán condicionadas al mantenimiento de la vinculación de dicho uso, debiendo retirarse la edificación en caso de cese de esta actividad.

   1b En caso de modificación de uso, se requerirá la presentación de un proyecto de actividad o comunicación previa de acuerdo con la legislación vigente.

   1c Si la actividad cesa y la edificación queda sin uso para el propósito para el que fue construida, se otorgará un plazo de tres años para reactivar una nueva actividad acorde con las condiciones de la edificación según el planeamiento urbanístico. De lo contrario, se procederá al derribo o eliminación de las construcciones e instalaciones, restaurando el terreno a su estado original. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo estas acciones de forma subsidiaria.

   1d Cualquier reforma, ampliación o construcción nueva implicará la eliminación de chabolas, añadidos precarios y estructuras improvisadas cercanas, con el fin de mejorar la configuración y el aspecto del edificio y su entorno.

   1e Las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable deberán instalar pozos o sistemas de recogida del 100% de las aguas pluviales de las cubiertas de la propia edificación.

Artículo 52 **Conservación y mejora ambiental**

1. Para la concreción de las condiciones de este uso se tramitará un Plan Técnico de intervención en el que se fijen los objetivos a conseguir en cada zona, los agentes causantes del deterioro actual y la manera de corregirlos, el tratamiento integral del resto de usos, etc.

2. En las zonas globales de G.2. Mejora Ambiental todos los usos admisibles estarán condicionados a lo establecidos por las actuaciones o planes que se ejecuten.

3. Requisitos para la Restauración de Zonas que son o han sido objeto actividades extractivas y suelos potencialmente contaminados:

   3a Planes Técnicos de Intervención:

   * Para definir el uso de mejora ambiental en suelos previamente afectados por actividades extractivas, se tramitará un Plan Técnico de Intervención. Este plan establecerá los objetivos específicos a alcanzar en cada área.
   * Con carácter general, estos planes requerirán el informe favorable de la administración ambiental competente.

   3b Restauración Ecológica de las zonas degradadas:

   * En zonas donde la degradación esté vinculada a actividades extractivas, la administración competente en la autorización de dichas actividades deberá exigir al promotor el cumplimiento del deber de restauración ecológica

   3c Obligaciones de los titulares de la actividad

   * En las zonas donde se estén desarrollando actividades autorizadas, la restauración deberá llevarse a cabo antes de la finalización de dichas actividades.
   * Además, los promotores deberán presentar programas de vigilancia para el control y la adopción de medidas de mejora ambiental de los terrenos, asegurando así la sostenibilidad y recuperación del entorno afectado.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES PARA LOS USOS RELACIONADOS CON EL OCIO Y ESPARCIMIENTO

Artículo 53 **Recreo extensivo**

1. El recreo extensivo abarca el disfrute del medio natural con propósitos recreativos, turísticos, educativos y de interpretación ambiental, priorizando actividades suaves que no requieren infraestructuras destacables. Este enfoque busca preservar la naturaleza mientras se permite la interacción humana de manera respetuosa. Se autorizan intervenciones mínimas, como la creación de pasarelas sobre arroyos, la señalización de senderos y la instalación de miradores, siempre y cuando se realicen de forma cuidadosa y se integren armoniosamente en el entorno natural.

2. En general, en este uso se excluyen tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de la red viaria.

3. Se permite el uso de acampada de superficie reducida en el entorno próximo de explotaciones agrarias con objeto de promocionar el conocimiento y la venta de los productos locales.

Artículo 54 **Recreo intensivo**

1. Se autoriza exclusivamente la adaptación y utilización de Áreas Recreativas, las cuales pueden contemplar la instalación de infraestructuras permanentes de pequeña escala. Estas pueden incluir elementos como estacionamientos reducidos, mesas, bancos, áreas de picnic, parrillas, fuentes, servicios sanitarios, áreas de juegos infantiles y papeleras, entre otros.

2. Quedan excluidas las demás actividades apoyadas en construcciones de edificaciones o grandes instalaciones.

Artículo 55 **Actividades cinegéticas y piscícolas**

1. Las regulaciones de la práctica de la caza y la pesca se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación y en especial por la Ley 2/2011, de 17 de marzo, de Caza del País Vasco y las Ordenes Forales anuales de períodos hábiles de caza y pesca y las vedas especiales.

2. En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES PARA LOS USOS RELACIONADOS CON EL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 56 **Generalidades**

Se distinguen los siguientes usos relacionados con el aprovechamiento de los recursos primarios:

1. Usos ligados a la agricultura
    - Agricultura profesionalizada.
    - Invernaderos
    - Viveros de producción agraria
    - Agricultura no profesionalizada

2. Usos ligados a la ganadería

- Ganadería profesionalizada
- Bordas y refugios destinados al pastoreo
- Instalaciones para la producción de miel
- Actividades ganaderas no profesionalizadas

3. Actividades Forestales

4. Industrias agrarias

5. Actividades extractivas.

Artículo 57 **Agricultura profesionalizada**

1. Definición

Este uso abarca las actividades relacionadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales, como cultivos herbáceos, cultivos leñosos, horticultura, floricultura, cultivos de vivero, cultivos de setas y sistemas hidropónicos. Esto incluye la preparación del suelo para la siembra, que abarca labores y prácticas culturales, así como las operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas listas para su transporte o almacenamiento. Además, comprende el suministro de agua y el uso más intensivo del regadío, junto con las obras de infraestructura rural necesarias para mejorar la agricultura en general. Este uso engloba tanto las actividades agrícolas al aire libre como las realizadas bajo invernadero u otras estructuras de protección.

2. Régimen de edificatorio

2a En edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas

Se permite la instalación de este uso en edificaciones ya existentes, siempre y cuando se ajuste al régimen urbanístico establecido para la zona en su conjunto.

2b Autorización de ampliación o nueva edificación

Se permite, de manera excepcional y tras justificar la falta de edificaciones adecuadas o la inadecuación de las existentes, la construcción e instalación de nuevos edificios destinados a estos usos, bajo las siguientes condiciones:

2b.1 Requisitos para la aprobación del proyecto y para el cumplimiento de las condiciones por parte de la persona titular:

* Se requiere la presentación de la última declaración de la renta, donde se demuestre que más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de actividades agroganaderas.

* El solicitante debe estar afiliado al régimen especial de la Seguridad Social en el momento de la solicitud.
* La viabilidad económica autónoma de la explotación debe ser demostrada mediante la creación de al menos 0.5 Unidades de Trabajo Agrario (UTA).
* Debe proporcionarse una lista de parcelas vinculadas tanto urbanística como registralmente a la explotación, con las cuales la edificación sujeta a autorización quedará asociada.

2b.2 Condiciones de emplazamiento

* El proyecto técnico o memoria técnica de la nueva edificación o instalación deberá incluir un análisis de alternativas que evalúe las posibles afecciones higiénicas, ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y al patrimonio cultural, según su ubicación. Basándose en este estudio, el Ayuntamiento podrá establecer, de manera excepcional, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones, modificando las propuestas presentadas al respecto.
* Estas condiciones podrán afectar tanto a nuevas edificaciones proyectadas como a propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes anteriormente.
* La reforma, ampliación o nueva edificación deberá implicar la eliminación de chabolas, añadidos precarios y tejavanas cercanas, con el objetivo de mejorar la configuración y el aspecto general del conjunto del edificio y su entorno.

2b.3 Condiciones de la parcela

* Se autoriza su emplazamiento en las categorías G.4.1 Agroganadera de Alto valor Estratégico y G.4.2.Paisaje Rural de Transición.
* La parcela receptora de las construcciones e instalaciones debe tener una superficie mínima de 10.000 m^2, la cual debe formar un conjunto espacial y físicamente continuo. Se permite la implantación en parcelas que, al entrar en vigor este Plan, tengan una superficie inferior a la mencionada, siempre que se demuestre su idoneidad para el propósito correspondiente.
* Antes de la implantación del uso, la parcela receptora debe disponer de servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado exterior hasta su límite. En caso de no contar con estos servicios, también se podrán proporcionar mediante captaciones de agua, aprovechamiento de energías renovables y acumuladores u otros medios autónomos. Si no hay conexión a la red general de evacuación de aguas residuales antes de la implantación de la actividad, estas deben tratarse en un sistema de depuración que garantice un tratamiento adecuado sin comprometer los objetivos ambientales del medio receptor.

2b.4 Separaciones de la construcción

* Separación mínima a vía pública: Mínima 5m / Máxima 25m (En caso de carretera foral lo establecido en la correspondiente Norma Foral)
* Separación mínima a linderos: 5m. Esta distancia podrá ser inferior siempre y cuando se presente la autorización de la persona titular de la parcela colindante.
* Separación mínima a elementos patrimoniales o yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo: en general 25 m. Dependerá del estudio de alternativas el cual podrá reducir esta distancia.
* Separación mínima a zonas de categoría G.1.2 de especial protección y hábitats de interés comunitario prioritarios será de 30 metros.
* Separación mínima a cursos de agua: 20m.
* Independientemente a estas separaciones en base al estudio de afecciones también se establecerá la mínima distancia a las zonas de almacenamiento de residuos y sustancias contaminantes.

2b.5 Condiciones edificatorias

* Se justificará que la ocupación máxima de la edificación sea proporcional a la explotación pretendida o existente, o al uso que se pretende. Superficie máxima ocupable: 500 m^2 o el 15% en caso de que la parcela sea menor a unidad mínima de cultivo.
* Edificabilidad máxima en función de las Unidades de Trabajo Agrario (U.T.A.) mínimas a justificar en la solicitud de licencia:

EDIFICABILIDAD	Nº MÍNIMO DE UTA
≤75 m^2(t)	0,5
≥ 76 m^2(t) y ≤ 200 m^2(t)	0,75
≥ 201 m^2(t) y ≤ 500 m^2(t)	1

* Edificabilidad urbanística máxima destinada a usos complementarios o de primera trasformación (vinculados a la explotación principal): 40%
* Edificabilidad bajo rasante: No se permite.
* Altura máxima hasta la cumbrera será de 7,00 metros. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso de producción.
* Perfil edificatorio: Una planta. Se permita la construcción de entreplantas hasta un 30% para usos complementarios.
* Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

2b.6 Las instalaciones para la primera transformación y comercialización de productos artesanales locales deberán integrarse en las edificaciones existentes o en las nuevas construcciones destinadas al uso principal de la explotación, no pudiéndose construir nuevas instalaciones exentas para este uso.

2b.7 Condiciones constructivas

* Las edificaciones (tanto ampliaciones como nuevas edificaciones) serán construcciones ligeras, con fachadas, carpinterías y estructura construidas en madera.

2b.8 Condiciones estéticas

* La volumetría, la configuración edificatoria y los acabados de las construcciones se adecuará a la propia de las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales del suelo no urbanizable o a interpretaciones razonables.

3. Construcciones de instalaciones para nuevas actividades

3a Con el objetivo de facilitar la instalación de jóvenes o nuevos productores agrarios y garantizar la viabilidad de sus proyectos, se eximen de los requisitos constructivos mencionados en los apartados anteriores. En su lugar, se permitirán soluciones más económicas, como invernaderos de cierre opaco u otras estructuras desmontables similares. En estos casos, no se autorizarán cimentaciones de hormigón, y el suelo se dispondrá de manera que permita su retirada una vez finalizada la actividad...

3b Todas estas edificaciones son de carácter provisional y deben desmantelarse cuando ya no se utilicen, o en un plazo máximo de dos años desde el inicio de la actividad, con la posibilidad de ampliar este plazo dos años adicionales si se considera necesario para mantener la viabilidad de la actividad. Pasado este período, se procederá a la demolición de la estructura y a la restauración del terreno a su estado original. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la demolición y limpieza de forma subsidiaria.

4. Medidas ambientales

4a Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

4b En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, la persona titular de las obras repondrá la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras.

4c Todas las edificaciones estarán obligadas a la recogida en depósito del 100% del agua de lluvia de sus cubiertas para el correspondiente uso agrario.

4d Las plantaciones donde se usen fertilizantes u otro tipo de substancias químicas deberán respetar una distancia mínima 30 metros a los cursos de agua de.

Artículo 58 **Agricultura no profesionalizada**

1. Se trata de actividades agrarias de ocio y esparcimiento como pequeñas huertas, plantaciones de frutales, etc. Se considerarán actividades de agricultura no profesionalizada las que tengan las siguientes dimensiones máximas:

   - Huerta – 300 m^2.
   - Algunos árboles frutales – 2.000 m^2.

2. Se establecen tres tipos de edificaciones auxiliares, de carácter exclusivamente provisional, que en caso de que queden en desuso se deberán desmontar:

   2a Chabola o caseta de apero: Se trata de una pequeña construcción provisional útil para la actividad agraria y que se destina al almacenamiento de herramientas y aperos de labranza.

   2b Pequeños invernaderos: Son elementos de cubrición prefabricados que constarán de una estructura ligera y una superficie de cierre transparente o translúcido.

   2c Arcas: Caja para guardar los aperos de labranza.

3. Condiciones generales de implantación

   3a Para la construcción de edificaciones anejas a las actividades agrarias no profesionalizadas deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento. Estas licencias se otorgarán siempre a precario con renuncia de la persona propietaria a cualquier indemnización por la posible revalorización del elemento.

   3b Para ello el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

   * Breve memoria en la que se recogerá el tipo de actividad a desarrollar, la justificación de la construcción y la descripción de los materiales a utilizar.
   * Plano de situación, plano de emplazamiento en la parcela indicando la localización de la chabola, plantas y secciones indicando alturas y superficies.
   * Presupuesto.
   * El solicitante deberá acreditar o probar que es la persona titular de la parcela, en caso contrario, deberá presentar la conformidad de la persona titular de la finca donde se situará la chabola.
   * La documentación requerida podrá ser ampliada según la dificultad técnica de la propuesta.

   3c Las licencias concedidas tendrán una vigencia de cuatro años. Para obtener una nueva licencia, será necesario que la persona titular presente la solicitud al Ayuntamiento un mes antes de que finalice la vigencia de la anterior, y una vez realizada la certificación

administrativa y acreditado el cumplimiento del reglamento de aplicación, se otorgará la nueva licencia.

3d Las licencias concedidas al amparo de esta regulación se considerarán provisionales, y por lo tanto, las construcciones podrán demolerse sin recibir compensación alguna por ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, sobre Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3e En todo caso, deberán desmontarse cuando queden en desuso y el terreno deberá quedar adecuado en cuanto a las condiciones ambientales. Tras lo cual el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente la demolición y recogida de las mismas.

3f No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales. Está totalmente prohibida la construcción de cocinas, baños y otras instalaciones propias de viviendas o áreas recreativas. No se podrán realizar movimientos de tierra de ningún tipo ni disponer de urbanización o pavimentación exterior.

3g Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

3h La implantación de este tipo de edificaciones conllevará la demolición obligatoria los elementos preexistentes en la parcela con uso similar y la erradicación por medios manuales o mecánicos de cualquier ejemplar de flora invasora existente en la parcela.

3i Quedan en situación de disconformes con el planeamiento todas las casetas o chabolas existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas.

4. Condiciones generales de uso

4a Se podrán implantar en la zona global G4.1 Alto Valor Estratégico y G4.2.Paisaje Rural de Transición.

4b Únicamente servirá para guardar herramientas y aperos de labranza.

4c No se autoriza ningún cambio de uso posible sobre este tipo de edificaciones.

4d No se autorizan los mismos en parcelas que acojan pabellones o edificaciones asociadas a actividades profesionalizadas.

5. Condiciones generales de emplazamiento

5a La superficie de parcela mínima será de 500m^2. En cada parcela solo se podrá construir una chabola o caseta de aperos. En el caso de las arcas se permitirá su construcción en parcelas más pequeñas.

5b La construcción se situará en la zona de la parcela donde menos afecte al paisaje y se ajustará al criterio establecido por los servicios técnicos del Ayuntamiento. En todo caso, el Ayuntamiento podrá solicitar la plantación de árboles en torno a la construcción con el fin de minimizar el impacto visual.

6. Condiciones generales de separación

6a Separación mínima a vía pública: Mínima 3m (En caso de carretera foral lo establecido en la correspondiente Norma Foral)

6b Separación mínima a linderos: 3m. Esta distancia podrá ser inferior siempre y cuando se presente la autorización de la persona titular de la parcela colindante.

6c Separación mínima a elementos patrimoniales o yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo: en general 15 m. Dependerá del estudio de alternativas el cual podrá reducir esta distancia.

6d Separación mínima a otras edificaciones será de 10 metros.

6e Separación mínima a zonas de categoría G.1.2 de especial protección y hábitats de interés comunitario prioritarios será de 30 metros.

6f Separación mínima a cursos de agua: 15m

6g Independientemente a estas separaciones en base al estudio de afecciones también se establecerá la mínima distancia a las zonas de almacenamiento de residuos y sustancias contaminantes.

7. Condiciones edificatorias de las chabolas y casetas de aperos

7a Podrá construirse una chabola o caseta de aperos de 15 m^2 de superficie de techo incluido porche (cerrado o abierto), en su caso, para las actividades que cuenten como mínimo con las siguientes superficies: 150 m^2 para huertas, 500 m^2 para viñedos, 1.000 m^2 para plantación de frutales (o equivalentes).

7b Se podrán construir una chabola o caseta de aperos de 6m^2 de superficie de techo en el caso de actividades menores.

7c La planta será rectangular o cuadrada, y tendrá una altura máxima de 2,3 metros hasta la cumbre del tejado. La cubierta será de una o dos aguas, con una inclinación máxima del 30%. Están prohibidos las cubiertas planas y los porches con arcos. Queda prohibida la construcción de elementos anexos o bajo cubiertas que superen las superficies indicadas. Asimismo, queda prohibida la construcción de otras edificaciones anexas. Por lo tanto, la única construcción permitida en toda la parcela será la chabola.

7d Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten con una cimentación mínima.

7e Será obligatoria la recogida en depósito del 100% del agua de lluvia de sus cubiertas para el correspondiente uso agrario y se permitirá la instalación de un depósito de hasta 1000 litros que se ubicará según atendiendo a condiciones paisajísticas.

8. Condiciones edificatorias para la implantación de pequeños invernaderos

8a La superficie máxima del invernadero que se podrá instalar será de 150m^2.

8b Será obligatoria la recogida en depósito del 100% del agua de lluvia de sus cubiertas para el correspondiente uso agrario y se permitirá la instalación de un depósito de hasta 1000 litros que se ubicará según atendiendo a condiciones paisajísticas.

9. Condiciones edificatorias para las Arcas

9a El arca tendrá unas medidas máximas de 2,5x0,8 m y 0,5 m de altura, si se coloca horizontalmente. También puede colocarse de forma vertical y en ese caso las medidas máximas serán las siguientes: 2 m de altura y lados de 0,8 x 0,8 m.

9b Tendrán que ser completamente de madera.

Artículo 59 **Invernaderos**

1. Se trata de estructuras, ya sean provisionales o permanentes, diseñadas para el cultivo de plantas y protegerlas de las inclemencias del clima. Estas instalaciones, que pueden ser accesibles, cuentan con un cerramiento que puede ser transparente o translúcido, permitiendo el paso de la luz solar necesaria para el desarrollo de los cultivos. La estructura es liviana y está diseñada para albergar todas o algunas de las etapas del ciclo de cultivo.

2. Se distinguen dos tipos:

2a Invernadero túnel: Se caracteriza por su estructura ligera y su cerramiento con lámina de plástico flexible.

2b Invernadero capilla: Cuenta con una estructura metálica más robusta y un cerramiento más sólido, que puede estar compuesto por materiales como policarbonato, PVC o metacrilato. Además, este tipo de invernaderos puede incorporar sistemas de ventilación, calefacción e irrigación para controlar el ambiente interno y favorecer el crecimiento de los cultivos.

3. El uso de invernaderos está permitido en las categorías G.4 de agroganadería y campiña, así como en la categoría G.3 de uso forestal.

4. La práctica del cultivo de productos agrícolas en invernaderos se limita exclusivamente al suelo, quedando prohibidos los sistemas de cultivo sin suelo, como la hidroponia, aeroponia o cultivo en macetas, en todo el suelo no urbanizable, excepto en áreas designadas en el inventario de suelos potencialmente contaminados o sobre rellenos existentes.

5. Se requiere la presentación de un estudio de alternativas de ubicación junto con la solicitud de licencia. Se restringe la ubicación de los invernaderos en las zonas más visibles y con mayor calidad paisajística, favoreciendo su integración en el resto del paisaje mediante setos y otros elementos, ajustándose a la escala adecuada según las características del entorno.

6. La instalación de invernaderos implica la demolición obligatoria de elementos preexistentes en la parcela con un uso similar, así como la eliminación mediante métodos manuales o mecánicos.

7. No se permitirá ningún cambio de uso en este tipo de edificaciones.

8. Emplazamiento, dimensiones de parcela y la edificabilidad

   8a Las condiciones de emplazamiento serán las establecidas para las para la agricultura profesionalizada.

   8b Superficie mínima de parcela receptora: 2.000 m^2.

   8c La edificabilidad máxima será

EDIFICABILIDAD	Nº MÍNIMO DE UTA
≤500 m^2(t)	0,5
≥ 501 m^2(t) y ≤ 1000 m^2(t)	0,75
≥ 1001 m^2(t) y ≤ 2000 m^2(t)	1

9. Las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación agraria debiendo retirarse la edificación en caso de cese.

10. Los invernaderos estarán obligados a la recogida en depósito del 100% del agua de lluvia de sus cubiertas para su uso en la irrigación.

11. La distancia mínima a los cursos de agua será de 30 metros para evitar drenajes contaminantes a consecuencia de la sobre irrigación.

Artículo 60 **Viveros de producción agraria**

1. La actividad de cultivo, producción y venta de plantas hortícolas y ornamentales, así como de especies arbustivas y arbóreas, y la micocultura para la producción de alimentos o medicinas en medios controlados que no requieran suelo, como macetas, hidroponía u otros sistemas similares, no estará permitida en suelo no urbanizable, siendo clasificada como uso industrial.

2. En los casos en que el cultivo sea mediante el cultivo de suelo el régimen aplicable será el establecido para las construcciones o instalaciones de explotaciones de agricultura, tanto para edificaciones como para invernaderos.

Artículo 61 **Actividades ganaderas profesionalizadas**

1. Definición: Se consideran como ganaderas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Comprende también la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.

2. Condiciones de implantación de construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.

   - Régimen general

   Las instalaciones deberán cumplir, en los términos de su aplicación, las determinaciones del Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas de carácter sectorial, especial, higiénico-sanitario, medioambiental, u otras que sean de aplicación:

   2a En edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas

   Se autoriza la implantación, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

   2b Autorización de ampliación, sustitución o nueva edificación

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

   2b.1 Las condiciones acreditativas del proyecto y de las condiciones que debe cumplir la persona titular serán las establecidas para la agricultura profesionalizada.

   2b.2 Condiciones de la parcela

   * Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: 10.000 m^2.
   * Se autoriza su emplazamiento en las categorías G.4.1 Agroganadera de Alto valor Estratégico y G.4.2 Paisaje Rural de Transición.

   2b.3 Las condiciones de emplazamiento serán las establecidas para las construcciones de la agricultura profesionalizada.

   2b.4 Las condiciones de separaciones de la construcción serán las establecidas en el Decreto 515/2009 o norma que los sustituya.

   Independientemente a estas separaciones en base al estudio de afecciones también se establecerá la mínima distancia a las zonas de almacenamiento de

deyecciones. En todo caso estará alejado de cualquier curso de agua superficial o subterránea más de 25 metros.

2b.5 Condiciones edificatorias

* Se cuidará que la ocupación máxima de la edificación sea proporcional a la explotación pretendida o existente, o al uso que se pretende. Superficie máxima ocupable: 500 m^2(s) o el 15% en caso de que la parcela sea menor a unidad mínima de cultivo.
* Se podrá superar la superficie máxima ocupable de forma justificada. Además, el proyecto se someterá a una evaluación ambiental y previamente se deberán analizar diferentes alternativas.
* Edificabilidad máxima en función de las Unidades Técnicas Agrarias (U.T.A.) mínimas a justificar en la solicitud de licencia:

EDIFICABILIDAD	Nº MÍNIMO DE UTA
≤80 m^2(t)	0,5
≤ 200 m^2(t)	0,75
≤ 500 m^2(t)	1
≥ 500 m^2(t)	Se analizarán las condiciones particulares de cada caso.

* Edificabilidad urbanística máxima destinada a usos complementarios o de primera trasformación (vinculados a la explotación principal): 40%
* Edificabilidad bajo rasante: No se permite.
* Altura máxima hasta la cumbrera será de 7,00 metros. La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para el proceso de producción.
* Perfil edificatorio: Una planta. Se permita la construcción de entreplantas hasta un 30% para usos complementarios.
* Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

2c Condiciones constructivas

2c.1 Las edificaciones, tanto nuevas construcciones como ampliaciones, estarán diseñadas como estructuras ligeras, utilizando madera para fachadas, carpinterías y estructura principal, aunque se permiten también estructuras ligeras de acero.

