

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZERAIN

OCTUBRE 2009
ZERAINGO UDALA

REDACCION

ROBERTO GARTZIA AZPIRI

ANA EZEIZA AGIRRE

Arquitectos

ANDONI UNANUE MURGUIONDO

Abogado

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"

DOCUMENTO "C. CATALOGO DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO"

DOCUMENTO "D. PLANOS"

DOCUMENTO "E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO"

INDICE GENERAL

DOCUMENTO "B.	NORMAS URBANISTICAS. NORMAS GENERALES"
DOCUMENTO "C.	CATALOGO DEL PATRIMONIO URBANISTICO"
DOCUMENTO "D.	PLANOS"
DOCUMENTO "E.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO "

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS"

NORMAS GENERALES

NORMAS GENERALES

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 0.1.Ámbito de aplicación.

Artículo 0.2.Condiciones de vigencia.

Artículo 0.3.Documentos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

Artículo 0.4.Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Artículo 0.5.Modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 0.6.Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.

TITULO PRIMERO

CALIFICACION DEL SUELO

CAPITULO 1.1. USOS URBANISTICOS.

Artículo 1.1.1. Sistematización general de los usos urbanísticos.

Artículo 1.1.2. Contenido de los usos urbanísticos.

CAPITULO 1.2. CALIFICACION GLOBAL.

Artículo 1.2.1 .Formulación del régimen de Calificación Global.

Artículo 1.2.2. Sistematización de la Calificación Global.

Artículo 1.2.3. Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global

Artículo 1.2.4. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación

Global.

CAPITULO 1.3. CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 1.3.1. Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 1.3.2. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

Artículo 1.3.3. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

Artículo 1.3.4. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de Clasificación del Suelo.

Artículo 2.1.2. Modalidades de suelo urbano.

CAPITULO 2.2. SISTEMATIZACION Y RÉGIMEN DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Artículo 2.2.1. Sistematización de la regulación del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 2.2.2. Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano.

Artículo 2.2.3. Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en el Suelo Urbanizable.

CAPITULO 2.3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 2.3.1. Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.3.2. Planeamiento en Suelo Urbano.

Artículo 2.3.3. Planeamiento en Suelo Urbanizable.

Artículo 2.3.4. Planeamiento en Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.3.5. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

CAPITULO 2.4. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 2.4.1. Disposiciones de carácter general.

Artículo 2.4.2. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano.

Artículo 2.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable.

Artículo 2.4.4. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

CAPITULO 2.5. EJECUCION DE LA URBANIZACION.

Artículo 2.5.1. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.

Artículo 2.5.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

Artículo 2.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Artículo 2.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por promotores no municipales.

CAPITULO 2.6. EJECUCION DE LA EDIFICACION.

Artículo 2.6.1. Ejecución de la edificación en suelo urbano.

Artículo 2.6.2. Ejecución de la edificación en el Suelo Urbanizable.

Artículo 2.6.3. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

Artículo 2.6.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Artículo 2.6.5. Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable.

CAPITULO 2.7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS.

Artículo 2.7.1. Actos sujetos a licencia.

Artículo 2.7.2. Contenido general de las solicitudes de licencia.

Artículo 2.7.3. Tramitación de las licencias.

Artículo 2.7.4. Titularidad de las licencias y transmisión de la misma.

Artículo 2.7.5. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

Artículo 2.7.6. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas licencias.

Artículo 2.7.7. Abono de impuestos, tasas y derechos.

Artículo 2.7.8. Garantías registrales.

Artículo 2.7.9. Replanteo.

Artículo 2.7.10. Cambios en la dirección de obra.

Artículo 2.7.11. Modificación del contenido de las licencias.

Artículo 2.7.12. Prórroga de las licencias.

Artículo 2.7.13. Caducidad de las licencias.

Artículo 2.7.14. Deber de reparación y limpieza.

Artículo 2.7.15. Abandono de las obras.

Artículo 2.7.16. Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

PARTE 1.ª

DISPOSICIONES DE APLICACION GENERAL

CAPITULO 3.1. DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS.

Artículo 3.1.1. Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.

Artículo 3.1.2. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.

Artículo 3.1.3. Criterios para la determinación del perfil de edificación.

Artículo 3.1.4. Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.

Artículo 3.1.5. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

PARTE 2

ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACION EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE

CAPITULO 3.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APPLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (Parcelas "a").

SECCION 1ª Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcelas "a").

Artículo 3.2.1. Condiciones generales.

Artículo 3.2.2. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.10. Asentamientos Residenciales Antiguos".

Artículo 3.2.3 Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.20. Residencial de Edificación Abierta".

Artículo 3.2.4. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo".

SECCION 2.ª Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a").

Artículo 3.2.5. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a").

SECCION 3.ª Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. Dimensión de los espacios, requisitos fundamentales y dotación de instalaciones básicas.

Artículo 3.2.6. Condiciones generales.

Artículo 3.2.7. Condiciones de aplicación en los locales destinados a vivienda.

Artículo 3.2.8. Condiciones de aplicación en los locales destinados a otros usos autorizados.

Artículo 3.2.9. Condiciones de aplicación en los locales destinados a garaje.

SECCION 4.ª Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial.

Artículo 3.2.10. Condiciones generales.

Artículo 3.2.11. Instalaciones de saneamiento.

Artículo 3.2.12. Chimeneas de ventilación.

SECCION 5.ª Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 3.2.13. Condiciones generales.

SECCION 6.ª Condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 3.2.14. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

Artículo 3.2.15. Tratamiento de las cubiertas.