2c.2 La fosa de recogida y almacenamiento de deyecciones en forma líquida será estanca y dimensionada según el Decreto 515/2009. En cualquier caso, no podrá tener una superficie construida superior a 100 m^2. Deberá situarse en una zona de fácil acceso para su manipulación y limpieza.

2d Condiciones estéticas

2d.1 Las construcciones deberán seguir la volumetría, configuración edificatoria y

acabados propios de las tipologías edificatorias tradicionales del suelo no urbanizable, o podrán optar por interpretaciones razonables de las mismas.

2d.2 Las condiciones de la licencia de construcción serán las establecidas para las edificaciones destinadas a la agricultura profesionalizada.

2d.3 Se requerirá la presentación de una propuesta detallada sobre los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se utilizarán en la explotación. Esta propuesta deberá incluir, como mínimo, la ubicación propuesta para los estercoleros y las fosas de purines, garantizando que estén alejados de cursos de agua y puntos de captación de agua.

3. Condiciones de instalaciones para almacenamiento de aperos y maquinaria

Las presentes instalaciones deberán ser incorporadas en las edificaciones preexistentes o en las nuevas construcciones destinadas al uso principal de la explotación, quedando prohibida la construcción de nuevas instalaciones independientes para este uso particular.

4. Condiciones de instalaciones para almacenamiento de productos ganaderos

4a Se incluirán en esta actividad los silos destinados al almacenamiento de piensos y forrajes, cuyo objetivo exclusivo será almacenar cereales, leguminosas en grano, piensos y forrajes para el ganado.

4b Dichos silos deberán integrarse en las edificaciones preexistentes o en las nuevas construcciones destinadas al uso principal de la explotación, no permitiéndose la construcción de instalaciones independientes para este uso específico.

4c Estas instalaciones se ubicarán en el perímetro de la explotación, próximas a su acceso principal, con el objetivo de que los camiones de transporte de alimentos no ingresen en el interior de la misma.

4d No obstante, en caso de imposibilidad de cumplir con la primera de las condiciones mencionadas, se podrá construir una nueva edificación independiente. El régimen aplicable en este supuesto será el general para las edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas.

5. Condiciones de instalaciones sanitarias y de manejo

5a Se consideran asimismo como tales las instalaciones destinadas a la primera transformación y comercialización de productos artesanales locales.

5b Estas instalaciones deberán ser incorporadas en las edificaciones existentes o en las nuevas construcciones destinadas al uso principal de la explotación, prohibiéndose la construcción de nuevas instalaciones independientes para este propósito específico.

5c Estas instalaciones deberán ser integradas en las edificaciones existentes o en las nuevas construcciones destinadas al uso principal de la explotación, no permitiéndose la

construcción de nuevas instalaciones independientes para este uso en particular.

6. Medidas ambientales.

   6a Serán de aplicación, con carácter general, el conjunto de medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

   6b Todas las edificaciones estarán obligadas a la recogida en depósito del 100% del agua de lluvia de sus cubiertas para el correspondiente uso agrario.

Artículo 62 **Bordas y refugios destinados al pastoreo**

1. Se consideran bordas y refugios las construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos, vinculadas a la actividad del pastoreo trashumante o transterminante.

2. Las nuevas edificaciones destinadas a este uso estarán condicionadas al régimen establecido en el artículo anterior. Será necesario justificar la necesidad de esta infraestructura en base a dicho uso.

3. La tipología y distribución interior de bordas y refugios deberán adaptarse a las características constructivas tradicionales del entorno natural donde se ubiquen, o a una interpretación razonable de las mismas.

4. En las bordas y refugios ganaderos objeto de actuaciones edificatorias de rehabilitación, consolidación y reforma, se permitirá, además del uso propio del manejo del ganado ovino y la estancia temporal del pastor, su utilización en invierno como refugios de montaña.

Artículo 63 **Instalaciones para producción de miel**

1. Sera de aplicación lo establecido en el Decreto 33/2004, de 10 de febrero, de ordenación de la apicultura o norma que lo sustituya.

2. La actividad apícola se podrá realizar en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, excepto en las zonas de especial protección G.1.2.

3. Se respetarán las distancias las distancias establecidas para las edificaciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con las explotaciones de agricultura.

4. La primera transformación, envasado y venta de productos apícolas podrá llevarse a cabo en G.4 Agroganadera y campiña, tanto en edificaciones existentes como en nuevas construcciones ejecutadas al efecto (En estos casos la superficie edificada no podrá superar los 100m^2).

5. Todas las edificaciones estarán obligadas a la recogida en depósito del 100% del agua de lluvia de sus cubiertas para el correspondiente uso agrario.

Artículo 64 **Actividades ganaderas no profesionalizadas**

1. Se trata de actividades agrarias de ocio y esparcimiento como pequeñas estabulaciones de ganado, gallineros, etc. Se considerarán actividades de ganadería no profesionalizada las que tengan las siguientes dimensiones máximas:

   - Pequeños animales – 10 gallinas, 5 conejos o similares.
   - Ganado mayor extensivo – 1,5 unidad de ganado mayor (equivalencias conforme al Decreto 515/2009).

2. Se establece un tipo de edificación auxiliar, de carácter exclusivamente provisional, que en caso de que quede en desuso se deberá desmontar:

   - Cobertizo: Se trata de una pequeña construcción provisional útil para la actividad ganadera y que se destina a la estabulación un pequeña cantidad de animales.

3. Condiciones de implantación

   3a Para la construcción de edificaciones anejas a las actividades agrarias no profesionalizadas deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento. Estas licencias se otorgarán siempre a precario con renuncia de la persona propietaria a cualquier indemnización por la posible revalorización del elemento.

   3b Para ello la persona interesada deberá presentar la siguiente documentación:

   * Breve memoria en la que se recogerá el tipo de actividad a desarrollar, la justificación de la construcción y la descripción de los materiales a utilizar.
   * Plano de situación, plano de emplazamiento en la parcela indicando la localización de la chabola, plantas y secciones indicando alturas y superficies.
   * Presupuesto.
   * El solicitante deberá acreditar o probar que es la persona titular de la parcela, en caso contrario, deberá presentar la conformidad de la persona titular de la finca donde se situará la chabola.
   * La documentación requerida podrá ser ampliada según la dificultad técnica de la propuesta.
   * Las licencias concedidas tendrán una vigencia de cuatro años. Para obtener una nueva licencia, será necesario que la persona titular presente la solicitud al Ayuntamiento un mes antes de que finalice la vigencia de la anterior, y una vez realizada la certificación administrativa y acreditado el cumplimiento del reglamento de aplicación, se otorgará la nueva licencia.

3c Las licencias concedidas al amparo de esta regulación se considerarán en precario, y por lo tanto, las construcciones podrán demolerse sin recibir compensación alguna por ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, sobre Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3d En todo caso, deberán desmontarse cuando cese el uso correspondiente y el terreno deberá quedar adecuado en cuanto a las condiciones ambientales. Tras lo cual el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente la demolición y recogida de las mismas.

3e No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales. Está totalmente prohibida la construcción de cocinas, baños y otras instalaciones propias de viviendas o áreas recreativas. No se podrán realizar movimientos de tierra de ningún tipo ni disponer de urbanización o pavimentación exterior.

3f Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

3g La implantación de este tipo de edificaciones conllevará la demolición obligatoria los elementos preexistentes en la parcela con uso similar y la erradicación por medios manuales o mecánicos de cualquier ejemplar de flora invasora existente en la parcela.

3h Quedan en situación de disconformes todas las casetas o chabolas existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas.

4. Condiciones generales de uso

4a Se podrán implantar en la zona global G.4.1. Alto Valor Estratégico y G.4.2 Rural de transición.

4b Se utilizarán exclusivamente para estabulación de animales –como máximo el equivalente a una unidad de ganado mayor (según anexo 1 del Decreto 515/2009)- así como para guardar los utensilios relacionados con la actividad ganadera.

4c No se autoriza ningún cambio de uso posible sobre este tipo de edificaciones.

4d No se autorizan los mismos en parcelas que acojan pabellones o edificaciones asociadas a actividades profesionalizadas.

5. Condiciones generales de emplazamiento

5a La superficie de parcela mínima será de 1000m^2. En cada parcela solo se podrá construir una chabola o caseta de aperos. En el caso de las arcas se permitirá su construcción en parcelas más pequeñas.

5b La construcción se situará en la zona de la parcela donde menos afecte al paisaje y se ajustará al criterio establecido por los servicios técnicos del Ayuntamiento. En todo caso, el Ayuntamiento podrá solicitar la plantación de árboles en torno a la construcción

con el fin de minimizar el impacto visual.

6. Condiciones generales de separación

6a Separación mínima a vía pública: Mínima 5m (En caso de carretera foral lo establecido en la correspondiente Norma Foral)

6b Separación mínima a linderos: 5m. Esta distancia podrá ser inferior siempre y cuando se presente la autorización de la persona titular de la parcela colindante.

6c Separación mínima a elementos patrimoniales o yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo: en general 20 m. Dependerá del estudio de alternativas el cual podrá reducir esta distancia.

6d Separación mínima a otras edificaciones será de 15 metros.

6e Separación mínima a zonas de categoría G.1.2 de especial protección y hábitats de interés comunitario prioritarios será de 30 metros.

6f Separación mínima a cursos de agua: 20m

6g Independientemente a estas separaciones en base al estudio de afecciones también se establecerá la mínima distancia a las zonas de almacenamiento de residuos y sustancias contaminantes.

7. Condiciones edificatorias de las chabolas y casetas de aperos

7a La superficie construida dependerá del número de animales a albergar:

* Ganado vacuno: 16 m^2/unidad adulta. 5m^2/unidades jóvenes.
* Ganado ovino/caprino, reproductores 1,75 m^2/unidad.
* Ganado equino: 16 m^2/unidad.
* Para el resto animales: Con un máximo 10 gallinas, 5 conejos o similares se permite una superficie de techo de 15m^2.

7b No obstante no se podrá superar los 32m^2 de superficie de techo edificado. Las que actualmente están consolidadas conservarán sus características.

7c Podrá ser de planta rectangular o cuadrada; altura máxima al alero del tejado de 2,2 metros y 3,2 metros a la cumbre de la cubierta; al menos uno de los lados estará abierto. La cubierta será a una o a dos aguas, con una inclinación máxima del 33%. Están prohibidas las cubiertas planas.

7d No se permiten ventanas ni el cierre del muro perimetral por encima de 1,50 metros, salvo el recinto cerrado que se indica a continuación. Está prohibida la construcción de porches porticados y distribuciones interiores. Sin embargo, podrá construirse en el interior un espacio cerrado de 8 m^2 como máximo, para guardar enseres y almacenar material.

7e Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten con una cimentación mínima.

7f Será obligatoria la recogida en depósito del 100% del agua de lluvia de sus cubiertas para el correspondiente uso agrario y se permitirá la instalación de un depósito de hasta 1000 litros que se ubicará atendiendo a condiciones paisajísticas.

Artículo 65 **Actividades forestales**

1. Las plantaciones de arbolado deberán ubicarse en zonas que no afecten la capacidad del territorio para la explotación agrícola y ganadera, siendo obligatorio su desarrollo exclusivamente en las Zonas G.3 Forestal.

2. En caso de que las plantaciones forestales existentes en suelos designados en este Plan como Agroganadero de Alto Valor Estratégico, tras la corta, dichos suelos deberán conservarse para usos agrarios no forestales.

3. Se recomienda modificar significativamente los patrones de aprovechamiento forestal, reduciendo el predominio de especies de crecimiento rápido y fomentando la integración con especies autóctonas que ofrezcan mejores capacidades para la prestación de servicios ambientales.

4. Se consideran áreas de vegetación protegida las masas arbóreas de vegetación autóctona. En dichas áreas, se prohíben las talas e intervenciones destructivas o degradantes, excepto las limpiezas o entresacas destinadas a su mejora y aquellas justificadas por una explotación racional del recurso forestal.

5. Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales autóctonas que hayan sido destruidas total o parcialmente, incluso de manera fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con características similares a las originales.

6. Antes de ejecutar cualquier actuación que pueda afectar negativamente, se deberán considerar las épocas críticas para las especies de fauna de interés.

7. Antes de cualquier actuación forestal o de mantenimiento de infraestructuras, deberá confirmarse la ausencia de elementos de interés cultural, basándose en los planos de patrimonio existentes. Si la actuación se realiza dentro de un radio de 100 m de estos elementos, se deberá llevar a cabo una inspección para señalizarlos.

8. Para nuevas plantaciones de especies exóticas, se exigirá la inclusión de un mínimo del 10% de especies autóctonas, preferentemente plantadas en los límites de las parcelas para funcionar como corredores ecológicos, las cuales no podrán ser taladas posteriormente. Si existen varias parcelas dispersas, se permitirá concentrar parte de las plantaciones autóctonas para crear ecosistemas con una matriz coherente.

9. Para llevar a cabo plantaciones extensivas de arbolado, se requerirá previamente la obtención del informe correspondiente del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral.

10. Será necesario obtener licencia urbanística para movimientos de tierra, apertura de nuevos caminos y pistas, vías forestales y prácticas agrarias. Además estará sometida a evaluación de impacto ambiental de acuerdo a la Ley 10/2021.

11. Se aplicarán, con carácter general, todas las medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Artículo 66 **Industrias agrarias**

1. Según las vigentes DOT, se debiera orientar la implantación de las industrias agrarias hacia su ubicación en suelos contiguos a los núcleos de población, con la salvedad normativa de la ganadería intensiva. Por lo tanto, no se permitirán industrias agrarias a una distancia superior a 500m del perímetro urbano.

2. Dentro de las industrias agrarias se distinguen las siguientes dos modalidades:

   2a Industrias agrarias autorizables en suelo no urbanizable

   En general, las industrias agroalimentarias en suelo no urbanizable, no ligadas a un explotación y previstas en el artículo 31 del PTS agroforestal, siempre y cuando no superen una superficie de 200m^2 de techo edificable.

   En el caso de explotaciones ganaderas intensivas con estabulación permanente, se considerarán autorizables las industrias que no superen las siguientes cantidades por especie:

   * 50 cabezas de ganado bovino
   * 75 cerdos
   * 100 ovejas
   * 200 gallinas

   En el caso de industrias forestales, tan solo se permitirán las destinadas a la primera transformación y las que no superen una superficie de 1000m^2 de parcela.

   2b Industrias agrarias no autorizables en suelo no urbanizable

   Se trata de aquellas industrias agrarias que superen los límites establecidos para las autorizables, y por lo tanto, deberán implantarse en suelo urbano o urbanizable de actividades económicas.

   No se consideran usos extractivos, las actividades de primera transformación de los recursos geológicos no situados en la propia zona. Las actividades de prospección e

investigación minera tampoco tendrán la consideración de actividad extractiva.

Artículo 67 **Actividades extractivas**

1. El Plan Territorial Sectorial de Actividades Extractivas, que incluye una zonificación de posibles ubicaciones para explotaciones a cielo abierto, constituirá el marco de referencia para un tratamiento homogéneo de dichas actividades. Conforme a lo establecido por las DOT, y mientras no se redacte el mencionado PTS, no se permitirán nuevas actividades extractivas en todo el municipio.

2. Las actividades extractivas, independientemente de su técnica, que sean incompatibles con los valores ambientales protegidos, estarán prohibidas dentro de los límites de los espacios protegidos del patrimonio natural y sus zonas periféricas de protección, según la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi. Por lo tanto, se prohíbe su emplazamiento dentro de la delimitación de las categorías de especial protección y de los condicionantes superpuestos BG5. Espacios Naturales Protegidos y BG8. Corredores ecológicos.

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

4. Entre estas condiciones se incluirán las medidas de integración y recuperación medioambiental y paisajística necesarias, a ejecutar tanto durante el período de explotación como tras la finalización de la actividad mediante el correspondiente Plan de Restauración.

5. Se redactará un Plan Especial que establecerá las condiciones de implantación de la actividad y deberá ser acompañado de los proyectos técnicos necesarios. Este Plan ordenará los usos, edificabilidades e infraestructuras necesarias.

6. Las autorizaciones de actividades extractivas también incluirán la prohibición de acumular materiales en pendientes, barrancos o cauces, que obstaculicen el libre paso de las aguas y presenten riesgos de arrastre de materiales o sustancias contaminantes.

7. En todo caso, no estará permitida la extracción de hidrocarburos no convencionales y la fractura hidráulica o «fracking».

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES PARA LOS USOS RELACIONADOS CON LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN

Artículo 68 **Vías de transporte interurbanas y urbanas**

1. Carreteras de Titularidad Foral

   Las carreteras de titularidad foral estarán sujetas a la normativa establecida en la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa.

2. Carreteras de Titularidad Municipal

   - Para las carreteras de titularidad pública municipal, se establece una distancia mínima de 1 metro para los cierres y de 3 metros para cualquier tipo de construcción en general.
   - En casos donde existan problemas de visibilidad, el Ayuntamiento podrá aumentar esta distancia, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica para cada tipo de uso.

3. Pasos Artificiales de Fauna en Nuevos Viarios

   En la ejecución de nuevos viarios, se instalarán pasos artificiales para la fauna en zonas donde su presencia sea habitual, asegurando la conservación de los hábitats naturales.

Artículo 69 **Caminos y pistas rurales y senderos peatonales**

1. Prohibición de Apertura de Pistas

   Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, a menos que estén relacionadas con la explotación del medio rural o sean parte de una obra o edificación autorizada.

2. Autorización para Nuevos Caminos y Pistas

   La apertura de nuevos caminos y pistas en suelo no urbanizable y parcela privada se autorizará excepcionalmente, solo si son necesarios para la explotación del medio rural en base a criterios de utilidad pública, interés social, o para dar servicio a una edificación, instalación o uso autorizado.

3. Autorización de Pistas y Caminos en Parcelas Privadas

   La autorización de nuevas pistas en parcelas privadas requerirá un proyecto técnico y justificación de la inexistencia de otras opciones. Se privilegiarán caminos de tierra, grava o similar, y se evaluará su impacto ambiental.

4. Mejora de Caminos por el Ayuntamiento

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de caminos rurales existentes si el uso y disfrute del medio natural lo justifica, garantizando la preservación de los valores naturales, paisajísticos y agrarios.

5. Ejecución de Mejoras por el Ayuntamiento

   Las mejoras podrán realizarse directamente mediante proyectos de obras ordinarias o condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones al cumplimiento de requisitos de mejora y ampliación.

6. Restricción por Protección del Paisaje

   La protección del paisaje desde carreteras y caminos en suelo no urbanizable puede restringir las posibilidades de edificación o plantación de arbolado.

7. Mantenimiento de Terrenos Limítrofes

   Los terrenos junto a carreteras y caminos rurales deberán mantenerse limpios y ornamentados.

8. Licencia para Uso Especial

   El uso especial de caminos rurales requerirá una licencia municipal.

9. Concesión para Uso Privativo o Anormal

   El uso privativo o anormal de los caminos rurales requerirá una concesión administrativa, siguiendo los trámites indicados para el uso común especial.

10. Condiciones para la Licencia

    La licencia se otorgará previo informe técnico que evaluará las circunstancias y riesgos asociados. Podrán establecerse restricciones al uso público y una fianza para cubrir gastos de reparación en caso de daños.

11. Suspensión o Paralización de Actividades

    El Ayuntamiento podrá suspender o paralizar actividades u obras que no cumplan las condiciones establecidas en las autorizaciones o licencias de uso.

12. Responsabilidad por Daños

Quienes causen daños en los caminos o sus elementos funcionales deberán indemnizarlos, determinándose la cuantía por el Ayuntamiento.

13. Mantenimiento de Franjas Colindantes

    Los propietarios colindantes deben mantener en condiciones de ornato e higiene las franjas entre el borde de la vía y la línea de cierre de parcela.

14. Justificación Ambiental de Nuevos Trazados

    Los proyectos de nuevos trazados deberán justificar medidas complementarias establecidas en estudios ambientales estratégicos.

15. Pasos Artificiales de Fauna

    En la ejecución de nuevos viarios, se establecerán pasos artificiales de fauna en zonas habitadas por esta.

Artículo 70 **Vías peatonales y ciclables**

1. Uso Exclusivo para Peatones y Ciclistas

   Estas vías están designadas exclusivamente para el tránsito de bicicletas, peatones y animales en su caso.

2. Restricción de Vehículos Motorizados

   El tránsito de vehículos motorizados está restringido a tramos que sirvan como único acceso a fincas y no cuenten con alternativas. Además, se permite para labores de policía e inspección.

3. Mantenimiento de Franjas Colindantes

   Los propietarios colindantes deben mantener en condiciones de ornato e higiene las franjas de terreno entre el borde de la vía y la línea de cierre de parcela.

4. Condiciones de Urbanización

   Las condiciones de urbanización y otros aspectos de estas vías se regirán por lo establecido en los proyectos que las desarrollen. Se llevarán a cabo tareas de adecuación paisajística, como repoblaciones y restauración de la cubierta vegetal.

5. Pasos Artificiales de Fauna

En la ejecución de nuevas vías, se instalarán pasos artificiales para la fauna en zonas donde su presencia sea habitual, garantizando así la continuidad del hábitat natural.

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES PARA LOS USOS RELACIONADOS CON LAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 71 **Líneas de tendido aéreo y subterráneo**

1. Implantación de Nuevos Tendidos

- El presente plan no contempla la instalación de nuevas plantas de tendidos aéreos para redes de servicios.
- Se prioriza la canalización subterránea, ajustándose, en general, a las pistas, sendas o zonas de servidumbre de viales existentes.

2. Configuración de Tendidos

El trazado y configuración de líneas eléctricas e infraestructuras de telecomunicaciones se diseñarán para minimizar su impacto en el paisaje, la agricultura y la forestación, respetando la legislación sectorial correspondiente.

3. Estudio de Alternativas y Repercusión

- El Ayuntamiento podrá requerir estudios de alternativas y evaluaciones de impacto, estableciendo condiciones para el trazado y configuración de las infraestructuras con el fin de reducir su impacto.
- Se dará prioridad a las instalaciones subterráneas en suelos no urbanizables, salvo que se demuestre que el trazado aéreo tiene un menor impacto ambiental.

4. Protección de Avifauna

Las redes de energía eléctrica deberán incorporar medidas de protección para la avifauna, con el objetivo de prevenir colisiones y electrocuciones, conforme al Real Decreto 1432/2008 u otra normativa pertinente.

5. Medidas Ambientales en Intervenciones

En las intervenciones de modificación de estas infraestructuras, se requerirá la inclusión de un apartado en el proyecto que detalle las medidas protectoras, correctoras o compensato-

rias necesarias para mitigar su impacto ambiental, junto con su correspondiente presupuesto.

Artículo 72 **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A**

1. Autorización en Zonas Designadas

   La implantación de estas instalaciones se autoriza exclusivamente en las áreas designadas como F. Sistema general de Infraestructuras de Servicios.

2. Criterios de Implantación

   Deberán ajustarse a los siguientes criterios:

3. Instrumento de Ordenación Territorial

   En caso de tratarse de una instalación de esa naturaleza y escala, se seguirán los criterios establecidos en el correspondiente instrumento de ordenación territorial.

4. Plan Especial

   Para instalaciones de naturaleza y escala diferentes, se aplicarán los criterios establecidos en el plan especial correspondiente, que deberá ser promovido en todos los casos.

5. Estudio de Impacto Paisajístico

   Se requerirá un Estudio de Impacto Paisajístico de manera general para la implantación de estas instalaciones, con el fin de evaluar su impacto en el paisaje.

Artículo 73 **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B**

El emplazamiento de estas instalaciones responderá a un estudio de que sopesará las afecciones ambientales y paisajísticas en proporción a su tamaño.

Artículo 74 **Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos**

1. El Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos, según las DOT, o en su ausencia, el planeamiento urbanístico municipal, debe definir las áreas no aptas para el vertido según los tipos de actividades generadoras de residuos.

2. En caso de carecer del PTS, se considera que ningún suelo dentro del municipio es apto para tales vertidos.

3. Cualquier nueva instalación de este tipo requerirá la aprobación previa de una modificación puntual del planeamiento general.

Artículo 75 **Usos e instalaciones vinculadas a las obras públicas**

1. Usos considerados

   - Se autorizan usos para sistemas de comunicaciones e infraestructuras de servicios en el medio rural, excluyendo aquellos definidos como sistema general por el plan.
   - Las instalaciones de obra son exclusivas para la obra pública justificada, sin permitir otros servicios. Se excluyen las centrales de producción de hormigón, productos asfálticos o depósitos de combustibles fósiles, considerados como usos industriales.

2. Separaciones mínimas

   - Límite de parcela: 5 m.
   - Respeto a edificaciones de vivienda existentes: 50 m.
   - Respeto a zonas de especial protección: 50 m.
   - Respeto a cursos de agua: 30 m.
   - Se aplicarán las separaciones establecidas en la legislación sectorial vigente y las definidas en el resto del capítulo para otros tipos de edificaciones.

3. Tramitación

   - Antes de solicitar licencia de construcción, se realizará una consulta previa al Ayuntamiento para definir condiciones como aportación de parcela, edificabilidad y necesidad de plan especial, si corresponde.
   - Se considerarán las determinaciones de los expedientes y proyectos de la Administración competente.

4. Licencia municipal

   - Se solicitará una evaluación de alternativas y su impacto junto con el proyecto técnico, estableciendo condicionantes de emplazamiento, uso, ambientales y de restauración según sea necesario.
   - En obras lineales de más de 500 m, se establecerán pasos artificiales de fauna en zonas donde su presencia sea habitual, con tamaño y distancia adecuados para la protección de la especie.
   - Se considerarán las épocas críticas para especies de fauna antes de ejecutar acciones

que puedan afectar negativamente.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES PARA LOS USOS EDIFICATORIOS

Artículo 76 Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes

El uso está prohibido en todas las categorías de ordenación, a menos que se contemple de manera específica en el Plan Territorial Parcial correspondiente.

Artículo 77 Edificaciones de utilidad pública e interés social

1. Los equipamientos y dotaciones de interés público, basados en edificaciones y destinados a ubicarse en el medio rural, conforman este uso.

2. Su autorización y establecimiento requerirán justificación previa de su necesidad en el medio rural y la declaración foral de su utilidad pública e interés social, según la normativa urbanística vigente.

3. Dependiendo de la magnitud de la actuación o las características del área afectada, el Ayuntamiento puede condicionar su autorización a la formulación previa de un Plan Especial.

4. El Plan Especial será obligatorio en los casos de implantación de equipamientos que impliquen la construcción de nuevas edificaciones, instalaciones o infraestructuras de comunicación y servicios. Este plan y los proyectos técnicos asociados definirán las acciones y obras necesarias, así como las medidas para preservar el carácter rural y mitigar los impactos negativos.

5. Para edificaciones e instalaciones existentes:

    - Se permite la implantación de usos en edificaciones ya existentes antes de la aprobación de este Plan General, siempre que no estén fuera de ordenación.
    - Se permite la restauración y conservación de las edificaciones existentes según el Decreto 317/2002 o normativa que lo sustituya.
    - La implantación llevará asociada la obligación de eliminar estructuras precarias y mejorar la imagen general.
    - En estos casos, se autoriza la implantación de viviendas auxiliares vinculadas a los usos de utilidad pública e interés social.

6. Para nuevas edificaciones e instalaciones:

    - Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones solo en casos excepcionales donde

no sea posible usar las edificaciones existentes.

- La implantación llevará asociada la obligación de eliminar las chabolas, tejavanas y cualquier añadido precario o disconforme con el fin de mejorar la imagen de conjunto de la edificación y su entorno.
- Debe garantizarse acceso rodado y aparcamiento suficiente en condiciones ambientales y paisajísticas adecuadas.
- Se requiere un Estudio de integración paisajística y un proyecto de mejora ambiental del entorno.

7. Condiciones formales de la edificación

   - Superficie mínima de la parcela aportada: La existente.
   - Edificabilidad máxima: Será la establecida por el respectivo Plan especial. No obstante no podrá superar los 1000m^2(t)
   - Perfil edificatorio: Sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante
   - Dotación de aparcamiento: Serán proporciónales al objeto y a los criterios ambientales, se ejecutarán mediante materiales y sistemas drenaje sostenible.

8. Otras condiciones

   - Serán definidas por el Plan Especial correspondiente.

Artículo 78 **Núcleos zoológicos.**

1. Se consideran como tales los usos que, cumpliendo con las condiciones establecidas en las disposiciones vigentes aplicables, se plantean como independientes y no como complementarios de las explotaciones agrarias habituales.

2. Estas actividades solo pueden establecerse en parcelas receptoras que superen la superficie mínima agraria, ubicadas en suelos designados como Zona G.4.2 de Paisaje Rural de Transición según lo establecido en este Plan.

3. La autorización e implantación de estos usos requiere la justificación previa de su necesidad en el medio rural.

4. Además de la justificación de su necesidad en el medio rural, se requiere una declaración previa de su interés público de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

5. Se respetarán una distancia mínima de 250m respecto a los usos residenciales.

Artículo 79 **Implantación de usos terciarios, hosteleros u otros asimilables**

1. En los caseríos existentes, se pueden establecer actividades de pequeño comercio, servicios generales, bares, restaurantes, sidrerías, usos hosteleros, zonas de acampada reducida, venta de productos, pequeñas oficinas, consultas y talleres, siempre que se mantenga el uso principal de vivienda, bajo las siguientes condiciones:

2. El Ayuntamiento evaluará la viabilidad de los usos específicos en cada caso, pudiendo imponer medidas correctivas o denegar la autorización por razones ambientales, paisajísticas u otras.

3. Respecto a los usos hosteleros, solo se permitirán agroturismos y casas rurales ubicadas en caseríos. Los apartamentos turísticos o viviendas turísticas se considerarán como viviendas para todos los efectos.

4. Se permite la restauración, conservación, ornato, consolidación o reforma de los caseríos existentes.

5. La obtención de la licencia puede estar condicionada a la eliminación de construcciones abandonadas o en desuso, chabolas, anexos, adiciones y elementos constructivos discordantes y degradantes para el entorno.

6. La superficie útil mínima de la vivienda o viviendas que se consoliden nunca será inferior a 120 metros cuadrados o al 50% de la superficie útil total del caserío, según corresponda.

Artículo 80 **Residencial aislado vinculado a explotación agraria**

1. La implantación de estas actividades debe cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 2/2006 y el PTS Agroforestal vigente, además de justificar que la explotación cumple con las condiciones de dimensión y viabilidad productiva necesarias, con un mínimo de tres años de actividad previa en el lugar elegido.

2. Se prioriza la implantación en edificaciones existentes, permitiéndose ampliaciones necesarias hasta un máximo de superficie de techo igual al permitido para nuevas construcciones.

3. En caso de que se considere conveniente la disociación de los usos residenciales respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares que ocupan la edificación existente, se autorizará su implantación en una nueva construcción.

4. Se autorizan, exclusivamente, en la zona global rural G.4 Zona Rural Agroganadera y Campiña'.

5. Se requerirá un proyecto técnico que incluya análisis de alternativas y medidas protectoras previas.

6. En vista del estudio presentado, el Ayuntamiento podrá establecer, con carácter excepcional, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones.

7. Antes de la implantación, la parcela receptora debe contar con servicios básicos de agua, energía eléctrica y alumbrado exterior; de lo contrario, también se podrán implementar sistemas autónomos.

8. Las aguas residuales deberán ser tratadas en un sistema de depuración adecuado si no hay conexión a la red general con desagüe a una EDAR u otra instalación similar antes de la implementación de nuevos usos. Además, antes de la primera ocupación, se deberá solicitar el permiso de vertido al organismo de cuenca intercomunitario para garantizar el cumplimiento de los objetivos ambientales del medio receptor.

9. Estas condiciones pueden aplicarse tanto a nuevas construcciones como a modificaciones o ampliaciones de instalaciones existentes.

10. La reforma, ampliación o nueva edificación dará lugar a la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

11. Condiciones de parcela, uso y emplazamiento

    - Finca mínima (continua o discontinua): 20.000 m^2.
    - Se podrán implantar como máximo dos viviendas debiéndose justificar la existencia de una UTA por vivienda en la explotación vinculada.
    - Separación mínima a vía pública: Mínima 5m / Máxima 25m (En caso de carretera foral lo establecido en la correspondiente Norma Foral)
    - Separación mínima a linderos: 5m. Esta distancia podrá ser inferior siempre y cuando se presente la autorización de la persona titular de la parcela colindante.
    - Separación mínima a elementos patrimoniales o yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo: en general 25 m. Dependerá del estudio de alternativas el cual podrá reducir esta distancia.
    - Separación mínima a zonas de especial protección y hábitats de interés comunitario prioritarios será de 50 metros.
    - Separación mínima a cursos de agua: 20m.
    - Las distancias definidas previamente podrán ser variadas justificadamente por el Ayuntamiento en cumplimiento del criterio de integración paisajística y ambiental con el objetivo de reducir su impacto sobre el conjunto. A tal efecto podrá requerirse la presen-

tación de un estudio de integración paisajística.

12. Condiciones de edificación

    - Edificabilidad máxima: 200 m^2(t) por vivienda
    - Perfil edificatorio: Sótano/Semisotano+2 plantas sobre rasante
    - Altura máxima: 7 metros hasta el alero.
    - Cubierta de teja cerámica a 2, 3 o a 4 aguas.
    - Dado el medio en el que se emplazan, las nuevas edificaciones serán sostenibles, ligeras, flexibles y desmontables en el caso de la extinción del uso para el que fueron objeto. Es decir, el material empleado para la construcción tanto de la estructura como de la envolvente será preferiblemente de madera, y la distribución interior podrá ser fácilmente modificable para adecuarse a los cambios de usos que pueda sufrir en el futuro.
    - El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá prohibir la utilización de materiales que cuenten con un color, textura y/o formas de acabado que difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.
    - Como material de cubierta se utilizará la teja cerámica de color natural.

13. Las viviendas deben estar vinculadas tanto a la explotación agraria como a los terrenos integrados en ella, según lo establecido en las disposiciones vigentes y este Plan.

Artículo 81 **Residencial aislado no vinculado a explotación agraria**

1. Se permite mantener el número de viviendas existente en los edificios preexistentes, siempre que hayan sido construidas con las autorizaciones correspondientes o hayan tenido ese uso desde tiempos inmemoriales.

2. En el caso de los caseríos, se permite la división horizontal, lo que puede duplicar el número de viviendas existentes, con un límite máximo de cuatro viviendas. No se permite aumentar el número de viviendas en otras edificaciones residenciales en suelo no urbanizable.

3. Estas edificaciones residenciales no son susceptibles de ampliación en cuanto a su superficie, pero se permite excepcionalmente ampliar su edificabilidad para mejorar la accesibilidad o la eficiencia energética, si no hay otra solución técnica viable.

4. Todas las viviendas deben estar vinculadas a los terrenos asociados a la edificación afectada.

5. Las intervenciones en edificaciones con usos residenciales no vinculados a explotaciones agrarias están sujetas a las condiciones establecidas en el plan en cuanto a consolidación de las edificaciones en suelo no urbanizable y condiciones de uso permitidas.

6. En rehabilitaciones integrales donde no exista conexión a la red general de saneamiento, se asegurará que las aguas residuales reciban un tratamiento adecuado para cumplir con los objetivos ambientales del medio receptor. Además, antes de la primera ocupación, será necesario solicitar el permiso de vertido al organismo de cuenca intercomunitario.

Artículo 82 **Actuaciones sobre edificios con tipología de caserío:**

1. Condiciones para la rehabilitación de caseríos:

1a Volumen

* Se conservarán los volúmenes existentes, incluyendo zaguanes, balcones y vuelos, así como la tipología de la cubierta y su composición, como cornisas, líneas de forjado, entramados y jabalcones, entre otros. Los materiales de la fachada también se mantendrán, prohibiéndose imitaciones o falsos historicismos.
* No se permitirá la adición de nuevos volúmenes por encima del plano de la cubierta, como txoritokis, ascensores, terrazas o porches.
* En caso de que el volumen existente no coincida con el original, se estudiarán posibles propuestas para recuperar el aspecto original del caserío mediante el traslado de edificabilidad u otras medidas.

1b Distribución interior

* Se establece un tamaño mínimo de vivienda de 60 m2 y que deberá cumplir las condiciones establecidas en el Decreto de habitabilidad 80/2022.
* En la planta baja se dispondrá un espacio común a las viviendas resultantes y que albergará el material y los útiles de labranza. Asimismo, también servirá como espacio para las instalaciones del edificio, leñera, espacio de tendedero u otros usos auxiliares. Este espació ocupará el 25% de la planta baja.

1c Sistema constructivo

* Se preservará el sistema constructivo y estructural del edificio, manteniendo la estructura de madera en todo momento. En casos de grave deterioro que representen un riesgo para la seguridad estructural, se permitirá la sustitución parcial de la estructura de madera por una nueva del mismo material, previo informe técnico.
* Se permitirán refuerzos estructurales, incluyendo forjados colaborantes para la sujeción de la fachada o el cumplimiento de normativas como el Código Técnico de la Edificación (CTE), utilizando materiales distintos que permitan comprender adecuadamente el sistema estructural.
* Para las construcciones con muros perimetrales de mampostería y estructura interior de madera, las modificaciones deberán realizarse con el mismo sistema estructural y material. Si está debidamente documentado, se podrá recuperar una solución estructural anterior, aunque difiera de la existente.

* Todas las intervenciones edificatorias implicarán la demolición de elementos ajenos a la arquitectura original del caserío.

* En caso de ser necesaria la estabilización estructural de un muro exterior o la eliminación de algún elemento perturbador de la configuración original, se restaurará su estado previo utilizando materiales con las mismas características que los anteriores.

1d Fachadas

* La fachada principal de los caseríos se conservará en todo momento, y estará prohibida la construcción de edificaciones o instalaciones adicionales contra dicha fachada. Respecto a las otras fachadas, se evaluarán caso por caso y las acciones propuestas deberán justificarse debidamente.

* Se mantendrán las ventanas originales en general, sin permitir la ampliación de aquellos huecos que posean un valor patrimonial, como ventanas de sillería o mampostería de calidad, contraventanas de madera, dinteles especiales, entre otros. Sin embargo, se permitirá la modificación de ventanas existentes que no formen parte de la composición original y no se ajusten a la lógica constructiva original.

* Se autorizará la apertura de nuevos huecos en fachada o en cubierta para garantizar las condiciones de habitabilidad, siempre y cuando se respete la composición de cada fachada del caserío. En estos casos, el diseño nuevo seguirá la lógica constructiva y compositiva de los materiales existentes en la fachada.

* En el caso de proponer varias ventanas nuevas en la misma fachada, deberán ser del mismo tamaño para permitir una distribución flexible en el interior del caserío.

* Si se desea abrir nuevos huecos en caseríos de más de una vivienda, será necesario presentar un alzado posterior del conjunto que muestre la disposición de todos los huecos, lo que será determinante para abrir huecos en las demás partes.

* No se permitirá la apertura de vanos de grandes dimensiones en las plantas bajas para utilizarlos como garaje; este uso deberá ubicarse en el exterior o en edificaciones anexas permitidas.

* Se conservarán las contraventanas y puertas originales, y en caso de deterioro, se priorizará su rehabilitación sobre su sustitución.

* Las carpinterías y contraventanas se construirán exclusivamente en madera, y no se permitirán las persianas exteriores. El entorno del vano se mantendrá preferiblemente de piedra, aunque se antepondrá el uso de dinteles exteriores de madera en lugar de falsas piezas de sillería.

* El color de las edificaciones será el de los materiales empleados o en el caso de ventanas, contraventanas, carpintería, etc. que estuvieran pintados anteriormente, en rojo, verde, o azul.

1e Elementos exteriores e interiores

* Se conservarán los elementos exteriores del caserío que formen parte de su tipología, como escaleras de acceso exterior, muros de piedra, pozos, hornos, lastategis (pequeñas construcciones anexas) o pavimentos de piedra. Se podrán hacer excepciones justificadas por razones de iluminación/ventilación natural o relacionadas con la sostenibilidad energética, siempre y cuando estos elementos menores no estén protegidos en el catálogo.

* Se preservarán los elementos interiores del caserío, como arcos de piedra o suelos con grandes piezas de sillería. Además, se rehabilitarán abrevaderos u otros elementos de piedra o madera con cierta presencia para adaptarlos a usos contemporáneos sin perder su forma original.

1f Producción de energía renovable

* Dada la ubicación rural de estas edificaciones, la rehabilitación integral de caseríos para la construcción de viviendas no vinculadas a explotación agraria en las condiciones establecidas por la normativa urbanística, quedará condicionada a la implantación de una instalación de producción de energía renovable que contará como mínimo con una potencia de 3 KW por vivienda.

1g En caso de reforma de la cubierta

* Las construcciones existentes podrán ser objeto de intervenciones que conlleven un aumento máximo de 0,5 metros en la altura total del edificio, tanto en los aleros como en la cumbrera. Este aumento de altura no se considerará una ampliación de la superficie construida, volumen, altura o número de plantas. Debe estar justificado por la necesidad de proporcionar al muro perimetral original un elemento que permita su atado, estabilidad estructural y mejor reparto de las cargas de la cubierta. La forma de la cubierta deberá permanecer invariable.

* En caso de que la estructura esté gravemente deteriorada y se deba sustituir la cubierta, el vuelo máximo será de un metro, excepto si la cubierta original tenía una longitud superior.

* Cuando el caserío original cuente con cabezas de viga talladas, se priorizará su conservación siempre que sea posible, incluso si se debe sustituir la viga.

1h Saneamiento

* En ausencia de conexión a la red general de saneamiento con desagüe a una EDAR o similar, se asegurará que las aguas residuales sean tratadas en un sistema de depuración que garantice un tratamiento adecuado. Además, antes de la primera ocupación, será necesario solicitar el permiso de vertido al organismo de cuenca intercomunitario.

1i Entorno de los edificios

* En aquellos caseríos que dispongan de antuzanos o parcelas privadas delanteras que hayan sido, desde tiempos inmemoriales, abiertos visualmente al público, no se podrán construir nuevos cierres debiendo mantenerse dichos espacios abiertos

visualmente. En el resto de los casos se atenderá a lo establecido al artículo 91 referido a los cierres de parcela.

* No se permitirá el asfaltado, hormigonado ni aterrazado del entorno del edificio en más de un metro y medio en todo su perímetro.

* Todos los nuevos parkings de estacionamiento de vehículos o su ampliación entorno a caseríos, viviendas u otras instalaciones en suelo no urbanizable serán proporciónales a los criterios ambientales, se ejecutarán mediante materiales, técnicas y sistemas de drenaje sostenible. De igual manera, se deberá plantar arbolado de especies autóctonas en los espacios de aparcamiento a razón de 1 árbol por cada plaza ubicado como máximo a una distancia de 4 metros.

* No se permitirán cierres alrededor de los caseríos, más allá de los necesarios para los usos agrarios que se dispongan en sus cercanías. Estos cercados cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 91 sobre cierres y vallados.

* Para que las intervenciones de obras de urbanización del interior de las parcelas receptoras sean tramitadas junto con la autorización pertinente para la Construcción y se incluyan en el proyecto correspondiente, deberá precisar una inversión máxima del 5% del presupuesto de ejecución de contrata del total de las intervenciones constructivas autorizadas en la construcción.

* En el caso de que el coste de las intervenciones a realizar supere la cantidad citada en el punto anterior o no se vayan a realizar intervenciones constructivas en la construcción, pero que sea preciso ejecutar obras en la urbanización del interior de la parcela receptora, éstas serán tramitadas de forma independiente.

1j Anexos

* Podrán utilizarse como edificaciones anejas a la edificación principal aquellas edificaciones existentes construidas para tal fin conforme a licencia municipal. El resto estará en condición de fuera de ordenación o, en su caso, de disconformes con el planeamiento.

* De todas formas, se podrán consolidar estas construcciones con carácter de edificio permanente, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Sin embargo, se condiciona su legalización al mantenimiento de una superficie máxima de 40m^2 y a que se derribe el resto de edificaciones existentes en el entorno y que no cuente con licencia.

* Estas edificaciones se deberán destinar exclusivamente a usos agrarios o a usos auxiliares de la vivienda no estando permitido su cambio de uso.

* No se permitirá la ejecución de construcciones para guarda de vehículos en la parcela receptora. En el caso de edificios carentes de actividad agrícola se prohibirá, asimismo, la disposición de casetas de aperos precisas para la misma.

* Todos estos criterios deberán ser interpretados en cada caso por el Ayuntamiento. Todo ello será de aplicación sin perjuicio del régimen de protección que afecte a aquellos caseríos que se encuentren incluidos en el catálogo.

Artículo 83 **Reconstrucción de caseríos.**

1. Se autorizará la reconstrucción de caseríos en los siguientes casos:

   1a Cuando mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.

   1b Se realizará en el mismo emplazamiento salvo que esto no sea posible en cumplimiento de la legislación sectorial.

   1c Cuando hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales.

   1d El emplazamiento de la nueva edificación dependerá de un estudio ambiental y paisajístico que establezca la ubicación más adecuada y cercana a las vías de comunicación.

2. La reconstrucción habrá de instarse por el solicitante a la administración municipal dentro del año siguiente a la causa que provocó que quedara inservible o, en su caso, desde la efectiva ocupación expropiatoria.

3. En todas las circunstancias, las condiciones de construcción serán aquellas establecidas para las viviendas asociadas a explotaciones agrícolas en suelo no urbanizable y/o para las intervenciones en los caseríos existentes descritas en este artículo, sin menoscabo de las condiciones preexistentes que rijan el sistema constructivo de la edificación.

Artículo 84 **División de caseríos**

1. Se autorizará la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.

2. Se permitirá la citada división en las edificaciones que se encuentren conforme con la ordenación urbanística vigente. En ningún caso se permitirá para aquellos edificios existentes en algunas de las siguientes situaciones:

   - En situación de fuera de ordenación.
   - Contar con un grado de protección por sus características arquitectónicas o arqueológicas que lo imposibiliten.

3. Condiciones para la división de caseríos

- La finca asociada al caserío permanecerá como una unidad indivisible, a menos que la división resulte en dos fincas, cada una de las cuales supere una hectárea de superficie.
- Se respetará la morfología, el carácter y la volumetría del edificio original.
- La solución de división no podrá degradar la imagen del caserío, y en todo caso, deberá cumplir con las condiciones establecidas para su rehabilitación en el presente plan.

4. La división consistirá en una división horizontal de la propiedad. En la que el espacio para albergar el material y los útiles de labranza, otros usos auxiliares a disponer en la planta baja, así como la zona cubierta y abierta de los caseríos (el *etarte)* y los accesos al caserío serán elementos comunes y divididos en porciones iguales para todas las viviendas.

5. Se establece un tamaño mínimo de vivienda nueva en 60 m^2 y que deberá cumplir las condiciones establecidas en el Decreto de habitabilidad 80/2022.

6. En la planta baja se dispondrá un espacio común a las viviendas resultantes y que albergará el material y los útiles de labranza. Asimismo, también servirá como espacio para las instalaciones del edificio, leñera, espacio de tendedero u otros usos auxiliares. Este espació ocupará el 25% de la planta baja.

7. No se permitirá la afección de los muros medianeros más allá de los huecos de paso precisos.

8. Se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de cierres de parcela entre viviendas atendiendo al pro-indiviso que le corresponde a cada vivienda en la parcela receptora

CAPÍTULO 4º CONDICIONES GENERALES PARA LOS USOS, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 85 **Servicios mínimos.**

1. Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones, como reformas o rehabilitaciones de las existentes (con excepción de las destinadas a usos agrarios no profesionalizados o a los equipamientos o infraestructuras de servicios en los que esta exigencia resulte innecesaria) deberán disponer de los siguientes servicios:

1a Acceso rodado

* Se realizará desde vías públicas o caminos rurales existentes, asfaltados u hormigonados y con una anchura mínima de 3 m. Los accesos y la adecuación interior de la parcela se realizarán mediante caminos de tierra o grava compactada, que excepcionalmente serán de hormigón, quedando prohibida la utilización de asfalto.

1b Abastecimiento de agua

* Las edificaciones que cuenten con un colector de la red general de saneamiento a una distancia inferior a 150 metros deberán conectarse a su cargo.

1c Saneamiento

* Las edificaciones que cuenten con un colector de la red general de saneamiento a una distancia inferior a 150 metros deberán conectarse a su cargo.
* Las edificaciones que carezcan de red de saneamiento en las proximidades deberán estar provistas de instalaciones adecuadas de depuración de aguas residuales. Anualmente se remitirá una copia de la factura de limpieza y mantenimiento de las instalaciones de depuración, salvo que se justifique que por sus dimensiones el periodo pueda ser superior.
* Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a usos agrarios no profesionalizados, contarán con una arqueta separadora de grasas y con filtro biológico o con un sistema de depuración biológico en superficie (lagunaje, fangos activos, etc.) adaptados a las disposiciones aplicables en la materia.
* Para el vertido final se dispondrá un punto de control, que permita la inspección y toma de muestras, el cual incluirá el dispositivo de aforo de los vertidos que resulte de aplicación en función de sus características, de conformidad con el artículo 7 de la Orden ARM/1312/2009, y su funcionamiento deberá cumplir los requisitos establecidos en los artículos 7 y 8 de la citada orden.
* Este sistema podrá ser sustituido para el caso de las aguas de uso higiénico por estimaciones en base al consumo de agua, realizando la equivalencia del volumen consumido igual al volumen vertido.
* Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 515/2009 de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exentas de la obtención de la licencia de actividad de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.
* El emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, se situarán en zonas alejadas de cursos de agua, a una distancia mínima de 150 metros, que se podrá estudiar en el proyecto.
* Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa del organismo de cuenca.

1d Suministro de electricidad y telecomunicaciones

* El suministro eléctrico y la conectividad de telecomunicaciones podrán justificarse mediante conexión a la red eléctrica y a la red de telecomunicaciones. También mediante la implantación de sistemas renovables autónomos o cobertura red wifi.

Artículo 86 **Eliminación de elementos degradantes**

1. Cualquier intervención de rehabilitación de edificaciones existentes, cambio de uso de las mismas o construcción de nuevas edificaciones, independientemente de los usos a los que se destinen, estará condicionada a la previa eliminación de las chabolas, tejavanas y otras construcciones existentes en los terrenos asociados a ellas, que hayan sido construidas de manera precaria y que se consideren elementos degradantes en términos ambientales y paisajísticos.

2. En los casos en los que se condicione la autorización para nuevas construcciones a la demolición de elementos degradantes y a la erradicación de la flora invasora, dicha labor deberá llevarse a cabo como requisito previo al inicio de las obras de nueva edificación.

Artículo 87 **Movimientos de tierra y acondicionamiento del terreno**

1. Los acondicionamientos de terrenos en Suelo No Urbanizable, como los rellenos con tierras o escombros, requerirán informe previo de los órganos competentes en materia de Aguas, en su caso, y Protección de la biodiversidad. Esta aprobación debe obtenerse antes de solicitar la licencia municipal y cumplir con las condiciones establecidas en el 'Decreto 49/2009, de 24 de febrero', que regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos y la ejecución de rellenos, así como en sus disposiciones complementarias.

2. Los rellenos solo serán permitidos como parte de obras auxiliares relacionadas con la implantación de un uso o elemento de infraestructura autorizado previamente por el Plan.

3. Las obras de corrección de la erosión solo se permitirán en zonas con una tasa significativa de erosión y que se encuentren a una distancia mínima de 50 metros del curso de agua más cercano. En las repoblaciones forestales realizadas como parte de estas acciones, se utilizarán especies de arbolado de crecimiento medio o lento.

4. Cualquier alteración de la orografía no afectará a superficies significativas de las parcelas y deberá preservar la capacidad edáfica y productiva del suelo.

5. La estabilidad de los taludes se abordará preferentemente con técnicas de bioingeniería, salvo en casos de imposibilidad técnica. Queda expresamente prohibida la construcción de escolleras, muros de contención de hormigón, gunitado de desmonte u otras soluciones que impacten negativamente en el suelo, subsuelo, agua superficial o subterránea.

6. En todas las excavaciones o movimientos de tierra, la persona titular de las obras deberá restaurar la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en las áreas donde esta haya sido dañada debido a las obras.

Artículo 88 **Cierres y vallados**

1. El uso de cierres estará limitado a las áreas cultivadas o efectivamente utilizadas para actividades agrarias o ganaderas. En caso de desuso continuado durante 2 años, se procederá a la eliminación del cerramiento, pudiendo el Ayuntamiento llevar a cabo esta tarea subsidiariamente a cuenta de la persona propietaria.

2. El cerramiento de parcelas con uso agrario o ganadero, cuando sea necesario por motivos de seguridad debido a los usos productivos que albergan, deberá mantener una distancia de separación de al menos 1 metro respecto al borde de los caminos o senderos. Para las carreteras forales, se respetarán las distancias establecidas en la normativa correspondiente.

3. En general, los cerramientos y vallados en suelo no urbanizable se realizarán con estacas de madera e hilos o malla de alambre liso, o con setos vivos de especies exclusivamente autóctonas, hasta una altura máxima de 1,2 metros. Por lo tanto, quedan prohibidos los cierres que utilicen alambradas de espinos, verjas metálicas, redes metálicas plastificadas o electrosoldadas.

4. La altura de los cierres de estacas y alambre destinados al control del ganado estará condicionada por la especie de ganado, pudiéndose también utilizar pastores eléctricos.

5. Los cierres tradicionales de piedra se considerarán consolidados, independientemente de su tamaño, debiéndose asegurar su mantenimiento.

6. Se prohíbe generalmente el uso de mallas cinegéticas, excepto en actuaciones de mejora ambiental, replantaciones o en parcelas cultivadas, exclusivamente en el área plantada. También se permite su uso en parcelas destinadas a actividades ganaderas que lo requieran por las características de su actividad.

7. En caso de renovación parcial o total de cualquier cierre se adecuará a lo establecido en esta normativa.

8. En las zonas de especial protección, se prohíbe todo tipo de cerramiento, excepto aquellos destinados a actividades de mejora ambiental, como la protección de charcas, replantaciones, muladares o áreas de alimentación de aves necrófagas.

9. Dentro de la categoría de protección de aguas superficiales, se mantendrá la zona de servidumbre de paso de los arroyos y riachuelos, prohibiéndose todos los cierres excepto en los márgenes adyacentes a las áreas designadas para la mejora ambiental. En estas áreas, se permitirá la instalación de cerramientos siempre que contribuyan a restablecer los valores ambientales.

Artículo 89 **Otras instalaciones en parcelas de suelo no urbanizable**

1. Depósitos de combustible

   Los depósitos de combustible de uso privativo vinculados a edificaciones en suelo no urbanizable deben ser instalados de manera subterránea, implementando medidas de integración paisajística, como la plantación de vegetación.

2. Balsas de riego

   El diseño de las balsas de riego debe garantizar el acceso y la permanencia de la fauna y flora anfibias durante todo el año, favoreciendo la colonización vegetal en las orillas y promoviendo labores de restauración paisajística.

3. Piscinas

   Queda prohibida la construcción, ampliación o rehabilitación de piscinas en suelo no urbanizable.

4. Implantación de construcciones prefabricadas

   La instalación permanente de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas u otros elementos para uso habitacional o recreativo, tanto de forma continua como intermitente, será equiparada a la construcción de una nueva vivienda. Por lo tanto, estará sujeta a todas las regulaciones y condiciones requeridas para este tipo de edificaciones.

5. Estacionamientos y arbolado

   Los estacionamientos de vehículos en suelo no urbanizable deben cumplir con criterios ambientales y drenaje sostenible. Se requiere la plantación de árboles autóctonos a razón de uno por cada plaza de estacionamiento, ubicados a no más de 4 metros de distancia entre sí.

6. Publicidad

   Se prohíbe la publicidad estática o dinámica mediante carteles, vallas, medios acústicos o audiovisuales en el suelo no urbanizable, excepto las señales estándar que indiquen acceso a servicios turísticos u otros equipamientos, previa autorización de la persona titular del vial.

TITULO V. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 90 Condiciones generales para la implantación de usos y edificaciones

1. La implantación de edificaciones y usos en el suelo urbano y urbanizable se ajustará a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en el presente Plan General, en los documentos que lo desarrollen y en las ordenanzas edificatorias.

2. La ubicación de construcciones y actividades en suelo urbano y urbanizable estará sujeta al régimen de edificación y uso establecido en las disposiciones generales y las condiciones específicas de cada zona del Plan.

3. Para llevar a cabo nuevas construcciones, sustituciones o ampliaciones en suelo urbano y urbanizable, se requerirá la obtención de los informes y autorizaciones correspondientes, además de los requisitos urbanísticos, de acuerdo con la legislación vigente.

4. Las construcciones y usos en suelo urbano y urbanizable deberán cumplir con los condicionantes establecidos en el Título Sexto del Plan.

5. Cuando las actuaciones propuestas afecten notablemente al paisaje o tengan un impacto visual significativo, se podrá requerir la realización de un Estudio de Integración Paisajística conforme al Decreto 90/2014.

Artículo 91 **Condiciones de consolidación de edificaciones e instalaciones**

1. Las edificaciones existentes se consolidarán conforme al régimen urbanístico establecido en las Normas Urbanísticas Particulares del área correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

   1a Se consolidarán las edificaciones destinadas a usos principales, construidas originalmente para ese propósito, manteniendo sus parámetros edificatorios, como ocupación en planta, número de plantas, altura, etc.

   1b Se consolidarán las edificaciones existentes destinadas a usos auxiliares, como aparcamientos o trasteros, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción, preservando sus parámetros edificatorios.

   1c Las edificaciones destinadas originalmente a usos auxiliares y que carezcan de licencia de construcción serán consideradas como disconformes con el planeamiento urbanístico.

Artículo 92 **Edificaciones y usos disconformes con el planeamiento**

1. De acuerdo con el artículo 101.3.b de la Ley 2/2006 y sin menoscabo de lo establecido en normativas específicas y otras excepciones, se consideran construcciones disconformes aquellas edificaciones y usos que no se ajustan al régimen definido por la legislación vigente y este Plan General en lo que respecta al régimen de edificación y uso propio de la zona de uso global en la que se ubican, en los siguientes aspectos:

   - Régimen de compatibilidad de usos.
   - Superación del porcentaje máximo usos compatibles.

- Incumplimiento de parámetros de ordenación volumétrica y formal.
- Cualquier otra infracción derivada de afectaciones sectoriales previstas en la legislación y planificación correspondiente.

2. El régimen para las construcciones, edificaciones, instalaciones y usos disconformes será el siguiente:

2a Régimen edificatorio:

* Las obras destinadas a la modernización, aumento de volumen o mejora de las edificaciones no serán autorizables. Únicamente se permitirán aquellas obras dirigidas a la consolidación y mantenimiento del edificio en condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, así como aquellas destinadas a prevenir daños a terceros, sin perjuicio de las disposiciones legales sobre ruina que puedan aplicarse. En el caso de obras de ampliación, estas solo serán permitidas si se resuelve simultáneamente la disconformidad existente.
* En el caso de sustitución de la edificación actual, se aplicará sin excepciones la normativa establecida en este Plan General.
* El Ayuntamiento podrá exigir la adecuación, total o parcial, de las edificaciones existentes a la normativa de este Plan General como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca en la que se encuentran dichos edificios o instalaciones.
* Se prohíbe la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.

2b Régimen de uso:

* Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, pero no su sustitución por otros, excepto que obtenga la correspondiente licencia.

2c Las obras y usos autorizados no implicarán, en ninguna circunstancia, incluidos los casos de expropiación o ejecución de propuestas urbanísticas, un aumento del valor económico de la edificación o su revalorización. Para ello, la autorización requerirá la previa renuncia por parte del promotor de las obras y usos, así como de la persona propietaria del local o edificación afectado, a cualquier tipo de incremento del valor económico que pudiera derivarse de su ejecución e implantación.

Artículo 93 **Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación**

1. Quedan vinculados al régimen de fuera de ordenación aquellos edificios y usos expresamente indicados sea de forma gráfica o escrita por este Plan General y para los que este prevé su desaparición en un plazo determinado.

Se incluyen asimismo en este régimen todas aquellas edificaciones no legalizables, ejecutadas sin licencia urbanística para las que no hayan prescrito los plazos legales para la restauración coercitiva de la ordenación urbanística.

2. Régimen edificatorio

   - En cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la legislación vigente.
   - Las obras que se ejecuten, no podrán suponer revalorización del inmueble.
   - No se autoriza la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.

3. Régimen de uso

   - Se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho (la edificación y/o parte específica de ella), así como su sustitución en cada caso, por otros de la misma situación y modalidad, hasta su derribo.

Artículo 94 **Edificios, construcciones, instalaciones y usos preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada:**

En tanto no se formule y apruebe el plan pormenorizado correspondiente, las edificaciones existentes en áreas clasificadas como urbanizables o urbanas no consolidadas, siempre que hayan sido construidas de conformidad con la normativa urbanística vigente en su momento, se considerarán como edificaciones preexistentes según lo establecido en la legislación urbanística, estando sujetas al régimen establecido legalmente.

Artículo 95 **Actuaciones de levante y de sustitución sobre edificaciones existentes**

Mientras no se ejecute lo planificado en el presente plan o aquel que lo desarrolle, a efectos de régimen edificatorio y de uso tendrán el tratamiento de las edificaciones consolidadas.

Artículo 96 **Condición particular de los altillos y entreplantas.**

1. Se concede autorización para la implantación de entreplantas en todas las plantas de la edificación, conforme a las condiciones establecidas en este apartado y en las ordenanzas de edificación, con sujeto a las restricciones que puedan ser establecidas en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

2. Las entreplantas estarán destinadas, en todo caso, al uso principal o a usos complementarios del mismo.

3. La superficie de las entreplantas y altillos no podrá exceder la establecida para cada tipo de parcela y uso.

4. En los locales existentes que dispongan de entreplanta construida con licencia, si esta supera el porcentaje permitido, se podrán llevar a cabo obras que incluyan su sustitución, manteniendo sus dimensiones y disposición, siempre que se respeten las condiciones establecidas en las ordenanzas de edificación.

5. Los altillos deben integrarse funcionalmente con el local principal, constituyendo una unidad registral indivisible.

6. Las condiciones edificatorias serán las establecidas en las ordenanzas de edificación del presente Plan General.

CAPÍTULO 2º ZONAS RESIDENCIALES

Artículo 97 **Zona A Uso residencial: Régimen general**

1. Definición

Zona global conformada por asentamientos principalmente designados para usos residenciales ubicados o planificados en las zonas urbanas y urbanizables del municipio, sin importar su forma o tipo, en conjunto con los demás usos autorizados por este Plan.

2. Régimen general de uso

2a Usos característicos

* Usos residenciales en todas sus modalidades.

2b Usos compatibles o admisibles

* Usos industriales y terciarios compatibles con los usos residenciales, (En caso de que sean comerciales tan solo se permitirán de la primera categoría.)
* Usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en la normativa particular para cada ámbito.

2c Usos prohibidos

* Usos que no son característicos ni admisibles, y que no son servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.

2d En términos generales y sin menoscabo de posibles restricciones adicionales que puedan ser especificadas en las Normas Particulares correspondientes, el límite máximo

de edificabilidad urbanística de los usos compatibles será del 40 % del total.

2e Las parcelas de tipología 'b.1' existentes en la zona global 'A' residencial se consolidan con sus condiciones actuales de uso y el uso existente, y por lo tanto, se considerará un uso tolerado hasta el cese de la actividad.

3. Régimen jurídico

En la Normativa Particular de cada ámbito, el Plan establece la ubicación de las parcelas públicas y privadas, ya sea de manera estructural o pormenorizada, según corresponda.

4. Edificabilidad urbanística

La determinada por la presente normativa general y la Normativa Particular de cada ámbito.

Artículo 98 Parcelas 'a. residencial': Régimen pormenorizado de uso, dominio y regulación de la forma de las edificaciones

1. Régimen de uso

1a En los nuevos desarrollos, se determinará con precisión la ubicación de la edificabilidad urbana asignada a los usos complementarios, conforme al porcentaje establecido en la ordenación estructural.

1b Para las parcelas consolidadas, se establece que los usos complementarios no deben exceder el 40% de la edificabilidad urbana total de cada una.

1c Las edificaciones residenciales existentes que alojen usos de actividades económicas o dotacionales de manera no autorizada en plantas y condiciones específicas se considerarán toleradas hasta que cese la actividad correspondiente. Además, se permitirá su sustitución por otro tipo de actividad económica o dotacional, a menos que se indique lo contrario en la normativa pormenorizada correspondiente.

1d El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado del presente plan o por el del documento que lo desarrolle posteriormente.

2. Régimen jurídico del dominio

2a A los efectos correspondientes, este tipo de parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso privado y/o asimilable al mismo.

2b La Normativa particular de los diversos ámbitos puede disponer, en el caso de este tipo de parcelas, el establecimiento de usos y espacios para dotaciones públicas, bajo titularidad pública y con la correspondiente edificabilidad asociada, tanto física como no lucrativa, así como las servidumbres de uso público que les correspondan.

3. Condiciones de la edificabilidad

EDIFICABILIDAD	
Parcelas sin edificar	La edificabilidad será la determinada en la Norma Particular del ámbito que corresponda.
Parcelas edificadas	La edificabilidad vinculada a la configuración de las edificaciones existentes se consolida, determinada conforme a los criterios definidos en este Plan, sin menoscabo de las disposiciones que puedan establecerse en la ordenación detallada.
Edificabilidad bajo rasante	Es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto en la presente normativa general para las parcelas las consolidadas o en la correspondiente normativa particular en el caso de los nuevos desarrollos.

4. Regulación de las parcelas

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA		
Parcela mínima edificable	Suelo urbano consolidado	Se consolida la parcela existente. En el caso de edificaciones existentes y consolidadas, se preserva la consolidación de las parcelas asociadas, salvo las excepciones establecidas en el Plan. La modificación de esta parcelación podrá llevarse a cabo mediante la formulación de documentos o proyectos urbanísticos adecuados, como planes pormenorizados, estudios de detalle, proyectos de reparcelación o licencias de segregación, conforme a los requisitos de la normativa urbanística vigente.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	La parcela mínima será de 200m^2
Frente mínimo a viario	Suelo urbano consolidado	Se consolida la parcela existente.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	El frente mínimo será el establecido por la ordenación pormenorizada.

5. Regulación de la forma de la edificación

REGULACIÓN DE LA FORMA		
Alineaciones máximas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada. A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
Alineaciones obligatorias	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.

Rasantes	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las rasantes de edificación existentes.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las rasantes son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
Perfil	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los perfiles de las edificaciones existentes. Bajo rasante en caso de sustitución, se permitirá la construcción de hasta dos sótanos con destino a aparcamiento, si las condiciones lo permiten y las afecciones que se crean en el entorno sean admisibles.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Será el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
Altura de la edificación	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los perfiles de las edificaciones existentes.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Será el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

6. Las viviendas protegidas, así como los anejos (aparcamientos y trasteros) igualmente protegidos, se adecuarán a los parámetros y condiciones de edificación establecidos en las disposiciones legales vigentes referidas a ellos.

7. Las condiciones estéticas y paisajísticas específicas de los espacios sin edificar y edificaciones ubicadas en estas parcelas se determinarán, en cada caso, en la ordenación pormenorizada.

Artículo 99 **Parcelas 'a.1 residencial intensiva': Régimen pormenorizado de uso y regulación de la forma de las edificaciones**

1. Definición

Parcelas que pueden albergar o albergan una o más edificaciones, destinadas principalmente a viviendas, agrupadas en vertical y en horizontal alrededor de uno o más núcleos de escaleras.

2. Régimen de uso

RÉGIMEN DE USO			
Uso residencial			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Tipología**	**Precisiones normativas**
Vivienda	Uso característico	Plurifamiliar	Se permite en planta baja y plantas altas, en el caso de que así lo establezca la normativa particular. En el caso de edificaciones consolidadas, se permite la vivienda en planta baja siempre que ya exista en el momento de aprobarse este Plan General.

Residencial colectiva	Uso característico	Plurifamiliar	Se repite lo establecido para el uso de vivienda.
Vivienda colaborativa	Uso característico	Plurifamiliar	Se repite lo establecido para el uso de vivienda.
Vivienda productiva	Uso característico	Plurifamiliar	Se repite lo establecido para el uso de vivienda.
Usos industriales			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Tipología**	**Precisiones normativas**
Talleres	Uso compatible	Industrial compatible	Se permite solo en planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja, siempre y cuando se cumpla con la cantidad mínima de aparcamientos en parcela privada establecida por el Decreto 45/2025.
Artesanía	Uso compatible	Industrial compatible	Se permite solo en planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja, siempre y cuando se cumpla con la cantidad mínima de aparcamientos en parcela privada establecida por el Decreto 45/2025.
Almacén	Uso compatible	Industrial compatible	Se permite solo en planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja, siempre y cuando se cumpla con la cantidad mínima de aparcamientos en parcela privada establecida por el Decreto 45/2025.
Usos terciarios			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Categoría**	**Precisiones normativas**
Comerciales	Uso compatible	1 y 2	Se permite solo en planta baja.
Servicios	Uso compatible		Se permite en la planta baja y planta primera.
Hosteleros	Uso compatible		Se permite solo en planta baja y planta primera. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja, siempre y cuando se cumpla con la cantidad mínima de aparcamientos en parcela privada establecida por el Decreto 45/2025.
Alojamiento y hospedaje	Uso compatible		Se permite solo en planta baja y planta primera, cuando se garantice la independencia funcional de éstas, de acuerdo con las siguientes condiciones que tendrán carácter de mínimos: Se articulará acceso independiente y distinto para cada uso. Se garantizará las condiciones de salubridad, sanitarias, ruido y molestias a las viviendas debiendo tener en esta materia, las mismas condiciones que si el edificio se destinará en su totalidad a viviendas. En caso de ocupar el edificio completo, se aplicarán el régimen establecido para las parcelas b.2. En el caso de viviendas turísticas, se permiten solamente en la planta primera. En el caso de las habitaciones turísticas, se permite en todas las plantas. Tan solo se permitirán actividades

			cuyo titular sea una persona residente, y no se permiten más de dos habitaciones por vivienda.
Equipamientos			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Tipología**	**Precisiones normativas**
Docente	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en planta primera.
Deportivo	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja.
Sanitario	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en planta primera.
Religioso	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja.
Alojamiento dotacional	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y plantas altas.
Asistencial	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y plantas altas.
Recreativo	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja.
Socio-cultural	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en planta primera.
Administrativo	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y planta altas.
Núcleo zoológico	Uso compatible	Todos	Se permite solo en planta baja con espacios exteriores.

3. Regulación de la forma de la edificación

REGULACIÓN DE LA FORMA		
Altura de plantas	Plantas bajo rasante	La altura máxima será de 3,00m y la altura mínima será la establecida por el Decreto 80/2022 o norma que lo sustituya para los aparcamientos subterráneos.
	Planta baja residencial	La altura mínima será la estipulada para las plantas bajas residenciales y la máxima de 3,50 m.
	Planta baja no residencial	Las alturas mínimas serán las establecidas en las ordenanzas de edificación y la máxima de 5,00m. Los locales de planta baja destinados a espectáculos o usos de hostelería de alta ocupación (discotecas, salas de baile, salas de fiesta…), así como los restantes situados en plantas superiores o inferiores vinculados a dichas actividades, deberán cumplir las condiciones establecidas en la reglamentación vigente en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, incluidas las referentes a su altura mínima.
	Planta alta residencial	La altura mínima será la recogida como mínimo en el Decreto 80/2022 sobre condiciones mínimas de habitabilidad o norma que lo sustituya y la máxima de 3,50m.
Vuelos y retranqueos	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los vuelos actuales y en caso de ampliación se aplicarán las condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada de cada ámbito y en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Las establecidas por la normativa particular.
Cubiertas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las cubiertas actuales y en caso de sustitución se aplicarán las condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada de cada ámbito y en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Las establecidas por la normativa particular.

Patios	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los patios actuales y en caso de sustitución se aplicarán las condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada de cada ámbito y en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Las establecidas por la normativa particular.
Entreplantas y altillos	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las existentes.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el 30% de la superficie construida de la vivienda. La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el 60% de la superficie construida en locales donde se implanten usos no residenciales.

Artículo 100 **Parcelas 'a.2 residencial de baja densidad': Régimen pormenorizado de uso y regulación de la forma de las edificaciones**

1. Definición

Parcelas que pueden albergar o albergan edificaciones de tipologías con una densidad de vivienda baja respecto al suelo ocupado. Básicamente edificación asilada unifamiliar, bifamiliar o edificación viviendas adosadas en hilera.

2. Régimen de uso

RÉGIMEN DE USO			
Uso residencial			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Tipología**	**Precisiones normativas**
Vivienda	Uso característico	Aislada/adosada	Se permite en planta baja y plantas altas.
Residencial colectiva	Uso característico	Aislada/adosada	Se permite en planta baja y plantas altas.
Vivienda colaborativa	Uso característico	Aislada/adosada	Se permite en planta baja y plantas altas.
Vivienda productiva	Uso característico	Aislada/adosada	Se permite en planta baja y plantas altas.
Usos industriales			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Tipología**	**Precisiones normativas**
Talleres	Uso compatible	Industrial compatible	Se permite solo en planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja, siempre y cuando se cumpla con la cantidad mínima de aparcamientos en parcela privada establecida por el Decreto 45/2025
Artesanía	Uso compatible	Industrial compatible	Se permite solo en planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja,

			siempre y cuando se cumpla con la cantidad mínima de aparcamientos en parcela privada establecida por el Decreto 45/2025
Almacén	Uso compatible	Industrial compatible	Se permite solo en planta baja. Se permite en la planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja, siempre y cuando se cumpla con la cantidad mínima de aparcamientos en parcela privada establecida por el Decreto 45/2025
Usos terciarios			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Categoría**	**Precisiones normativas**
Comerciales	Uso compatible	1 y 2	Se permite solo en planta baja.
Servicios	Uso compatible		Se permite en la planta baja. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja, siempre y cuando se cumpla con la cantidad mínima de aparcamientos en parcela privada establecida por el Decreto 45/2025
Hosteleras	Uso compatible		Se permite solo en planta baja y plantas altas. Se permite también en sótano vinculado siempre a la existencia del mismo uso en la planta baja, siempre y cuando se cumpla con la cantidad mínima de aparcamientos en parcela privada establecida por el Decreto 45/2025
Alojamiento y hospedaje	Uso compatible		Se permite en planta baja y planta alta.
Equipamientos			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Tipología**	**Precisiones normativas**
Docente	Uso compatible	Todos	Se permite solo en planta baja y plantas altas.
Deportivo	Uso compatible	Todos	Se permite solo en planta baja y plantas altas.
Sanitario	Uso compatible	Todos	Se permite solo en planta baja y plantas altas.
Religioso	Uso compatible	Todos	Se permite solo en planta baja y plantas altas.
Alojamiento dotacional	Uso compatible	Todos	Se permite en la planta baja y en las plantas altas.
Asistencial	Uso compatible	Todos	Se permite en la planta baja y en las plantas altas.
Recreativo	Uso compatible	Todos	Se permite solo en planta baja y plantas altas.
Socio-cultural	Uso compatible	Todos	Se permite solo en planta baja y plantas altas.
Administrativo	Uso compatible	Todos	Se permite solo en planta baja y plantas altas.
Núcleo zoológico	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja en locales con espacios libres vinculados con suficiente superficie para la acogida de este uso.

3. La siguiente tabla establece las condiciones de regulación de la forma de las edificaciones en las parcelas 'a.2 residencial de baja densidad'. Las condiciones edificatorias no reguladas en este artículo vendrán establecidas por las ordenanzas de edificación del presente Plan.

REGULACIÓN DE LA FORMA		
Altura de plantas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alturas existentes. En caso de sustitución se cumplirán las condiciones exigidas para los nuevos desarrollos.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	En las plantas bajo rasante, la altura máxima será de 3,00m y la altura mínima la establecida por el Decreto 80/2022 sobre condiciones mínimas de habitabilidad o norma que lo sustituya o modifique. En las plantas bajas, la altura mínima será la estipulada para las plantas altas residenciales y la máxima de 3,50 m. En las plantas altas, la altura mínima será la recogida como mínimo en el Decreto 80/2022 sobre condiciones mínimas de habitabilidad o norma que lo sustituya o modifique y la máxima de 3,50 m.
Vuelos y retranqueos	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los vuelos actuales y en caso de ampliación se aplicarán las condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada de cada ámbito y en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Las establecidas por la normativa particular.
Cubiertas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las cubiertas actuales y en caso de sustitución se aplicarán las condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada de cada ámbito y en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Las establecidas por la normativa particular.
Patios	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los patios actuales y en caso de sustitución se aplicarán las condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada de cada ámbito y en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Las establecidas por la normativa particular.
Entreplantas y altillos	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las existentes.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el 40% de la superficie construida de la vivienda. La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el 60% de la superficie construida en locales donde se implanten usos no residenciales.

Artículo 101 **Régimen de cambio de uso en las plantas bajas de los edificios residenciales**

1. Se permitirá el cambio de uso en plantas bajas de edificaciones residenciales existentes con las siguientes condiciones:

   - El régimen de usos será el establecido para las parcelas residenciales.
   - Se restringirá cualquier cambio de uso de acuerdo con el plano '*A10 Condiciones particulares de uso de las planta baja de edificaciones residenciales*', sin menoscabo de lo establecido en el punto anterior.
   - Las nuevas viviendas que se pretendan establecer en locales de planta baja, como resul-

tado de un cambio de uso, deberán cumplir con las condiciones específicas estipuladas por la ordenanza de edificación.

- Las nuevas viviendas resultantes del cambio de uso en las plantas bajas de edificaciones existentes estarán sujetas a un régimen tasado municipal. Las condiciones específicas para estas viviendas se establecerán mediante la aprobación de una ordenanza municipal.

Artículo 102 **División de viviendas**

1. Los casos de partición, separación o nueva división horizontal de la edificación existente calificada con uso residencial a la entrada en vigor de este Plan General que den como resultado la aparición de nuevas viviendas, se sujetarán a las siguientes determinaciones:

   - La superficie mínima construida de cada vivienda resultante será superior a 75 m2.
   - El número máximo de viviendas consecuencia de la división horizontal será la resultante de la aplicación del parámetro de superficie mínima construida.
   - El acceso a cada una de las viviendas se realizará desde un elemento común, garantizándose asimismo las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y otras, contenidas en la normativa vigente para los supuestos de rehabilitación de la edificación.
   - Se garantizará la reserva de 1 plaza de aparcamiento por vivienda que se ubicará en planta sótano y/o planta baja de la edificación. El aparcamiento podrá situarse en un elemento común.
   - El espacio libre de la parcela privada tendrá el carácter de elemento común del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan.

Artículo 103 **Aparcamiento de vehículos**

1. Estándares urbanísticos referidos a aparcamientos de vehículos.

   Se atenderá a lo señalado en el Decreto 45/2025 en cuanto a la cantidad y superficies mínimas.

2. En edificios residenciales colectivos, se dispondrá de un mínimo de plazas para aparcamiento de bicicletas igual al número de dormitorios del edificio.

Artículo 104 **Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.**

1. Régimen de edificación

   Se permiten edificaciones exentas destinadas a usos auxiliares, de carácter desmontable y

realizadas en madera, con una ocupación máxima de 6m² (la edificabilidad urbanística de las mismas no es computable). Estas edificaciones se ubicarán a una distancia mínima de 5m desde el vial, espacio público o cauce fluvial aunque no estarán obligadas a retirarse de la finca colindante.

Perfil máximo sobre rasante: 1 planta sobre rasante (bajo rasante no permitido).

Altura máxima de edificación: 3 m.

2. Las edificaciones auxiliares existentes que cumplan los condicionantes establecidos en el apartado anterior se entienden consolidadas.

3. Cierres de parcela

La construcción de cierres se ejecutará según los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada o en la ordenanza de edificación.

CAPÍTULO 3º ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 105 **Zona B Actividades económicas: Régimen general**

1. Definición

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

2. Régimen general de uso

2a Usos característicos

* Los usos industriales en todas sus modalidades.

2b Usos admisibles

* Usos de servicios básicos.
* Usos terciarios en todas las modalidades. Las actividades comerciales se limitarán a la primera y segunda categoría.
* Uso de vivienda autónoma: exclusivamente en parcelas y/o edificaciones existentes y destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan y consolidadas por el planeamiento vigente.
* Usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en la normativa particular para cada ámbito.

2c Usos prohibidos

* Usos que no son característicos ni admisibles, y que no son servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.

2d En términos generales y sin menoscabo de posibles restricciones adicionales que puedan ser especificadas en las Normas Particulares correspondientes, el límite máximo de edificabilidad urbanística de los usos compatibles será del 40 % del total.

3. Régimen jurídico

En la Normativa Particular de cada ámbito, el Plan establece la ubicación de las parcelas públicas y privadas, ya sea de manera estructural o pormenorizada, según corresponda.

4. Edificabilidad urbanística

La determinada por la Normativa Particular de cada ámbito.

Artículo 106 **Parcelas 'b. actividades económicas': Régimen pormenorizado de uso, dominio y regulación de la forma de las edificaciones**

1. Régimen de uso

1a En los nuevos desarrollos, la planificación pormenorizada determinará la ubicación precisa de la edificabilidad urbana correspondiente a los usos complementarios, respetando el porcentaje asignado en la planificación estructural.

1b En el caso de las parcelas consolidadas, los usos complementarios no podrán superar el 40% de la edificabilidad urbanística total de cada parcela.

1c En las edificaciones residenciales existentes donde se encuentren instaladas actividades económicas o dotacionales en pisos y bajo condiciones no autorizables, se tolerarán mientras dicha actividad continúe. Además, se permite su reemplazo por otro tipo de actividad económica o dotacional, a menos que se establezca lo contrario en la normativa pormenorizada correspondiente.

1d El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado del presente plan o por el del documento que lo desarrolle posteriormente.

2. Régimen jurídico del dominio

2a A los efectos correspondientes, este tipo de parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso privado y/o asimilable al mismo.

2b La Normativa particular de los distintos ámbitos podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucra-

tiva) vinculada a los mismos así como servidumbres de uso público.

3. Condiciones de la edificabilidad

EDIFICABILIDAD	
Parcelas sin edificar	La edificabilidad será la determinada en la Norma Particular del ámbito que corresponda.
Parcelas edificadas	Se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada
Edificabilidad bajo rasante	Es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto en la presente normativa general para las parcelas consolidadas o en la correspondiente normativa particular en el caso de los nuevos desarrollos.

4. La regulación de las parcelas

DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA		
Parcela mínima edificable	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las parcelas existentes. Cuando se trate de edificaciones existentes y consolidadas, se consolidan las parcelas vinculadas a las mismas con sus características y condicionantes, salvo excepciones definidas expresamente por el presente Plan de modo estructural o pormenorizado. Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico (planeamiento pormenorizado, estudios de detalle, proyectos de reparcelación, licencias de segregación...) que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	La parcela mínima será de 200m^2, salvo que sea objeto de un nuevo desarrollo previsto en el presente plan o a promover en su desarrollo.
Frente mínimo a viario	Suelo urbano consolidado	Se consolida la parcela existente, en caso de sustitución se podrá modificar mediante un estudio de detalle.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	El frente mínimo será el definido por el planeamiento pormenorizado

5. Regulación de la forma de la edificación

La siguiente tabla establece las condiciones de regulación de la forma de las edificaciones en las parcelas 'b' de actividades económicas. Las condiciones edificatorias no reguladas en este artículo vendrán establecidas por las ordenanzas de edificación del presente Plan.

REGULACIÓN DE LA FORMA		
Alineaciones máximas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada. A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
Alineaciones obligatorias	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante. En el caso de sustitución, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
Ocupación de la parcela	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	En parcelas menores o iguales de 750 m^2, máximo el 80 %. En parcelas mayores de 750 m^2, máximo el 60 %
Rasantes	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las rasantes de edificación existentes.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las rasantes son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
Perfil	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los perfiles de las edificaciones existentes. Bajo rasante en caso de sustitución, se permitirá la construcción de hasta dos sótanos con destino a aparcamiento, si las condiciones lo permiten y las afecciones que se creen en el entorno sean admisibles.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Será el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
Altura de la edificación	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los perfiles de las edificaciones existentes. De modo excepcional, se podrá superar dicha altura máxima puntualmente con los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos (siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan) se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual. En todo caso, se requerirá un estudio de detalle.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Será el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos. Se podrá superar dicha altura máxima con los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos (siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan) se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.

6. Para la realización de operaciones de reforma en edificios e instalaciones ya existentes, con modificación o simple reutilización de naves y pabellones, será preceptivo, previa o simultáneamente a la correspondiente licencia de obra o apertura, la elaboración de un estudio que garantice el adecuado funcionamiento de la nueva actividad (acceso y aparcamiento de vehículos, carga y descarga, condiciones de habitabilidad, higiene y defensa del medio ambiente, etc.), el respeto a los elementos de la estructura urbana (retiros de la edificación hasta las nuevas alineaciones, construcción de cierres de parcela, acera públicas perimetrales y

acometidas a las infraestructuras generales de servicio, etc.) y la justificación del cumplimiento de las determinaciones de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales. La no presentación de este estudio o su no aprobación por parte municipal (en base a la falta de cumplimiento en alguna de las cuestiones señaladas) será motivo de suspensión del trámite o denegación de las licencias de obras y de apertura.

El Ayuntamiento podrá exigir, cuando la entidad de la actuación u otras circunstancias así lo aconsejen (existencia de problemáticas ligadas a urbanización, parcelación, establecimiento de cesiones, elementos fuera de ordenación, especiales dificultades de ordenación), la redacción de los instrumentos de ordenación, urbanización o reparcelatorios que considere oportunos.

Estas mismas condiciones regirán en el caso de ampliación o nueva edificación en instalaciones industriales, comerciales y terciarias ya existentes.

7. Las condiciones estéticas y paisajísticas específicas de los espacios sin edificar y edificaciones ubicadas en estas parcelas se determinarán, en cada caso, en la ordenación pormenorizada.

Artículo 107 **Parcelas 'b.1 industrial': Régimen pormenorizado de uso y regulación de la forma de las edificaciones**

1. Definición

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

2. Régimen de uso

RÉGIMEN DE USO			
Uso residencial			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Tipología**	**Precisiones normativas**
Vivienda	Uso prohibido		
Residencial colectiva	Uso prohibido		
Vivienda colaborativa	Uso prohibido		
Vivienda productiva	Uso prohibido		

Usos industriales			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Categoría**	**Precisiones normativas**
Industrias agrarias Industrias manufactureras Comercios mayoristas Talleres Artesanía	Uso característico	Industrial compatible y no compatible	Se permite en planta baja y plantas altas. Se permite en plantas de semisótano o primera planta de sótano, siempre y cuando el uso se encuentre vinculado funcionalmente al superior, y se reúnan las condiciones mínimas de seguridad y de trabajo. En las demás plantas de sótano tan solo estarán permitidos los usos auxiliares de aparcamiento e. instalaciones de servicios.
Almacén/ Centros de logística	Uso característico	Industrial compatible y no compatible	En el caso de los usos logísticos se consolidan los usos ligados a las actividades existentes y se permiten sus ampliaciones. Sin embargo, dada la problemática identificada con la seguridad y el tráfico excesivo, se prohíben nuevas actividades de este tipo que superen una superficie de techo de 300m^2. En todo caso, estas nuevas actividades deberán presentar complementariamente al proyecto de actividad un estudio de tráfico que valore las afecciones que podría producir.
Usos terciarios			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Categoría**	**Precisiones normativas**
Comerciales	Uso compatible	1 y 2	Se permite en la planta baja y plantas altas.
Servicios	Uso compatible		Se permite en la planta baja y las plantas altas.
Hosteleros	Uso compatible		Se permite solo en planta baja. Se permite en plantas altas cuando el uso esté vinculado funcionalmente con la planta baja.
Alojamiento	Uso compatible		Cuando se destine la totalidad de un edificio.
Equipamientos		**Régimen**	
Docente	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en plantas altas.
Deportivo	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en plantas altas.
Sanitario	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en plantas altas.
Religioso	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en plantas altas.
Alojamiento dotacional	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en plantas altas.
Asistencial	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en plantas altas.
Recreativo	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en plantas altas.
Socio-cultural	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en plantas altas.
Administrativo	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en plantas altas.
Infraestructuras de servicios	**Servicios básicos**		

3. Regulación de la forma de la edificación

La siguiente tabla establece las condiciones de regulación de la forma de las edificaciones en las parcelas 'b.1 actividades económicas industriales'. Las condiciones edificatorias no re-

guladas en este artículo vendrán establecidas por las ordenanzas de edificación del presente Plan.

REGULACIÓN DE LA FORMA		
Altura de plantas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alturas existentes. En caso de sustitución y de necesidad de una altura mayor, se deberá redactar un estudio de detalle conforme a las condiciones que establezca el ayuntamiento en su caso.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	En las plantas bajo rasante, la altura máxima será de 5,00m y la altura mínima según lo establecido en las ordenanzas de edificación. En las plantas bajas, la altura mínima será la establecida en las ordenanzas edificatorias y la máxima la establecida por la ordenación pormenorizada en cada caso. En las plantas altas, la altura mínima será la establecida en las ordenanzas edificatorias y la máxima la establecida por la ordenación pormenorizada en cada caso.
Vuelos y retranqueos	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los vuelos y retranqueos de las edificaciones existentes. En caso de sustitución y de necesidad de un incremento de vuelos, se deberá redactar un estudio de detalle conforme a las condiciones que establezca el ayuntamiento en su caso.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Las establecidas por la normativa particular.
Cubiertas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las cubiertas existentes. En caso de sustitución se cumplirá lo establecido en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Se cumplirá lo establecido en las ordenanzas de edificación.
Patios	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los patios existentes. En caso de sustitución se cumplirá lo establecido en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Se cumplirá lo establecido en las ordenanzas de edificación.
Entreplantas y altillos	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las existentes.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el 70% de la superficie construida en locales donde se implanten usos terciarios o dotacionales. La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el 50% de la superficie construida en locales donde se implanten usos industriales.

Artículo 108 **Parcelas 'b.2 terciaria': Régimen pormenorizado de uso y regulación de la forma de las edificaciones**

1. Definición

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

2. Régimen de uso

RÉGIMEN DE USO			
Uso residencial			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Tipología**	**Precisiones normativas**
Vivienda	Uso prohibido		
Residencial colectiva	Uso prohibido		
Vivienda colaborativa	Uso prohibido		
Vivienda productiva	Uso prohibido		
Usos industriales			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Categoría**	**Precisiones normativas**
Industrias agrarias Industrias Manufactureras Comercios Mayoristas Talleres Artesanía	Uso compatible	Industrial compatible y no compatible	Se permite en planta baja y plantas altas. Se permite en plantas de semisótano o primera planta de sótano, siempre y cuando el uso se encuentre vinculado funcionalmente al superior, y se reúnan las condiciones mínimas de seguridad y trabajo. En las demás plantas de sótano tan solo estarán permitidos los usos auxiliares de aparcamiento e. instalaciones de servicios También se permiten usos auxiliares (aparcamiento) en plantas de sótano.
Almacén/ Centro logístico			En el caso de los usos logísticos se consolidan los usos ligados a las actividades existentes y se permiten sus ampliaciones en el municipio. Sin embargo, dada la problemática identificada con la seguridad y el tráfico excesivo, se prohíben nuevas actividades de este tipo que superen una superficie de techo de 300m^2. En todo caso, estas nuevas actividades deberán presentar complementariamente al proyecto de actividad un estudio de tráfico que valore las afecciones que podría producir.
Usos terciarios			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Categoría**	**Precisiones normativas**
Comerciales Comercios singulares	Uso característico	1, 2 y 3	Se permite en planta baja y plantas altas. Se permite en plantas de semisótano o primera planta de sótano, siempre y cuando el uso se encuentre vinculado funcionalmente al superior, y se reúnan las condiciones mínimas de seguridad y trabajo. En las demás plantas de sótano tan solo estarán permitidos los usos auxiliares de aparcamiento e. instalaciones de servicios También se permiten usos auxiliares (aparcamiento) en plantas de sótano. Los nuevos usos comerciales de tercera categoría deberán presentar complementariamente al proyecto de actividad un estudio de tráfico que evalué las

			afecciones que podría producir.
Servicios Hosteleras	Uso característico		Se permite en planta baja y plantas altas. Se permite en plantas de semisótano o primera planta de sótano, siempre y cuando el uso se encuentre vinculado funcionalmente al superior, y se reúnan las condiciones mínimas de seguridad y trabajo. En las demás plantas de sótano tan solo estarán permitidos los usos auxiliares de aparcamiento e. instalaciones de servicios También se permiten usos auxiliares (aparcamiento) en plantas de sótano.
Alojamiento	Uso característico		Se permite en planta baja y plantas altas. En las plantas de sótano tan solo estarán permitidos los usos auxiliares de almacenaje, aparcamiento e. instalaciones de servicios Las habitaciones o espacios de pernoctación deberán cumplir las disposiciones legales vigentes en cada caso. Y en el caso de que no se regule, se cumplirá con lo establecido para las viviendas.
Equipamientos		**Régimen**	
Docente	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en las plantas altas.
Deportivo	Uso compatible	Todos	Se permite en planta baja y en las plantas altas.
Sanitario	Uso compatible	Todos	Se permite la planta baja y en las plantas altas.
Religioso	Uso compatible	Todos	Se permite la planta baja y en las plantas altas.
Alojamiento dotacional	Uso compatible	Todos	Se permite la planta baja y en las plantas altas.
Asistencial	Uso compatible	Todos	Se permite la planta baja y en las plantas altas.
Recreativo	Uso compatible	Todos	Se permite la planta baja y en las plantas altas.
Socio-cultural	Uso compatible	Todos	Se permite la planta baja y en las plantas altas.
Administrativo	Uso compatible	Todos	Se permite la planta baja y en las plantas altas.
Infraestructuras de servicios	**Servicios básicos**		

3. Regulación de la forma de la edificación

REGULACIÓN DE LA FORMA		
Altura de plantas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alturas existentes. En caso de sustitución y de necesidad de una altura mayor, se deberá redactar un estudio de detalle conforme a las condiciones que establezca el ayuntamiento en su caso.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	En todas las plantas, la altura mínima será la establecida en las ordenanzas edificatorias y la máxima la establecida por la ordenación pormenorizada en cada caso.
Vuelos y retranqueos	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los vuelos y retranqueos de las edificaciones existentes. En caso de sustitución y de necesidad de un incremento de vuelos, se deberá redactar un estudio de detalle conforme a las condiciones que establezca el ayuntamiento en su caso.
	Suelo urbano no consolidado o	Las establecidas por la normativa particular.

	urbanizable	
Cubiertas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las cubiertas existentes. En caso de sustitución se cumplirá lo establecido en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Se cumplirá lo establecido en las ordenanzas de edificación.
Patios	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los patios existentes. En caso de sustitución se cumplirá lo establecido en las ordenanzas de edificación.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	Se cumplirá lo establecido en las ordenanzas de edificación.
Entreplantas y altillos	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las existentes.
	Suelo urbano no consolidado o urbanizable	La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el 70% de la superficie construida en locales donde se implanten usos terciarios o dotacionales. La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el 50% de la superficie construida en locales donde se implanten usos industriales.

Artículo 109 **Usos específicos regulados de acuerdo a su normativa particular**

1. La implantación de establecimientos destinados a usos de hostelería, servicios de telecomunicaciones (locutorios...) y similares se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en esas materias.

2. Los usos de espectáculos y hostelería de alta ocupación como discotecas, salas de baile y salas de fiesta, únicamente podrán ubicarse en locales que cumplan lo establecido en las disposiciones legales vigentes en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Artículo 110 **Accesos y sistema interno de viarios**

1. Cada parcela deberá contar con acceso directo desde vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados, que pueden ser compartidos por los titulares de diferentes parcelas o locales adyacentes. Además, se requerirá un espacio específico para carga y descarga, el cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en este Plan o en el planeamiento de desarrollo.

2. Las actividades comerciales, en todas sus categorías, deberán ubicarse en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública o desde el espacio libre de la parcela. Este acceso puede ser compartido por diferentes instalaciones destinadas a usos comerciales o económicos. No se permitirá la subdivisión de locales que no cumplan con esta condición.

3. Sistema interior de viarios

Para parcelas destinadas a actividades económicas con una superficie superior a 10.000m^2, se requerirá un sistema viario diferenciado para peatones o de coexistencia, separado del viario destinado al tráfico rodado, que conecte los distintos accesos tanto de la parcela como de los edificios.

Artículo 111 **Espacios no edificables de las parcelas**

1. Los accesos, estacionamientos, zonas de maniobra y áreas de carga y descarga necesarios para el funcionamiento de la actividad se integrarán en el interior de las edificaciones o en espacios exteriores destinados para tal fin.

2. En las partes de las parcelas que no sean edificables sobre el nivel del suelo, se autoriza exclusivamente la instalación de elementos como infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejados ligeros no cerrados, construidos con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

   Estos elementos no se tendrán en cuenta para calcular el aprovechamiento edificatorio de la parcela.

3. No se permitirá la instalación de ningún elemento construido o instalación en las franjas de la parcela sujetas a servidumbres de uso público o afectada por restricciones de edificación establecidas por la legislación vigente.

Artículo 112 **Aparcamiento de vehículos**

1. Estándares urbanísticos referidos a aparcamientos de vehículos

   La dotación de aparcamientos será la que se desprenda de la aplicación del Decreto 45/2025, del PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales o normativa que los sustituya o los modifique.

2. Dotación de aparcamientos para talleres de reparación de vehículos

   Una plaza de aparcamiento por cada 25 m^2 de superficie construida destinada exclusivamente a la actividad específica de taller. No se tomarán en cuenta para este cálculo las áreas adicionales designadas para el almacenamiento de repuestos, la administración-recepción y la zona de estacionamiento de vehículos.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, en edificios industriales o terciarios se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de bicicletas igual al número de personas trabajadoras que contenga la actividad. Estos aparcamientos se ubicarán dentro o junto al acceso del edificio y serán interiores o cubiertos.

4. En el desarrollo de nuevos ámbitos o en la regeneración de áreas no consolidadas, la urbanización del entorno de las parcelas designadas como 'b.2 terciarias' incluirá un mínimo de 5 plazas de estacionamiento para bicicletas por cada 50 metros cuadrados de superficie destinada a usos terciarios.

Artículo 113 **Espacios de carga y descarga**

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje exceda los 500 metros cuadrados, la instalación debe contar con una zona exclusiva para carga y descarga de productos dentro de la parcela.

   Esta zona debe ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o actividad correspondiente, y debe tener capacidad mínima para un camión y un acceso para vehículos.

2. En casos donde la superficie supere los 1.000 metros cuadrados, se requerirá duplicar el espacio de carga y descarga. Además, se añadirá una unidad adicional por cada 1.000 metros cuadrados adicionales de superficie de producción o almacenaje.

TITULO VI. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

CAPÍTULO 1º ESPACIOS LIBRES

SECCIÓN 1ª SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 114 **C.1 Espacios Libres Rurales: Régimen de uso, de edificación y de dominio**

1. Definición

Zonas conformadas por los espacios libres generales ordenados en el planeamiento general, en el suelo no urbanizable, a los efectos de dar respuesta a, entre otras, las necesidades y actividades de ocio y esparcimiento general del conjunto de la población.

2. Régimen general de uso

2a Usos característicos

* Usos de espacios libres (Itinerarios peatonales, parques fluviales, parques periurbanos...)

2b Usos compatibles o admisibles

* Usos rurales en las siguientes modalidades:

  Protección ambiental (conservación, mejora ambiental; actividades científico-culturales); ocio y esparcimiento (recreo extensivo e intensivo), huertos comunitarios.

* Usos de utilidad pública e interés social, de promoción y titularidad pública, previa justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, de su carácter complementario, auxiliar y/o al servicio del uso característico y declaración de la citada utilidad e interés.

* También se permiten los usos de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y otros similares) y servicio y apoyo a los usuarios (aseos públicos, etc.).

* Edificaciones auxiliares con objeto de garantizar las condiciones de accesibilidad universal, tales como ascensores, rampas, puentes...

* Aparcamientos: Serán espacios al servicio exclusivo de este uso y no conllevarán ningún tipo de edificación, urbanización ni movimiento de tierras limitándose al compactado y desbroce del terreno.

2c Usos prohibidos

* Los no incluidos en las modalidades anteriores.

3. Régimen de edificación

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, que en el contexto de la ordenación pormenorizada, se destinen a usos de equipamiento comunitario público o similar.

En términos generales, se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, salvo excepciones para pequeñas estructuras temporales sobre el nivel del suelo, las cuales deben ser desmontables, trasladables y construidas con materiales de bioconstrucción, sin permitirse cimientos permanentes, a excepción de los apoyos mínimos necesarios para su instalación.

Sin embargo, las construcciones relacionadas con la mejora de la accesibilidad están exentas de esta restricción.

En el caso de edificaciones destinadas a usos de utilidad pública y de interés social, se requerirá la tramitación de un plan especial.

4. Régimen jurídico

Esta área se considerará, para todos los efectos pertinentes, de titularidad pública. Las estructuras o construcciones aprobadas para usos de propiedad privada estarán generalmente sujetas a una concesión administrativa temporal, manteniendo el suelo en propiedad municipal. En las licencias y autorizaciones requeridas, se especificará la transferencia obligatoria y gratuita de dichas instalaciones por parte del concesionario o propietario en el momento de la expiración de la concesión, sin cargas ni gravámenes, y con registro adecuado.

5. Edificabilidad física

La edificabilidad estará determinada por las disposiciones específicas de cada Sistema General, conforme al régimen de usos o al plan de desarrollo que se redacte para tal fin. Sin embargo, se autorizará la construcción de pequeñas estructuras o instalaciones destinadas a mejorar la funcionalidad del espacio libre.

Artículo 115 C.2 Espacios Libres Urbanos: Régimen de uso, edificación y de dominio

1. Definición

Zonas conformadas por los espacios libres generales, ordenados en el planeamiento general, en el suelo urbano y urbanizable, a los efectos de dar respuesta a, entre otras, las necesidades y actividades de ocio y esparcimiento general del conjunto de la población, cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de los habitantes de más de un sector o área.

2. Régimen de uso

RÉGIMEN DE USO			
Espacios libres			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Tipología**	**Precisiones normativas**
Zonas verdes, jardines	Uso característico		Usos de aparcamiento, exclusivamente en el subsuelo de los espacios libres, siempre y cuando se permita en la ordenación pormenorizada. También se permiten los usos auxiliares de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y otros similares) y servicio y apoyo a los usuarios (aseos públicos, etc.). Usos auxiliares con objeto de garantizar las condi-
Zona pavimentada, plaza, paseos, itinerarios peatonales...	Uso característico		
Protección y puesta en valor del patrimonio natural	Uso característico		
Huertos, pequeños viveros,...	Uso característico		

Zonas de juego	Uso característico		ciones de accesibilidad universal, tales como ascensores, rampas, puentes...
Usos terciarios			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Categoría**	**Precisiones normativas**
Comerciales	Uso complementario	1	En usos preexistentes, siempre que no se encuentren en situación de disconforme con el planeamiento o fuera de ordenación. Pequeños quioscos y similares.
Servicios Hosteleros	Uso complementario		
Equipamientos		**Régimen**	
Docente	Uso compatible	Todos	Pequeñas instalaciones efímeras al aire libre ligadas con actividades educativas o culturales. Circuitos biosaludables, Skatepark, parkour, pequeños frontones al aire libre Pequeños botiquines o usos temporales. En edificaciones existentes la normativa particular podrá establecer, su consolidación con destino a usos de equipamiento comunitario público. En nuevas edificaciones situadas bajo rasante, siempre que resulten integradas totalmente en el espacio libre.
Deportivo	Uso compatible	Todos	
Sanitario	Uso compatible	Todos	
Recreativo	Uso compatible	Todos	
Socio-cultural	Uso compatible	Todos	
Infraestructuras de servicios	**Servicios básicos**		

Los usos no incluidos en esta tabla se considerarán usos prohibidos, siempre y cuando no sean asimilables a alguno de estos usos o se trate de un uso auxiliar no previsto.

Las fichas urbanísticas de cada sistema general podrán establecer un régimen pormenorizado más restrictivo para cada uno de las zonas.

3. Régimen de la edificación

REGULACIÓN DE LA FORMA		
Alineaciones máximas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada. Se permitirán pequeñas ampliaciones de las mismas que, en su caso y previa la debida justificación, se estimen adecuadas. Siempre que la superficie de espacio libre resultante no sea inferior al establecido por los estándares urbanísticos marcados por legislación en vigor. A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las alineaciones obligatorias, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
Alineaciones obligatorias	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.

Ocupación de la parcela	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	En parcelas menores o iguales de 750 m^2, máximo el 2 % o 10m^2 En parcelas mayores de 750 m^2, máximo el 1% o 15m^2
Rasantes	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las rasantes de edificación existentes.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las rasantes son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
Perfil	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los perfiles de las edificaciones existentes. Bajo rasante en caso de sustitución, se permitirá la construcción de hasta dos sótanos, si las condiciones lo permiten y las afecciones que se creen en el entorno sean admisibles.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Será el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
Altura de la edificación	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los perfiles de las edificaciones existentes. De modo excepcional, se podrá superar dicha altura máxima puntualmente con los elementos de instalaciones de carácter necesario de manera justificada.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Como máximo será de 3m. Se podrá superar dicha altura máxima con los elementos de instalaciones de carácter necesario de manera justificada.

Las fichas urbanísticas de cada sistema general podrá modificar el régimen establecido en esta tabla.

4. Régimen de Dominio

La zona estará destinada principalmente a uso y titularidad públicos. No obstante, de manera excepcional y previa justificación de su idoneidad y cumplimiento de los criterios establecidos en las disposiciones que regulan el dominio público, el planeamiento urbanístico podría permitir usos y construcciones bajo titularidad privada.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas para usos privativos generalmente estarán sujetas a concesiones administrativas temporales, manteniendo el suelo en propiedad municipal en todo momento.

5. Edificabilidad

La edificabilidad será la establecida en la normativa particular de cada Sistema General en función del régimen de usos o, en el planeamiento de desarrollo a redactar al efecto. No obstante, se permitirá la construcción de pequeñas construcciones o instalaciones que mejoren la funcionalidad del espacio libre.

SECCIÓN 2ª SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 116 **'c.1 espacios libres urbanos': Régimen de uso, edificación y dominio**

1. Definición

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales, cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de las personas residentes en un área o sector concreto.

2. Régimen de uso, edificación y dominio

Será de aplicación el régimen establecido para los Sistemas Generales de Espacios Libres, y en su caso, por la normativa pormenorizada recogida en el presente plan o documento que lo desarrolle.

CAPÍTULO 2º EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

SECCIÓN 1ª SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Artículo 117 **D (D.1/D.2/D.3/D.4/D.5/D.6/D.7/D.8/D.9): Régimen de uso, edificación y de dominio.**

1. Definición

Zona global que se destina principalmente a diversos usos de equipamiento comunitario, como educativos, sanitarios, deportivos, culturales, entre otros. Esta área puede encontrarse tanto en suelos urbanos, urbanizables como no urbanizables, ya sea de propiedad pública o privada, y forma parte integral de la red de sistemas generales del municipio. Su propósito principal es satisfacer las necesidades y demandas de la población en general, así como aquellas de alcance supramunicipal que pueden ser atendidas a través de estos equipamientos.

2. Régimen de uso

RÉGIMEN DE USO			
Equipamientos			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Titularidad**	**Precisiones normativas**
Docente	Uso característico	Todas	Se permite en plantas de sótano, planta baja y en las plantas altas.

Deportivo	Uso característico	Todas	Los cambios de uso de una modalidad a otra de una parcela deberán realizarse justificadamente de acuerdo a las necesidades sociales identificadas y al cumplimiento de la normativa sectorial en vigor. Dentro de una misma parcela de equipamiento y de la edificación autorizada en ella podrán implantarse las distintas modalidades de usos de equipamiento comunitario autorizados en todas y/o cualquiera de sus plantas. Los usos de garaje, se permiten exclusivamente en el subsuelo, siempre y cuando se permita en la ordenación pormenorizada.
Sanitario	Uso característico	Todas	
Religioso	Uso característico	Todas s	
Alojamiento dotacional	Uso característico	Todas	
Asistencial	Uso característico	Todas	
Recreativo	Uso característico	Todas	
Socio-cultural	Uso característico	Todas	
Administrativo	Uso característico	Todas	
Usos terciarios			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Categoría**	**Precisiones normativas**
Comerciales	Uso complementario	1	Siempre que sean sin ánimo de lucro o una concesiones administrativa temporal.
Servicios Hosteleros	Uso complementario		
Espacios libres			
Modalidad de uso	**Régimen**	**Categoría**	**Precisiones normativas**
Zonas verdes, jardines	Uso compatible		
Zona pavimentada, plaza...	Uso compatible		
Protección y puesta en valor del patrimonio natural	Uso compatible		
Huertos, pequeños viveros,...	Uso compatible		
Juegos infantiles	Uso compatible		
Infraestructuras de servicios	**Servicios básicos**		

Los usos no incluidos en esta tabla se considerarán usos prohibidos, siempre y cuando no sean asimilables a alguno de estos usos o se trate de un uso auxiliar no previsto.

Las fichas urbanísticas de cada sistema general podrán establecer un régimen pormenorizado más restrictivo para cada uno de las zonas.

3. Régimen de edificación

REGULACIÓN DE LA FORMA		
Alineaciones máximas	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones de edificación existentes, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada. En caso de sustitución, las alineaciones máximas bajo rasante se podrán ampliar hasta el límite de la parcela, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Se autoriza la implantación tanto sobre cómo bajo rasante de las alineaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades propias y/o asociadas al correspondiente equipamiento, así como a los usos compatibles o admisibles. Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.
Alineaciones obligatorias	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alineaciones obligatorias de edificación existentes sobre rasante.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las alineaciones obligatorias, sobre y bajo rasante, serán las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
Ocupación de la parcela	Suelo urbano consolidado	Se consolida la ocupación de las edificaciones existentes. En caso de sustitución, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, será la definida por las alineaciones máximas establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada. Se permite la construcción de edificaciones con objeto de garantizar las condiciones de accesibilidad universal, tales como ascensores, rampas, puentes...
Rasantes	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las rasantes de edificación existentes.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Las rasantes son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
Perfil	Suelo urbano consolidado	Se consolidan los perfiles de las edificaciones existentes. Bajo rasante, en caso de sustitución, se permitirá la construcción de hasta dos sótanos, si las condiciones lo permiten y las afecciones que se creen en el entorno sean admisibles.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Será el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
Altura de la edificación	Suelo urbano consolidado	Se consolidan las alturas de las edificaciones existentes. De modo excepcional, se podrá superar dicha altura máxima puntualmente con los elementos de instalaciones de carácter necesario de manera justificada.
	Suelo urbano no consolidado y urbanizable	Será el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

4. Régimen de Dominio

Será una zona de titularidad y uso público. En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras del dominio público, el planeamiento urbanístico podrá permitir usos y edificaciones gestionados en régimen de titularidad privada.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas para usos privativos lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal.

5. Edificabilidad

La edificabilidad será la establecida en la normativa particular de cada Sistema General en función del régimen de usos o, en el planeamiento de desarrollo a redactar al efecto.

SECCIÓN 2ª SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Artículo 118 **Parcelas 'd. equipamiento comunitario': Régimen de uso, edificación y dominio**

1. Definición

Parcela y/o subzona destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculados a los mismos, cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de los residentes en un área o sector concreto.

2. Régimen de uso, edificación y dominio

Será de aplicación el régimen establecido para los Sistemas Generales de Espacios Libres, y en su caso, por la normativa pormenorizada recogida en el presente plan o documento que lo desarrolle.

3. Edificabilidad

La edificabilidad será la establecida en la normativa particular en función del régimen de usos o, en el planeamiento de desarrollo a redactar al efecto.

CAPÍTULO 3º COMUNICACIONES

SECCIÓN 1ª SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Artículo 119 **E.1 Vías ferroviarias: Régimen de uso, edificación y de dominio.**

1. Definición

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

2. Régimen de uso

   2a Uso característico: ferroviario.

   2b Usos compatibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

   2c Se incluyen los usos de actividades económicas, de equipamiento y las infraestructuras de servicios urbanos en la medida en que sean acordes o compatibles con lo establecido en las citadas disposiciones legales.

   2d Usos prohibidos: el resto de usos no mencionados en los apartados anteriores.

   El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

   La autorización de usos estará supeditada al cumplimiento de las disposiciones reguladoras de ferrocarriles y a su autorización por la administración competente.

3. Régimen de edificación

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

   La autorización de ese tipo de edificaciones, instalaciones e infraestructuras estará en todo caso supeditada a su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones sectoriales reguladoras y a su autorización por la Administración competente en la materia.

4. Régimen de dominio

   Será una zona de titularidad y uso público.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras del dominio público, el planeamiento urbanístico podrá permitir usos y edificaciones gestionados en régimen de titularidad privada.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas para usos privativos lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal.

5. Edificabilidad

La edificabilidad será la establecida en la normativa particular en función del régimen de usos o, en el planeamiento de desarrollo a redactar al efecto.

Artículo 120 **E.2 Vías interurbanas y E.3 Vías urbanas: Régimen de uso, edificación y de dominio**

1. Definición

Zona conformada por las carreteras interurbanas y el viario urbano principal de titularidad pública.

2. Régimen de uso

2a Uso característico: Prioridad de vehículos motorizados.

2b Usos compatibles: Los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Se incluyen los usos de actividades económicas, de equipamiento y las infraestructuras de servicios urbanos en la medida en que sean acordes o compatibles con lo establecido en las citadas disposiciones legales.

Previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos del ámbito urbano, será autorizable la construcción de aparcamientos en el subsuelo de las vías urbanas. Su planteamiento requerirá la redacción de un plan especial.

2c Usos prohibidos: el resto de usos no mencionados en los apartados anteriores

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

La autorización de usos estará supeditada al cumplimiento de las disposiciones reguladoras de carreteras y a su autorización por la administración competente.

3. Régimen de edificación

   En términos generales, se prohíbe la construcción de edificaciones sobre rasante en suelo urbano y urbanizable, y de manera absoluta en el suelo no urbanizable. Sin embargo, hay excepciones a esta regla. Se permite la implantación de elementos e instalaciones funcionales y auxiliares necesarios para el uso del suelo, como áreas de servicio y esparcimiento, unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible y/o electrolineras en el caso de las carreteras, siempre que su instalación sea factible y conveniente. Además, de manera excepcional, se autoriza la construcción de edificaciones y/o instalaciones para usos de equipamiento que cumplan con los criterios establecidos en las regulaciones viales vigentes.

   Las áreas deservicio son las zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, electricidad y gas, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de las carreteras.

4. Los usos de áreas de estacionamiento complejas en suelo no urbanizable, con estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc., requerirán la redacción y tramitación del correspondiente Plan Especial ante el Ayuntamiento.

   Se permite la construcción bajo rasante en suelo urbano y urbanizable, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia viaria.

   La Norma Particular del ámbito podrá ajustar este régimen de acuerdo con lo establecido en la presente norma.

   En todo caso, la autorización de este tipo de edificaciones, instalaciones e infraestructuras estará sujeta a su conformidad con los criterios establecidos en las regulaciones sectoriales correspondientes y requerirá la autorización de la Administración competente en la materia.

5. Régimen de dominio

   Será una zona de titularidad y uso público.

   Además, las construcciones e instalaciones ubicadas en las márgenes de las redes viarias pueden ser de titularidad privada, siempre y cuando estén destinadas a usos complementarios o auxiliares de las mismas y cumplan con los criterios establecidos en las regulaciones legales vigentes. Estos usos pueden incluir alojamiento, estaciones de servicio o gasolineras, así como usos comerciales u otros fines autorizados.

6. Edificabilidad

La edificabilidad será la establecida en la normativa particular o en el planeamiento de desarrollo a redactar al efecto.

Artículo 121 E.4 Caminos rurales y pistas forestales: Régimen de uso, edificación y de dominio

1. Definición

Zona conformada por la red de caminos y pistas rurales situados en el suelo no urbanizable del municipio.

2. Régimen de uso

2a Uso característico: Circulación en las siguientes modalidades rodada motorizada; peatonal, ciclista, etc.

2b Usos compatibles: Espacios libres, equipamiento comunitario de uso y dominio público, e infraestructuras de servicio.

2c Además de los espacios libres y el equipamiento comunitario de uso público, se considerarán compatibles otros usos como la circulación de vehículos de gran tonelaje por motivo de construcción o explotación forestal, así como otros usos anormales y de carácter privativo.

2d Para estos últimos, será necesaria una autorización administrativa municipal que establecerá las condiciones funcionales y temporales requeridas, las especificaciones técnicas, la fianza para cubrir posibles desperfectos y las tasas correspondientes.

2e El Ayuntamiento tendrá la facultad de suspender o paralizar actividades u obras que no cumplan con las condiciones establecidas en las autorizaciones o licencias de uso, o que estén llevando a cabo un uso indebido de los caminos públicos.

2f Usos prohibidos: el resto de usos no mencionados en los apartados anteriores.

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

3. Régimen de edificación

Con ciertas excepciones, no se permiten nuevas construcciones y edificaciones en los caminos rurales, excepto para la implantación de usos auxiliares como paradas de autobús o puntos de información.

Se establece una línea límite de edificación a ambos lados de los caminos rurales, a una distancia de 8 metros desde la arista exterior de la zona de dominio público medida en hori-

zontal y perpendicularmente al eje del camino. Se prohíbe cualquier tipo de nueva construcción o ampliación más allá de esta línea, a excepción de aquellas que sean imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

El régimen de edificación establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

4. Régimen de dominio

4a Zona de dominio público

* Delimitación: Son de dominio público los terrenos ocupados por los caminos y sus elementos funcionales entre las dos aristas exteriores de la cuneta, terraplén, desmonte y terrenos ocupados por los soportes de las estructuras.

4b Zona de servidumbre

* Delimitación

  La zona de servidumbre de los caminos rurales estará constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de los mismos. Estas franjas estarán delimitadas interiormente por la zona de dominio público del camino y exteriormente por dos líneas equidistantes a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de metro y medio.

* Limitaciones a la propiedad

  En la zona de servidumbre de los caminos rurales, no se permitirá la realización de ninguna clase de obras permanentes ni ocupación, ni la construcción de cerramientos que incluyan obra de fábrica y/o superen una altura de metro y medio. Tampoco se permitirá ninguna actividad que no esté exclusivamente relacionada con el cultivo que se desarrolle en la zona. Los cerramientos permitidos, que no incluyan obra de fábrica y/o no superen el metro y medio de altura, deberán ubicarse al menos a medio metro de la zona de dominio público del camino.

5. Edificabilidad

En el caso de las edificaciones auxiliares, la edificabilidad física máxima será de $10 m^2$/edificio.

6. Ampliación de la red pública de caminos

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de caminos y pistas rurales existentes, directamente mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes, que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados.

La anchura máxima de este tipo de viales será de 3m (rodadura), sin incluir el sistema de recogida de aguas pluviales.

Artículo 122 E.5 Vías peatonales y E.6 Vías ciclistas: Régimen de uso, edificación y de dominio

1. Definición

Zona conformada por la red de caminos peatonales (E5) y vías ciclistas (E6) de carácter estructural.

2. Régimen de uso

2a Uso característico

* Circulación peatonal (E5), circulación ciclista (E6) y animales en su caso.

2b Usos compatibles

* Espacios libres, equipamiento comunitario de uso y dominio público, e infraestructuras de servicio. En las vías ciclistas (E6) la circulación peatonal será compatible.
* Previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos del ámbito urbano, será autorizable la construcción de aparcamientos en el subsuelo de las vías urbanas. Su planteamiento requerirá la redacción de un plan especial.

2c Usos prohibidos

* El resto de usos no mencionados en los apartados anteriores.

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

3. Régimen de edificación

En el suelo urbano y urbanizable, se prohíbe la construcción de edificaciones sobre rasante, excepto en casos específicos como la implantación de usos auxiliares como puntos de información, aseos o puntos de limpieza de bicicletas. No obstante, se permite la edificación bajo rasante de acuerdo con los criterios establecidos en el presente plan, en el futuro planeamiento que lo desarrolle y en las ordenanzas de urbanización y edificación.

El régimen de edificación establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

4. Régimen de dominio

4a Zona de dominio público

* Delimitación

Son de dominio público los terrenos ocupados por los caminos y sus elementos funcionales entre las dos aristas exteriores de la cuneta, terraplén, desmonte y terrenos ocupados por los soportes de las estructuras.

En suelo urbano consolidado podrán darse salvedades debido a las situaciones preexistentes.

4b Zona de servidumbre

4c En suelo no urbanizable

* Delimitación

La zona de servidumbre de estas vías consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de los mismos delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de metro y medio.

* Limitaciones a la propiedad

En la zona de servidumbre de los caminos rurales, queda prohibida la realización de cualquier tipo de obras permanentes, ocupación del espacio, o la instalación de cerramientos que incluyan elementos de obra de fábrica y/o superen la altura de metro y medio. Además, se restringe cualquier actividad que no esté directamente relacionada con el cultivo propio de la zona. Los cerramientos permitidos, que no incorporen elementos de obra de fábrica y no superen la altura mencionada, deben ubicarse al menos a medio metro de la zona de dominio público.

4d En suelo urbano y urbanizable:

* La zonificación pormenorizada de cada ámbito establecerá el régimen de uso a los lados de estas vías.

5. Edificabilidad

En el caso de las edificaciones auxiliares, la edificabilidad física máxima será de 10m^2/edificio.

En el caso de edificaciones bajo rasante la edificabilidad será la establecida en la normativa particular o en el planeamiento de desarrollo a redactar al efecto.

SECCIÓN 2ª SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES

Artículo 123 **'e.1, e.2, e.3, e.4 y e.5': Régimen de uso, edificación y dominio**

1. Definición

- e.1 Vías urbanas

Zona conformada por las carreteras urbanas de titularidad pública.

- e.2 Aparcamientos

Zona conformada por un conjunto de aparcamientos de uso públicos. No se consideran los aparcamientos en hilera o en batería situados a los lados de las carreteras.

- e.3 Vías peatonales

Zona conformada las zonas de uso peatonal que no tienen la consideración de espacio libre c1 por sus características.

- e.4 Vías de coexistencia

Zona conformada por viarios donde el uso es compartido por los peatones y el tráfico rodado tanto de vehículos a motor como de bicicletas.

- e.5 Vías ciclistas

Zona conformada por viarios para el uso de bicicletas, sea o no con carácter exclusivo o preferente.

2. Régimen de uso

2a Uso característico

* Circulación de tráfico rodado (e1 y e2), circulación peatonal (e3 y e4), circulación ciclista (e5).

2b Usos compatibles

* Circulación de tráfico rodado en e4, circulación peatonal en e5 y circulación de animales en todos los casos, sin perjuicio de lo establecido en las normas de circulación.
* Infraestructuras de servicio, espacios libres, equipamientos comunitarios de uso y dominio público.

2c Usos prohibidos

* El resto de usos no mencionados en los apartados anteriores.

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

3. Régimen de edificación

Con determinadas salvedades, no se autoriza las construcciones y edificaciones sobre rasante en suelo urbano y urbanizable y en ninguna de las subzonas. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de algún uso auxiliar como puntos de información, aseos, puntos de limpiezas de bicicletas...

Se permiten edificar bajo rasante acorde con los criterios establecidos en el presente plan, en el futuro planeamiento que lo desarrolle y en las ordenanzas de urbanización y edificación.

El régimen de edificación establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

4. Régimen de dominio

Se trata de subzonas de uso y titularidad pública.

5. Edificabilidad

La edificabilidad será la establecida en la normativa particular o en el planeamiento de desarrollo a redactar al efecto.

CAPÍTULO 4º INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 124 F Sistema General de infraestructuras de servicios: Régimen de uso, edificación y de dominio

1. Definición

Corresponde con los espacios y redes destinados a albergar instalaciones relacionadas con las infraestructuras y servicios urbanos de carácter colectivo, su generación, transformación, tratamiento y transporte.

2. Régimen de uso

2a Uso característico

* Infraestructuras de servicios urbanos en las distintas modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

2b Usos compatibles

* Los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2c Usos prohibidos:

* El resto de usos no mencionados en los apartados anteriores.

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

3. Régimen de edificación

Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano.

4. Régimen de dominio

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

5. Edificabilidad

La determinada en la Norma Particular del ámbito, en las ordenanzas o en el planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO 5º CAUCES FLUVIALES

Artículo 125 H Sistema General cauces fluviales: Régimen de uso, edificación y de dominio

1. Definición

Se compone de los cauces de las corrientes continuas y discontinuas, así como por los lechos de lagos, lagunas y embalses existentes de acuerdo con lo establecido al efecto por la Ley de aguas y el Reglamento para la protección del dominio público hidráulico.

2. Régimen de uso, edificación y dominio

El régimen de usos y edificación será el establecido en la normativa sectorial vigente en la materia.

Cualquier intervención que afecte al Dominio Público Hidráulico o que se ubique en las zonas de servidumbre o policía requerirá la previa autorización administrativa de la autoridad hidráulica competente. Específicamente, las actuaciones en la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico, que comprende una franja de 5 metros a ambos lados de los cauces abiertos o soterrados, deben asegurar que dicha zona permanezca libre de obstáculos y, en la medida de lo posible, sin intervenciones en el terreno natural.

Se prohíbe expresamente la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de proteger y conservar la infraestructura hidráulica.

TITULO VII. RÉGIMEN GENERAL DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1º CONDICIONANTES DE RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 126 BG.1 Áreas de protección de las captaciones de agua: Régimen general.

1. Definición y delimitación

Se corresponden con áreas destinadas a la captación de agua o a manantiales naturales. El documento de memoria indica particularmente los elementos incluidos y su delimitación es la reflejada en el plano '*A06A Condicionantes superpuestos. Riesgos Naturales*' del suelo no urbanizable.

Se incluyen en el mismo tanto las captaciones incluidas en el Registro de zonas protegidas del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental. Se incluyen asimismo pequeñas captaciones de carácter local, como manantiales y fuentes, no incluidas en dicho registro y que se recogen entre los datos aportados por el Gobierno Vasco.

Las captaciones de agua o manantiales naturales que no hayan sido identificadas explícitamente estarán igualmente sujetas a las disposiciones de este artículo.

2. Régimen urbanístico

Las captaciones destinadas al abastecimiento urbano, incluidas en el Registro de Zonas Protegidas de los Planes Hidrológicos, disponen de su perímetro de protección correspondiente. En estos perímetros se establecen las áreas a proteger, las medidas de control y la regulación de los usos del suelo y las actividades permitidas para evitar afectaciones a la cantidad y calidad del agua. Cualquier intervención en estas zonas debe cumplir con la normativa específica de sus respectivos perímetros de protección.

Respecto a las captaciones no registradas, se establece un área de protección de 50 metros de diámetro. En estas áreas, el régimen urbanístico será el establecido para la zona global en la que se integran, con la excepción de que no se permiten nuevas construcciones o ampliaciones, nuevas instalaciones, tala de árboles, perforaciones o sondeos, ni movimientos de tierra. El Ayuntamiento puede ajustar esta delimitación y el régimen urbanístico según los resultados del estudio detallado de cada captación.

Artículo 127 **BG.2 Áreas erosionables: Régimen general.**

1. Definición y delimitación

Se identifican como áreas con alto riesgo de erosión aquellas con características litológicas y de relieve que las hacen susceptibles a la erosión, según los resultados del modelo de Erosión del PTS agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Además, se pueden incluir otras áreas erosionables delimitadas por estudios de riesgos o geomorfológicos más detallados a nivel foral o municipal. Vienen representados en el plano '*A06A Condiciones Superpuestos. Riesgos Naturales*'.

2. Régimen urbanístico

2a El régimen urbanístico general del área afectada por este condicionante seguirá lo establecido en este Plan General para la zona global en la que se encuentre.

2b En las zonas con alto riesgo de erosión, se preservará o se introducirá cubierta arbórea y arbustiva como medida fundamental de protección. Se evitarán actividades que puedan afectar la estabilidad del suelo y se cuidarán las prácticas agroforestales necesarias.

2c Se evitarán los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subterráneo. y lo desaparición de lo vegetación.

2d Las actuaciones en estas zonas requerirán de la elaboración de Planes de Gestión Hidrológico- Forestal.

2e Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta ha hecho, sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

2f Se promoverá el control de la erosión generada por actividades de gestión, tomando medidas para minimizar su impacto. Ante indicios de deslizamientos de terreno, se aplicarán técnicas de estabilización y drenaje forestal mediante bioingeniería.

2g Se priorizará la preservación de la vegetación, especialmente de las masas arboladas autóctonas y las áreas desnudas serán revegetadas inmediatamente después de su creación para prevenir la erosión.

2h Podrá exigirse para el desarrollo de estas labores de restauración la elaboración de un proyecto específico para cada caso, en el que se contemplen y garanticen aspectos como el uso de especies autóctonas, garantía de origen y genética de las semillas, selección de especies en función del terreno, etc.

2i Se limita el uso de fertilizantes, herbicidas y plaguicidas, especialmente en zonas erosionables, de elevada pendiente y próximas a cursos fluviales.

2j En zonas con patentes problemas erosivos, se limitará el trasiego del ganado a las pistas y caminos que las atraviesan, impidiendo el acceso a las laderas

Artículo 128 **BG.3 Riesgo de incendio forestal: Régimen general.**

1. Definición y delimitación

Son aquellas área identificadas con un alto o muy alto riesgo de incendio en el mapa de riesgo de incendios forestales elaborado por el Gobierno Vasco, y vienen representados en el plano '*A06A Condiciones Superpuestos. Riesgos naturales*'.

2. Régimen urbanístico

Con carácter general, el régimen urbanístico general del área afectada por dicho condicionante será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre.

En estas zonas se evitarán las reforestaciones homogéneas que impliquen un mayor riesgo de incendio en el futuro.

En todo caso, estas zonas deberán buscar su renaturalización o plantación con especies forestales autóctonas que son menos susceptibles a la propagación de fuegos. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

3. Medidas para la gestión forestal

La gestión forestal desempeña un papel fundamental en la conservación de los bosques y la prevención de incendios. Algunas medidas importantes incluyen:

- Control de desbroces de matorral y podas: Eliminar el matorral y realizar podas selectivas puede reducir la cantidad de combustible disponible para los incendios forestales, disminuyendo así su intensidad y propagación.
- Tratamiento silvopiscícola: Mediante el distanciamiento de los árboles y la introducción de usos ganaderos controlados, se puede crear un entorno más abierto y menos propenso a la propagación rápida del fuego.
- Repoblación intercalada de especies de frondosas de hoja caduca: Introducir especies autóctonas de árboles de hoja caduca entre los bosques existentes puede crear barreras naturales al fuego, ya que estas especies suelen ser menos inflamables que las coníferas y pueden actuar como cortafuegos naturales.
- Operaciones selvícolas para corregir la continuidad del combustible: Realizar operaciones de gestión forestal para romper la continuidad vertical y horizontal del combustible, como la creación de cortafuegos, la eliminación de árboles muertos y la reducción de la densidad de árboles, puede ayudar a prevenir la propagación rápida de los incendios.

4. Además serán de aplicación las medidas recogidas en el EAE.

Artículo 129 **BG4 Vulnerabilidad de acuíferos y zonas de interés hidrogeológico: Régimen general.**

1. Definición

De acuerdo con la información proporcionada por la Agencia Vasca del Agua (URA), dentro del ámbito del término municipal se localiza un conjunto de acuíferos que conforman una unidad hidrogeológica de relevancia. Este hecho implica que una porción significativa del territorio municipal presente áreas caracterizadas por una elevada o muy elevada vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.

2. Delimitación

Se distinguen las siguientes zonas:

* BG4.1 Vulnerabilidad de acuíferos
* BG4.2 Zonas de interés hidrogeológico

Todas las zonas afectadas se han incorporado a los condicionantes superpuestos en el plano '*A06A Condicionantes Superpuestos. Riesgos Naturales*'.

3. Régimen urbanístico

3a BG4.1 Vulnerabilidad de acuíferos

El régimen de uso y edificación establecido para estas zonas será el establecido por las Directrices de Ordenación Territorial y en su desarrollo el Plan Territorial Sectorial de ordenación de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En cualquier caso, se prohibirán expresamente los vertidos de cualquier naturaleza (sólidos o líquidos) que puedan contaminar las aguas de acuíferos subterráneos, y las escombreras y los vertederos de Residuos Sólidos, incluso en arroyos o escorrentías de cuenca afluente inferior a 3 km2.

3b BG4.2 Zonas de interés hidrogeológico

Según el PTP de Tolosaldea:

3b.1 Usos propiciados.

Actividades de conservación y mejora e infraestructuras hidráulicas.

3b.2 Usos admisibles.

Recreo extensivo.

El resto de actividades no expresamente prohibidas y compatibles con el objetivo de protección planteado, serán regulados por el PTS de Ordenación de Márgenes y en su caso el planeamiento de desarrollo.

3b.3 Usos prohibidos.

Industrias agrarias, Actividades extractivas, Escombreras y vertederos y, en general, usos edificatorios.

4. Además serán de aplicación las medidas recogidas en el EAE.

Artículo 130 **BG.5 Áreas de afección hidráulica: Régimen general.**

1. Definición

Según los mapas de riesgo elaborados por la agencia vasca del agua URA Larraul tan solo está afectada por alguna pequeña zona afectada por las inundaciones del *Plan Integral de Protección de Inundaciones* redactado en 1993.

2. Delimitación

Todas las zonas afectadas se han incorporado a los condicionantes superpuestos en el plano '*A06A Condicionantes Superpuestos. Riesgos Naturales*'.

3. Régimen urbanístico

El régimen de uso y edificación establecido para las zonas de policía queda establecido por el conjunto de disposiciones legales para las zonas inundables derivadas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

En el caso de las zonas inundables situadas fuera de la zona de policía de cauces, se aplicará el mismo régimen establecido para la zona de policía.

4. Además serán de aplicación las medidas recogidas en el EAE.

CAPÍTULO 2º CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Artículo 131 BG.6 Espacios naturales Protegidos y otros espacios de interés natural multifuncionales: Régimen general.

1. Definición

Está integrada por los parques naturales, biotopos protegidos, árboles singulares, Red Natura 2000, los humedales RAMSAR, así como sus zonas periféricas de protección, conforme a los señalados en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), Planes Especiales de mejora del medio natural aprobados u otros ámbitos delimitados por cualquier figura de protección ambiental.

2. Categorías y delimitación

- BG6.1 ZEC de Hernio-Gazume

  Zona Especial de Conservación (ZEC) ES2120008 Hernio-Gazume. El espacio Hernio-Gazume estró en la lista de la Red Natura 2000 en 1997, debido a la presencia de hábitats y especies de flora y fauna de interés comunitario. Posteriormente, en 2004, la Comisión Europea lo declaró Lugar de Importancia Comunitaria (LIC). Finalmente, el 30 de

abril de 2013, el Gobierno Vasco designó a Hernio-Gazume como Zona de Especial Conservación.

Su delimitación actual es la reflejada en el plano '*A6B Condicionantes superpuestos*'.

3. Régimen urbanístico

En el caso de los espacios protegidos, el régimen urbanístico viene establecido por las disposiciones legales reguladoras de la Red Natura 2000 y de las Zonas de Especial Conservación (ZEC), y por los instrumentos de gestión aplicables.

Con carácter general las actuaciones en éste área requerirán de informe o autorización de la Administración Ambiental.

4. Además serán de aplicación las medidas recogidas en el EAE.

Artículo 132 **BG.7 Áreas de especies amenazadas: Régimen general.**

1. Definición

Se trata de aquellas áreas identificadas como Hábitats Propios de Especies Amenazadas o de Interés pudiendo ser áreas de especial interés para fauna o flora amenazada Su delimitación actual es la reflejada en el plano '*A06C Condicionantes superpuesto. Zonas Protegidas*' del suelo no urbanizable.

2. Categorías y delimitación

Se incluyen las siguientes zonas:

* BG.7.1 Zona de Distribución Preferente del Visón Europeo: regatas Usarragabi y Arrallaga.

* BG.7.2 Zona de Distribución preferente de los quirópteros amenazados: ZEC Hernio-Gatzume.

* BG.7.3 Zona de Distribución preferente del Halcón peregrino: ZEC Hernio-Gatzume.

* BG.7.4 Zona de interés especial del plan de gestión de aves necrófagas y zona de protección alimentaria: ZEC Hernio-Gatzume

Las áreas que por omisión no hayan sido identificadas como tales y constituyan espacios de interés para los hábitats o especies mencionadas se considerarán asimismo afectadas por el contenido de este artículo.

Su delimitación actual es la reflejada en el plano '*A6B Condicionantes superpuestos*'.

3. Régimen urbanístico

3a El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre. Dicho régimen se complementa con el conjunto de disposiciones legales aplicables a las zonas mencionadas en atención a sus valores ambientales.

3b Será de aplicación la ORDEN FORAL de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo Mustela lutreola (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

3c Se tomarán en cuenta las medidas recogidas en el Documento de objetivos y medidas de conservación para la designación de la zona especial conservación Hernio-Gazume (es2120008), en cuanto a aves necrófagas y quirópteros.

3d Serán de aplicación el RD 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, y la Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

3e A su vez, el PGOU estará a lo dispuesto, en su caso, por los planes de gestión de especies amenazadas conforme se vayan aprobando.

3f Cualquier actuación en las áreas de interés especial que implique la modificación de las características del hábitat utilizado para la reproducción o como refugio por la especie, y en su caso, necesitará autorización previa del órgano competente en la materia.

3g Se establece una franja exterior de quince metros en los márgenes de dichos hábitats como zona de amortiguación de estos hábitats, donde se prohíben los usos que puedan hacer peligrar una adecuada conservación de los mismos (prácticas forestales agresivas, etc.) y se promueva la recuperación de bosques de ribera autóctonos, sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

4. Además serán de aplicación las medidas recogidas en el EAE.

Artículo 133 **BG.8 Corredores ecológicos: Régimen general.**

1. Definición

Se trata de aquellas áreas identificada como en el diagnóstico como área de interconexión que garanticen el intercambio genético y que faciliten la dispersión de los seres vivos a través de hábitats (u otros elementos o procesos de interés) que conecten dos o más lugares, en los cuales encuentren condiciones adecuadas para su desarrollo.

2. Relacionados con el diseño de los corredores se distinguen cuatro tipos de áreas

   2a BG.8.1 Corredores ecológicos Territoriales basados en las ZIFE (2019)

   2b BG.8.2 Corredores ecológicos locales

3. Régimen urbanístico de los Corredores ecológicos territoriales (estudio 2019) y locales BG.8.1 y BG.8.2.

   3a El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre.

   3b Serán aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 75 del PTS agroforestal.

   3c Se procurará evitar nuevas construcciones e infraestructuras en estas zonas, considerando este condicionante en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en la valoración de alternativas de ubicación.

   3d Los tendidos eléctricos que atraviesen estas áreas deben cumplir con la normativa de seguridad y además incluir dispositivos para proteger a las aves.

   3e Se promoverá la sustitución gradual de las alambradas por setos para mejorar la conectividad ecológica y paisajística.

   3f No se permitirán cerramientos que impidan el paso de personas y animales en los primeros cinco metros de los cursos de agua. Además, se evitarán elementos que obstaculicen el paso de fauna amenazada en áreas protegidas.

   3g Se eliminarán obstáculos transversales como presas y azudes que no cuenten con una concesión, y en su lugar se construirán sistemas permeables para favorecer el paso de especies acuáticas. No se permitirá la construcción de nuevos obstáculos y se buscará la recuperación de caudales ecológicos.

   3h Se eliminarán o retrasarán estructuras como escolleras para mejorar la conexión transversal de los cursos de agua.

   3i Se promoverá la mejora de los márgenes degradados y fragmentados recuperando la vegetación autóctona de ribera. En todo caso, no se permitirá la eliminación o deterioro de la vegetación ribereña autóctona como los bosques de ribera.

   3j Se mantendrán las masas arboladas actualmente presentes, caracterizadas por la presencia de grandes extensiones de bosque autóctono. El tratamiento de dichas masas se realizará por medio de cortas por bosquetes, entresacas o aclareo sucesivo, según el método más adecuado para conseguir la regeneración de la especie en cuestión.

3k Se promoverá la eliminación de la presencia de especies alóctonas invasoras, incluyendo las superficies colonizadas en la categoría de mejora ambiental. .

3l Las labores forestales deberán adaptarse y respetar estas zonas, permitiéndose solamente las plantaciones de especies autóctonas.

3m Se implementarán medidas protectoras, como prospecciones faunísticas, antes de realizar obras en áreas donde puedan habitar diferentes especies animales.

4. Además serán de aplicación las medidas recogidas en el EAE.

Artículo 134 **BG.9 Áreas de interés geológico: Régimen general.**

1. Definición y delimitación

Se trata de aquellas aquellas zonas que contienen elementos con potencial interés geológico. En el ámbito municipal, se ha identificado un elemento relevante. Vienen reflejados en el plano 'A06C Condicionantes Superpuestos. Zonas Protegidas'.

2. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre complementado con el conjunto de disposiciones legales aplicables a las zonas mencionadas en atención a sus valores geológicos.

Artículo 135 **BG.10 Áreas y elementos de interés paisajístico: Régimen general.**

1. Definición y delimitación

Se trata de aquellas áreas y elementos con valores paisajísticos significativos incluidas en las zonas locales de alto valor paisajístico identificadas en la fase del diagnóstico. Vienen reflejados en el plano '*A06C Condicionantes Superpuestos. Zonas Protegidas*'.

2. Régimen urbanístico

2a El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre.

2b Evitar la construcción sobre elementos dominantes o en crestas de montañas, bordes de acantilados y zonas culminantes del terreno.

2c Preservar la pendiente natural de los terrenos, conservando laderas y resaltes del relieve, y evitando la desaparición de muros, alineaciones de arbolado y caminos tradicionales.

2d Adecuar las edificaciones, parcelas, red de caminos e infraestructuras a la topografía del terreno, manteniendo la visibilidad de hitos y elementos paisajísticos singulares.

2e Mantener la vegetación y los bosques naturales, fomentando la presencia de arbolado que refleje la calidad del territorio y promoviendo el cultivo de especies características de los bosques naturales.

2f Conservar los paisajes agrarios tradicionales, como campiñas, viñedos, huertas y bosquetes, por su contribución a la variedad del paisaje, prestando atención a la mezcla de texturas y geometría que los hacen singulares.

2g Establecer medidas compensatorias en caso de desaparición de vegetación existente para conservar la textura y masa forestal de los terrenos, promover la cubierta vegetal y potenciar especies autóctonas o históricamente explotadas.

2h Recuperar la vegetación autóctona en áreas sin arbolado y en explotaciones con especies exóticas.

2i Evitar grandes extensiones de plantaciones monoespecíficas, combinándolas con zonas de regeneración del bosque autóctono y respetando ejemplares autóctonos y franjas de protección de arroyos.

2j También serán de aplicación las demás directrices recogidas en el artículo 21 de las DOT y que afecten directamente a las características de la cuenca visual de Baliarrain y a los usos ordenados mediante la categorización de los usos de esta área.

3. En todo caso, los planes y proyectos que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 7.3 del Decreto 90/2014 y supongan un impacto significativo sobre el paisaje deberán incluir un Estudio de integración paisajística.

CAPÍTULO 3º CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DERIVADOS DE LA NORMATIVA SECTORIAL

Artículo 136 BG.11 Áreas de protección arqueológica y de elementos catalogados: Régimen general.

1. Definición y delimitación

Se trata de aquellas áreas o elementos del patrimonio municipal de interés, que corresponden a zonas arqueológicas, zonas de presunción arqueológica, zonas de interés arqueológico, monumentos, conjuntos monumentales de niveles de protección especial, medias o básicas, elementos menores, y a elementos de valor naturalístico notable. Todos ellos vienen identificados en el plano '*A09 Catálogo*'.

2. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico general de los elementos, edificaciones o áreas afectadas será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre complementado con el conjunto de disposiciones legales aplicables en la materia para las zonas mencionadas y a las especificaciones del catálogo de este Plan General.

Artículo 137 **BG.12 Afección acústica: Régimen general.**

1. Definición y delimitación

Se delimita una zona de servidumbres acústicas para infraestructura viaria de la carretera foral, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 'Delimitación de las zonas de servidumbres acústicas' del el Decreto 213/2012, de 26 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma Vasca.

2. Régimen urbanístico

La aprobación y los efectos de las mismas se regularán de acuerdo a las determinaciones de los artículos 29 y 30 del citado Decreto.

El régimen urbanístico general del área afectada será el establecido en este Plan General para la zona global en la que se integre complementado con el conjunto de disposiciones legales aplicables en la materia.

TITULO VIII. RÉGIMEN JURÍDICO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1º RÉGIMEN DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 138 Formulación de planeamiento de desarrollo del Plan General

1. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano

En el ámbito del desarrollo urbanístico en suelo urbano, los planes especiales que se llevarán a cabo conforme a este Plan y los criterios generales para su elaboración estarán definidos por las Normas Urbanísticas Particulares correspondientes a cada zona. Además, se

integrarán y mantendrán los planes especiales ya existentes previos a la aprobación de este Plan General, de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas Particulares respectivas.

2. Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado

   Respecto al desarrollo urbanístico en suelo urbanizable sectorizado, los planes parciales que se vayan a desarrollar conforme a este Plan, así como los lineamientos generales para su formulación, estarán determinados por las Normas Urbanísticas Particulares de cada sector. Asimismo, se consolidarán los planes parciales vigentes previos a la aprobación de este Plan General, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Particulares correspondientes.

3. Planeamiento de desarrollo en suelo no urbanizable

   En cuanto al desarrollo urbanístico en suelo no urbanizable, los planes especiales que puedan surgir, así como los criterios generales para su elaboración, estarán definidos por las Normas Urbanísticas Particulares respectivas o por las disposiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas Generales, en caso de que sea necesario regular ciertos tipos de actividades o construcciones en dicho suelo.

4. Afecciones ambientales en cuanto a vegetación existente

   Los futuros desarrollos deberán evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. Se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados que pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

   Ante la existencia de flora alóctona invasora en el ámbito, se deberá realizar un prospección en detalle, se incluiran directrices y determinaciones para la eliminación de los ejemplares, y se tomarán las medidas oportunas que eviten su propagación

5. Planes de restauración paisajística

   Todos los Planes de desarrollo incluirán un Plan de Restauración Paisajística.

CAPÍTULO 2º RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 139 Tipos de actuaciones para la ejecución de la ordenación urbanística

1. La ejecución de la ordenación urbanística se adecuará, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, a las siguientes modalidades de actuación:

2. Actuación aislada

   - Actuación de ejecución directa e independiente de edificaciones, no sujeta al cumplimiento de obligaciones o cargas urbanísticas y/o en los que estas ya se han cumplido.
   - Su ejecución podrá requerir, en su caso, la realización de puntuales reajustes del parcelario para su adaptación a la ordenación pormenorizada, o de puntuales obras complementarias de urbanización en los términos y con el alcance establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.
   - Proyectos urbanísticos a promover
     * Proyecto de Reparcelación
     * Proyecto de obras complementarias de urbanización: El proyecto se extenderá al conjunto de los terrenos que, estando situados tanto dentro como fuera de la actuación aislada, resulten afectados por la actuación edificatoria planteada y los servicios de urbanización que requiera la misma.

3. Actuación de dotación

   - Incluyen actuaciones en suelos donde se prevé un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la previamente materializada, y que de acuerdo al presente plan y a la legislación vigente precisará de incrementar las dotaciones públicas.
   - Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
   - A los anteriores han de añadirse las parcelas o ámbitos que, en el proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan o del citado planeamiento pormenorizado y por conllevar un incremento de edificabilidad ponderada, deban considerarse sujetos a esta modalidad de actuación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.
   - Para el levantamiento de la carga dotacional se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. No obstante, se tramitarán proyectos de reparcelación cuando sea precisa la distribución de beneficios y cargas. Estos proyectos concretarán y formalizarán los correspondientes deberes a que se sujete el ámbito, incluidos aquellos que exijan la cesión de terrenos.
   - Las actuaciones de dotación se desarrollarán mediante estudio de detalle o plan especial en su caso. Estos documentos, según su capacidad, justificarán y motivarán las con-

diciones de ejecución de la actuación de dotación.

- En los casos en los que no resulte necesaria la aprobación de proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes previstos deberán ser cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

4. Actuación integradas

- Actuación de ejecución de la ordenación urbanística asociada al cumplimiento de, entre otros, el conjunto de los condicionantes siguientes:
    * La formulación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
    * La ejecución de la nueva urbanización prevista y/o la reforma o renovación de la preexistente.
    * La ejecución global y unitaria de la ordenación urbanística de cada una de las unidades de ejecución que se delimiten.
- Se sujetarán a este tipo de actuaciones aquellos supuestos previstos en la legislación vigente. Podrán ser expresamente señalados por el Plan General, por el planeamiento de desarrollo e incluso concretadas por los Programa de Actuación Urbanizadora.
- Su desarrollo dependerá del sistema de actuación adoptado y se sujetará a los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
- Con independencia de lo que se establezca en este Plan General, las unidades de ejecución podrán ser establecidas por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que incorporarán o adscribirán como mínimo los terrenos dotacionales que el planeamiento determine.
- Proyecto urbanísticos a promover: En cada ámbito de actuación integrada se promoverán los proyectos urbanísticos previstos en la legislación vigente (Programa de Actuación Urbanizadora; Proyecto de Reparcelación y/o expropiación de la unidad de ejecución; Proyecto de Urbanización; etc.).

5. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas

- Actuación de ejecución directa e independiente de dotaciones públicas previstas por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan (integradas en las redes de sistemas generales y locales ordenadas en él), no vinculadas o adscritas a ninguno de los anteriores tipos de actuación.
- En el supuesto de afectar a suelos privados, estos han de obtenerse mediante expropiación.
- Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 140 **Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística en el caso de los planes consolidados**

1. En situaciones en las cuales este Plan Urbanístico consolida el régimen urbanístico que estaba en vigor antes de su aprobación y entrada en vigor, así como los proyectos destinados a llevar a cabo dicho régimen (tales como Proyectos de Compensación y Reparcelación, Urbanización, entre otros), se entenderá que los derechos y obligaciones asociados a estos proyectos se consideran cumplidos conforme a los términos y alcances establecidos por la ejecución del régimen urbanístico consolidado.

   Además, los proyectos urbanísticos propuestos para llevar a cabo los documentos de planeamiento urbanístico consolidados por este Plan se ajustarán a los parámetros urbanísticos establecidos en dichos documentos en la medida y con el alcance que justifique dicha consolidación.

SECCIÓN 1ª SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 141 **Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo no urbanizable**

1. El desarrollo de previsiones en suelo no urbanizable del PGOU contempla los siguientes tipos de actuaciones:

   1a Actuación directa

   En el caso de que esté directamente autorizada por el Plan General, aunque precise de informes vinculantes.

   * Régimen de ejecución

     Se iniciará con la presentación de la solicitud de licencia acompañada de la documentación o proyectos técnicos que se exijan.

   1b Mediante Plan Especial

   En el caso de que la actuación precise de redacción previa de instrumento de planeamiento de desarrollo.

   * Régimen de ejecución

     Se iniciará el expediente presentando a trámite de aprobación el documento de Plan Especial que se precise.

     Para los casos de la necesaria autorización previa de usos y actividades que se pretenda instalar, el Plan Especial deberá justificar como mínimo los siguientes extremos:

     * El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.

* La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificaciones propuestas.
* La inviabilidad de su implantación total o parcialmente en edificaciones ya existentes.
* Determinación de los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.
* Anteproyecto de la edificación y urbanización a realizar.
* Propuesta de solución para las dotaciones e infraestructuras urbanas:
* Acceso al lugar.
* Abastecimiento de agua.
* Saneamiento y depuración de aguas residuales.
* Suministro eléctrico y alumbrado exterior.
* Suministro de hidrocarburos (gasóleo, gas) en su caso.
* Tratamiento y gestión de residuos.
* Red de comunicaciones electrónicas.

1c Actuación de ejecución de dotaciones públicas

Se trata de actuaciones de dotaciones públicas de sistemas generales y locales que se podrán ejecutar directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación.

SECCIÓN 2ª SUELO URBANO

Artículo 142 **Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo urbano consolidado**

1. Tipos de actuaciones

El desarrollo de previsiones en suelo urbano consolidado del PGOU contempla los siguientes tipos de actuaciones:

- Actuaciones aisladas

2. Régimen aplicable

Los terrenos en cuestión podrán ser desarrollados directamente, aunque podría ser necesario un proceso previo de reparcelación. Conforme a la legislación vigente (Ley 2/2006 de

Suelo y Urbanismo o cualquier normativa que la reemplace), al solicitar la licencia de edificación, se podrá imponer la ejecución obligatoria de obras de urbanización complementarias en los terrenos adyacentes de titularidad y dominio público.

Cuando la edificación requiera la cesión al Ayuntamiento de terrenos para dotaciones públicas, independientemente del procedimiento legal utilizado para dicha cesión, esta se formalizará en uno de los siguientes momentos:

- Si solo se requiere un proyecto de edificación, la cesión se llevará a cabo antes o simultáneamente con la tramitación de dicho proyecto y la concesión de la correspondiente licencia municipal.
- Si se elabora un proyecto de reparcelación, la cesión se realizará en el contexto de dicho proyecto y siempre antes de otorgar la licencia municipal de construcción correspondiente.

Artículo 143 **Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo urbano no consolidado**

1. El desarrollo de previsiones en suelo urbano consolidado del PGOU contempla los siguientes tipos de actuaciones:

    * Actuaciones de Dotación
    * Actuaciones Integradas
    * Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales o locales

SECCIÓN 3ª SUELO URBANIZABLE

Artículo 144 **Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo urbanizable sectorizado**

1. La implementación de la ordenación urbanística se ajustará a lo establecido en la Normativa Particular de este Plan, así como en el planeamiento de desarrollo que se elabore. En este contexto, y siempre con el rango de ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de desarrollo. El desarrollo de las previsiones en el suelo urbanizable del PGOU incluye los siguientes tipos de actuaciones:

    - Actuaciones Integradas
    - Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales o locales

1. La implementación de la ordenación urbanística se ajustará a lo dispuesto en la Normativa Particular de este Plan, así como en el planeamiento de desarrollo que se elabore. En este

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

2. En todo caso, los Planes Parciales deberán redactarse dentro del marco de ordenación establecido por este Plan General, a través de las determinaciones estructurales.

Artículo 145 **Desarrollo y ejecución de actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado**

1. Los desarrollos se llevarán a cabo mediante Planes de Sectorización, de acuerdo con el programa y el orden de prioridad de actuaciones establecido por este Plan General.

2. En todos los casos, los Planes de Sectorización deberán redactarse dentro del marco de ordenación establecido por este Plan General, conforme a las determinaciones de orden estructural.

   Una vez sectorizado, el desarrollo de las previsiones para este tipo de suelo contemplará las mismas actuaciones mencionadas en el artículo anterior.

CAPÍTULO 3º RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 146 **Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización**

1. Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

   1a Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

   1b Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

   1c Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

2. Los ámbitos de actuación integrada y las unidades de ejecución, delimitados por este Plan, el planeamiento derivado o cualquier otro mecanismo legal, serán generalmente objeto de los proyectos mencionados en el punto 1a. Adicionalmente, si las condiciones lo justifican, las obras y dotaciones que afecten terrenos integrados o adscritos a estos ámbitos podrán ser desarrolladas mediante proyectos de obra pública y/o de dotaciones generales y locales.

3. Los ámbitos que requieran actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes serán abordados a través de proyectos de urbanización o proyectos de obras complementarias de urbanización, según corresponda. La elaboración y aprobación de estos proyectos deberán preceder y/o coincidir con la del proyecto de edificación y la concesión de la licencia municipal de edificación.

4. Los ámbitos destinados a actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes serán tratados mediante proyectos de obras complementarias de urbanización. La elaboración y aprobación de estos proyectos deberán ser previas y/o simultáneas a las del proyecto de edificación y la concesión de la licencia municipal de edificación.

5. Las obras públicas y las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán definirse y gestionarse mediante cualquiera de los tipos de proyectos mencionados.

6. En caso de incumplimiento del deber de actualizar los servicios e instalaciones necesarios para asegurar la accesibilidad conforme a la legislación sectorial aplicable, se podrá autorizar la expropiación de los bienes y derechos necesarios para garantizar dicha accesibilidad. El Ayuntamiento desarrollará la ordenanza correspondiente para llevar a cabo esta medida. En su defecto, se aplicarán los requisitos establecidos en la legislación expropiatoria vigente.

Artículo 147 **Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización**

1. La definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios establecidas en el planeamiento urbano se considerará de naturaleza indicativa. La materialización definitiva de estas especificaciones se llevará a cabo exclusivamente a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. Respecto al sistema general de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización están facultados para, además de definir el tratamiento urbanístico general del área afectada, identificar los espacios específicos destinados a los diferentes modos de movilidad dentro de la banda viaria correspondiente, así como prescribir el tratamiento singular de cada uno de estos espacios. Es importante destacar que dichas determinaciones no implicarán ninguna modificación en la ordenación urbanística previamente establecida, cuya competencia se limita, en términos generales, a la delimitación de la mencionada banda viaria.

Artículo 148 **Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

1. Los proyectos de obras de urbanización estarán sujetos al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, incluidas aquellas que regulan la accesibilidad, así como a las condiciones técnicas establecidas en las Ordenanzas municipales de urbanización correspondientes al municipio en cuestión.

2. En ausencia de especificaciones detalladas, los servicios técnicos municipales estarán facultados para establecer las condiciones aplicables en cada caso, siguiendo los estándares de calidad comúnmente empleados en las obras de promoción municipal directa.

3. Los proyectos de obras de urbanización deberán definir, en concordancia con las disposiciones del planeamiento urbanístico y de acuerdo con los criterios establecidos en este último, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas. Este proceso se llevará a cabo mediante la utilización de coordenadas digitalizadas adecuadas.

Artículo 149 **Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales**

1. La ejecución de las obras contempladas en los proyectos previamente mencionados y aprobados no estará sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

2. No obstante, el promotor y/o contratista responsable de dichas obras estará obligado a informar al Ayuntamiento sobre el inicio y la finalización de las mismas, así como sobre cualquier etapa intermedia en caso de que las hubiera.

3. En el contexto de los controles municipales posteriores durante la ejecución de las obras, se deberán cumplir con los requisitos documentales y procedimentales establecidos tanto en la normativa vigente como en las ordenanzas de urbanización aplicables.

CAPÍTULO 4º RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 150 **Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.**

1. No se autorizarán licencias para nuevas construcciones en áreas urbanas o urbanizables designadas en los Planes Urbanísticos como sujetas a la formulación de planes pormenorizados o estudios de detalle, los cuales deben ser aprobados antes de ejecutar las propuestas correspondientes.

2. Las parcelas que cuenten con ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes, para que, tras la ejecución de las obras de urbanización, puedan ser consideradas solares.

3. Estas alineaciones y cotas de las rasantes deben ser precisadas mediante coordenadas digitalizadas.

4. La concesión de licencias de construcción será rechazada por el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de estos requisitos, requiriendo previamente la elaboración de un estudio de detalle o de otro documento urbanístico apropiado para corregir las deficiencias identificadas.

Artículo 151 **Cumplimiento de las condiciones para la ejecución de la edificación.**

1. La solicitud y concesión de licencias para la construcción de nuevas edificaciones en parcelas dentro de áreas sujetas a actuaciones integradas y/o unidades de ejecución están condicionadas al cumplimiento de una serie de requisitos, que incluyen:

   - Existencia de un planeamiento urbanístico pormenorizado.
   - Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
   - Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se encuentre la parcela.
   - Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de obras de urbanización.
   - Realización previa de las obras de urbanización pertinentes. Sin embargo, en casos específicos y atendiendo a las características particulares, se puede permitir la ejecución simultánea de estas obras junto con las de edificación. En tal situación, el Ayuntamiento puede condicionar la autorización para la ejecución simultánea a la presentación de garantías adecuadas.

2. Mientras no se cumplan todos estos requisitos, se considerará que los terrenos y parcelas no cumplen con las condiciones necesarias para ser considerados como solares aptos para la edificación.

3. En caso de actuaciones de dotación en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, también están sujetas a ciertos requisitos, que incluyen:

   - Existencia de un planeamiento urbanístico detallado.
   - Aprobación definitiva y publicación del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución correspondiente, con las excepciones previstas.
   - Aprobación definitiva, si es necesario, del proyecto para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
   - Cumplimiento previo o simultáneo de las obligaciones de cesión y otros deberes, incluyendo el depósito de garantías y avales correspondientes, en caso de que no sea necesario presentar los proyectos mencionados anteriormente.

4. En caso de actuaciones aisladas, la concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización.

   De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

Artículo 152 **Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño**

1. Según lo establecido en el apartado 2-a) del artículo 10 del Decreto 80/2022, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, se determina que todo el suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado, del municipio es susceptible de exención del cumplimiento de dichas condiciones mínimas, siempre conforme a los términos de la disposición mencionada y de acuerdo con el plano de clasificación del suelo..

2. En todo caso, las viviendas resultantes de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva con uso residencial que deseen acogerse a la exención deberán solicitarla expresamente, justificando que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente impide cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño establecidas en el Decreto 80/2022.

3. Los solicitantes de la exención deberán detallar en la memoria correspondiente cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados, la justificación de los motivos alegados para la exención, los elementos y condiciones de habitabilidad para los que se solicita la exención, y las medidas sustitutivas propuestas. Esta justificación deberá estar reflejada en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la edificación o rehabilitación, como el Proyecto Básico, el Proyecto de Ejecución y la Documentación Final de Obra.

4. El Ayuntamiento resolverá sobre la exención previa justificación del solicitante y antes del otorgamiento de la licencia de obras

5. En cualquier caso, el Ayuntamiento, basado en un trabajo de campo que delimite las características y condiciones de la morfología edificatoria y distribución parcelaria del suelo urbano, podrá modificar y/o adaptar mediante ordenanza de edificación el ámbito susceptible de exención descrito en el primer párrafo de este artículo

6. Asimismo, podrán ser susceptibles de exención los proyectos de viviendas que resulten de iniciativas innovadoras, tanto de rehabilitación integral de edificios existentes con uso residencial como de construcción de edificios de nueva planta destinados a uso residencial, conforme a lo establecido en el artículo 10.4 del Decreto 80/2022.

Artículo 153 **Edificaciones catalogadas**

En caso de las edificaciones catalogadas, la regulación del uso, del dominio y de la forma estará condicionada por el régimen de protección del patrimonio protegido, y por lo tanto, las determinaciones recogidas en el presente plan se aplicarán en la medida que sea posible, sin perjuicio de las salvedades derivadas de este hecho.

Artículo 154 **Plazos de ejecución**

1. Los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos con ordenación pormenorizada establecida por este Plan deberán ejecutarse en los siguientes plazos máximos:

    - Para parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en actuaciones integradas, el plazo para solicitar la licencia de edificación e iniciar las obras será el especificado en la ficha correspondiente de este Plan General o en el Programa de Actuación Urbanizadora.
    - Para parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en actuaciones integradas, el plazo para solicitar la licencia de edificación e iniciar las obras será de dos (2) años desde la aprobación del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.
    - Para parcelas edificables no incluidas en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para solicitar la licencia de edificación e iniciar las obras será de cuatro (4) años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada correspondiente.

2. El planeamiento pormenorizado y el Programa de Actuación Urbanizadora, en desarrollo de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados, definirán los plazos para la solicitud de licencias de edificación, así como los plazos para el inicio y finalización de las obras correspondientes.

TITULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, LINGÜÍSTICA Y DE AFECCIÓN EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

CAPÍTULO 1º PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 155 Normativa, criterios y control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación en cuanto a la protección ambiental

1. Las intervenciones previstas en el PGOU deberán ajustarse a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:

- La legislación ambiental y sus disposiciones de desarrollo.
- Las determinaciones de este Plan General, especialmente las medidas del Estudio Ambiental Estratégico que acompaña al documento urbanístico.
- Las medidas de integración incluidas en la Declaración Ambiental Estratégica.
- Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización que conforman la documentación de este PGOU.
- Las disposiciones y ordenanzas adicionales que se desarrollen en el marco de este Plan Municipal durante su vigencia.

2. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para asegurar el seguimiento de la correcta ejecución de las previsiones establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico, incluyendo especialmente las medidas de prevención, protección, corrección y compensación.

3. El Programa de Vigilancia garantizará la supervisión continua, desde una perspectiva ambiental y de sostenibilidad, del grado de cumplimiento de las propuestas urbanísticas del Plan General y de las resultantes de su evaluación ambiental.

CAPÍTULO 2º PROTECCIÓN SOBRE EL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

Artículo 156 Normativa, criterios y control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación en cuanto al impacto en función del género

1. Las intervenciones previstas en el PGOU deberán ajustarse a las directrices y a los criterios en materia de perspectiva de género establecidos en:

- La legislación sobre la materia como en las disposiciones para su desarrollo.
- Los documentos de ordenación del territorio.
- Las determinaciones de este Plan General, especialmente las medidas recogidas en el Estudio sobre el Impacto en Función del Género.
- Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización que conforman la documentación de este PGOU.
- Las disposiciones y ordenanzas adicionales que se desarrollen en el marco de este Plan Municipal durante su vigencia.

2. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el seguimiento de la correcta ejecución de las previsiones establecidas en el Estudio sobre el Impacto en Función del Género, incluyendo en particular las medidas de prevención, protección, corrección y compensación propuestas

CAPÍTULO 3º PROTECCIÓN SOBRE EL IMPACTO LINGÜÍSTICO

Artículo 157 Normativa, criterios y control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación en cuanto al impacto lingüístico

1. Las intervenciones previstas en el PGOU deberán ajustarse a las directrices y los criterios en materia de protección lingüística establecidos en:

2. Con carácter general, las intervenciones previstas en el PGOU se adecuarán a las directrices y los criterios en materia de protección lingüística:

   - La legislación vigente y sus disposiciones de desarrollo.
   - En los documentos de ordenación del territorio.
   - Las determinaciones de este Plan General, especialmente las medidas recogidas en el Estudio sobre el Impacto Lingüístico.
   - Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización que conforman la documentación de este PGOU.
   - Las disposiciones y ordenanzas adicionales que se desarrollen en el marco de este Plan Municipal durante su vigencia.

3. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el seguimiento de la correcta ejecución de las previsiones establecidas en el Estudio sobre el Impacto Lingüístico, incluyendo en particular las medidas de prevención, protección, corrección y compensación propuestas.

CAPÍTULO 4º PROTECCIÓN SOBRE EL IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

Artículo 158 Normativa, criterios y control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación en cuanto al impacto sobre la infancia, adolescencia y la familia

1. Las intervenciones previstas en el PGOU deberán ajustarse a las directrices y los criterios en materia de protección sobre la infancia, la adolescencia y la familia establecidos en:

   - La legislación vigente y sus disposiciones de desarrollo.
   - Los documentos de ordenación del territorio.
   - Lo determinado sobre esta materia en este Plan General y, en especial, las medidas recogidas en el Estudio del Impacto sobre la Infancia, Adolescencia y la Familia.
   - Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización que conforman la documentación de este

PGOU.

- Las disposiciones y ordenanzas adicionales que se desarrollen en el marco de este Plan Municipal durante su vigencia.
- El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el seguimiento de la correcta ejecución de las previsiones establecidas en el Estudio sobre el Impacto en la Infancia, Adolescencia y la Familia, incluyendo en particular las medidas de prevención, protección, corrección y compensación propuestas.

TITULO X. DISPOSICIONES ADICIONALES

Artículo 159 **Revisiones de planeamiento**

1. Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal por razones de legalidad u oportunidad, se procederá a su revisión integral en cualquiera de los siguientes supuestos:

   1a En los supuestos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes.

   1b Cuando se haya concedido licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas previstas en este Plan y exista una necesidad de vivienda no satisfecha.

   1c Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.

1d Cuando se apruebe un documento de planeamiento territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

1e Siempre que, previo análisis de la situación existente, se concluya que ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o se considere necesario realizar dicha alteración.

2. Cada cinco años a partir de la fecha de entrada en vigor de este Plan, se elaborará un informe destinado a evaluar el nivel de ejecución del Plan General. Este informe también servirá para tomar decisiones pertinentes sobre la necesidad de llevar a cabo una revisión integral o parcial del mismo.

Artículo 160 **Modificaciones de planeamiento**

1. Las modificaciones a este PGOU se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

2. Se tramitarán como modificaciones todos aquellos expedientes que no se encuentran recogidos en los supuestos de Revisión especificados en el artículo siguiente.

3. Las modificaciones deberán justificar expresamente:

   3a El interés general de la misma.

   3b La necesidad de la alteración propuesta.

   3c El mantenimiento del modelo territorial establecido por este PGOU y su incidencia sobre éste.

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

Artículo 161 **Ordenanzas municipales**

1. En desarrollo de este Plan General y conforme a la legislación urbanística vigente, las Ordenanzas municipales tendrán la finalidad de regular criterios complementarios de ordenación urbanística.

2. Las Ordenanzas municipales podrán reajustar y complementar lo establecido en esta normativa, siempre que ello contribuya a una más clara y precisa exposición del régimen de regulación de los usos urbanísticos y su implantación.

3. Su contenido se adecuará a los criterios establecidos en la legislación mencionada, incidiendo en la determinación de parámetros que puedan ser regulados por un documento de su naturaleza. Regularán las condiciones de urbanización, edificación, protección ambiental, paisajística y naturalística.

4. Dichas ordenanzas determinarán, en desarrollo de la legislación vigente en la materia, las medidas necesarias, incluidas posibles ocupaciones de dominio público, para promocionar la accesibilidad en edificaciones existentes sin ascensor, la ampliación de la envolvente para la mejora energética del edificio o la mejora de las condiciones de habitabilidad.

5. La determinación de las previsiones anteriores en la correspondiente ordenanza se efectuará sin perjuicio de la formulación de expedientes de planeamiento pormenorizado o estudios de detalle en los casos en que se estimen necesarios.

Artículo 162 **Catálogo**

1. El Catálogo de este Plan General tiene como objetivo determinar la lista de bienes y elementos, tanto construidos como naturales, existentes en el término municipal que, debido a su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, arqueológico u otros, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, estableciendo su correspondiente régimen de protección.

2. Esta lista está compuesta por los bienes y elementos incluidos en el documento 'B.3 Catálogo' de este Plan.

3. Todos los mencionados bienes y elementos estarán sujetos al régimen de protección establecido en los correspondientes artículos de este documento, así como, en su caso, al régimen de protección establecido en las disposiciones vigentes en materia de patrimonio cultural.

TITULO XI. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Artículo 163 **Normas subsidiarias**

1. Este Plan General deroga las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Larraul, aprobadas definitivamente el 14 de octubre de 2003, así como sus posteriores modificaciones.

2. Se exceptúan de dicha derogación los documentos urbanísticos que este Plan consolida de forma expresa en las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, con el alcance señalado en ellas. Dicha consolidación afecta tanto al contenido expreso de esos documentos como a los parámetros urbanísticos establecidos en las Normas Subsidiarias de 2011, que justifican y explican dicho contenido y sin los cuales este perdería su sentido y significado (terminología, parámetros edificatorios y de uso).

Artículo 164 **Planes especiales, parciales y estudios de detalle**

1. Se procede a la derogación de los planes especiales y parciales, así como de los estudios de detalle, que hayan sido promovidos y aprobados definitivamente previo a la elaboración y aprobación del presente Plan General. Esta derogación incluye las disposiciones contenidas en dichos documentos en la medida en que sean contradictorias y/o incompatibles con las establecidas en el presente Plan.

TITULO XII. DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Artículo 165 **Planes urbanísticos en tramitación**

1. El planeamiento que se encuentre en proceso y no haya obtenido aprobación inicial al momento de la entrada en vigor del Plan General deberá adecuarse a las disposiciones establecidas en este último.

2. En el caso de los planes de ordenación pormenorizada que hayan recibido aprobación inicial antes de la entrada en vigor de este Plan General, se continuará su proceso de tramitación conforme al planeamiento previo, siempre y cuando no entre en conflicto de manera sustancial con las disposiciones establecidas en este Plan General.

Artículo 166 **Régimen de edificación y uso de las edificaciones consolidadas existentes y en construcción**

1. Las construcciones consolidadas de acuerdo con las normativas de este Plan, pero que no se ajusten en términos de parámetros edificatorios y usos permitidos, ya sea que estén completas o en proceso de construcción, se regirán por el régimen de edificaciones y usos disconformes.

2. Dicho régimen será de aplicación hasta el momento de procederse a la rehabilitación integral y/o cambio de uso integral de esas edificaciones, en el que deberán adecuarse al régimen de edificación y uso establecido en este Plan para la correspondiente subzona pormenorizada.

3. En caso de que se declare expresamente la caducidad de las licencias otorgadas para la construcción de estas edificaciones y/o para la implementación de usos y actividades en ellas, se aplicará en su totalidad el régimen de edificación y uso establecido en este Plan para la subzona correspondiente.

Artículo 167 **Ordenanzas municipales**

1. Hasta que se aprueben y entren en vigor las ordenanzas de urbanización y edificación, se considerarán en vigor aquellas contenidas en la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Larraul, así como en sus modificaciones posteriores.

2. Además, conservarán su vigencia el resto de las ordenanzas municipales aprobadas de acuerdo con la legislación de régimen local y que no estén contempladas en las Normas Subsidiarias.

3. La aprobación o modificación de las ordenanzas municipales, de acuerdo con la normativa de régimen local, conllevará la modificación o derogación de las disposiciones del Plan General que regulen aspectos vinculados a dichas ordenanzas.

TITULO XIII. DISPOSICIÓN FINAL

Artículo 168 **Entrada en vigor y vigencia**

1. El presente PGOU entrará en vigor una vez se apruebe definitivamente y se publique su documentación Normativa.

2. La vigencia de este PGOU es indefinida, en tanto en cuanto no sea sustituido por otro documento de naturaleza y alcance semejante y ello sin perjuicio de las posibles modificaciones y adaptaciones que puedan tramitarse.

3. La nulidad, anulación o modificación de concretas determinaciones de este PGOU no afectarán a la validez del resto del documento, salvo que resulte inaplicable por especiales circunstancias de interrelación o dependencia con aquellas.