Artículo 3.2.16. Tratamiento de los muros medianeros.

Artículo 3.2.17. Tratamiento de los tendedores.

Artículo 3.2.18. Tratamiento de las fachadas en la planta baja.

Artículo 3.2.19. Rótulos y anuncios luminosos.

Artículo 3.2.20. Separaciones y cierres de fincas.

Artículo 3.2.21. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Artículo 3.2.22. Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación.

SECCION 7.ª Criterios de sostenibilidad relativos a la ordenación espacial de las edificaciones y las condiciones de la edificación a ejecutar.

Artículo 3.2.23. Criterios de sostenibilidad en el diseño de edificios residenciales.

CAPITULO 3.3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.

Artículo 3.3.1. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.

Artículo 3.3.2. Condiciones generales de uso.

Artículo 3.3.3. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

Artículo 3.3.4. Condiciones de tratamiento estético.

Artículo 3.3.5. Condiciones particulares.

Artículo 3.3.6. Condiciones generales de aplicación en otras parcelas.

PARTE 3

ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 3.4. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 3.4.1. Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en el suelo no urbanizable.

Artículo 3.4.2. Condiciones generales de edificación y urbanización.

Artículo 3.4.3. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

Artículo 3.4.4. Carreteras y caminos rurales.

Artículo 3.4.5. Pistas para vehículos.

Artículo 3.4.6. Protección del arbolado.

Artículo 3.4.7. Protección de cauces fluviales.

Artículo 3.4.8. Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.

Artículo 3.4.9. Acondicionamientos del terreno.

Artículo 3.4.10. Protección e integración medioambiental.

CAPITULO 3.5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.5.1. Usos extractivos.

Artículo 3.5.2. Explotaciones agrarias comunes.

Artículo 3.5.3. Usos agrarios no profesionalizados.

Artículo 3.5.4. Usos forestales.

Artículo 3.5.5. Usos vinculados a las obras públicas.

Artículo 3.5.6. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.

Artículo 3.5.7. Usos residenciales autónomos.

Artículo 3.5.8. Otros usos no rurales susceptibles de autorización.

Artículo 3.5.9. Régimen urbanístico de la zona "D.30. Zona Rural de Protección Especial (Parque Natural de Aitzkorri)".

TITULO CUARTO

**NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO
URBANISTICO CATALOGADO**

CAPITULO 4.

Artículo 4.1. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

Artículo 4.2 .Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

Artículo 4.3.Modalidades del régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.

NORMAS GENERALES

TITULO PRELIMINAR

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL
REFERENTES A LA APLICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

Artículo 0.1. **Ámbito de aplicación.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Zerain.

Las determinaciones de ordenación a coordinar con los territorios de otros municipios carecerán de validez hasta tanto en cuanto no se recojan de manera expresa en el planeamiento general del municipio afectado o sea ratificado por el Plan Territorial Parcial del Goierri.

Artículo 0.2. **Condiciones de vigencia.**

El presente proyecto sustituye, y, por tanto, deroga, las determinaciones establecidas tanto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zerain, aprobadas mediante resoluciones de la Diputación Foral de Gipuzkoa, como en las posteriores reformas, complementos y desarrollos de las mismas, expresos o implícitos.

Mantendrán su vigencia las modificaciones de planeamiento y el planeamiento pormenorizado en los casos que así se estableciera en la Norma Particular del Área o Sector de Intervención Urbanística y con ese mismo rango.

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

Artículo 0.3. **Documentos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.**

1. El presente proyecto contiene los siguientes documentos:

- Documento "A. Memoria".
- Documento "B. Normas Urbanísticas".
- Documento "C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico".
- Documento "D. Planos".
- Documento "E. Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental".

2. Con carácter general, el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos constitutivos de las mismas.

Ahora bien, son las determinaciones de los documentos "B. Normas Urbanísticas", "C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico", y los planos "II. Ordenación" del documento "D. Planos", las que tienen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiendo ésta ajustarse a dichas determinaciones.

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

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

Artículo 0.4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

1. Rango de los expedientes de modificación. La modificación de las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa de las mismas, derivados de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en el presente proyecto.

2. Determinaciones con rango de planeamiento general y jerarquía. Tendrán el rango y la vinculación propios del planeamiento general, las determinaciones contenidas en:

- Las "Normas Generales", integradas en el documento "B. Normas Urbanísticas".
- El epígrafe "II. Régimen Urbanístico General" de las "Normas Particulares de las Áreas o Sectores de Intervención Urbanística", también integradas en el citado documento "B".

- Las determinaciones reflejadas en los planos correspondientes a la "zonificación global" o determinaciones de ordenación pormenorizada a las que se otorgue carácter de planeamiento general que se correspondan, a su vez, con las contenidas en el epígrafe "II" anterior.

La modificación o complemento de esas determinaciones, salvo aquellas que se ajusten a las tolerancias expresamente reguladas en la legislación vigente y en el presente documento, requerirá, en todo caso, la formulación y aprobación, con ese fin, de un expediente específico de modificación de estas Normas Subsidiarias.

3. Determinaciones con rango de planeamiento pormenorizado. El resto de las determinaciones establecidas tanto en el presente proyecto, como en los expedientes urbanísticos formulados en su desarrollo, tendrán el rango y la naturaleza propios bien del planeamiento de desarrollo —plan especial o plan parcial—, bien del expediente urbanístico apto para su definición, por lo que su modificación o complementación podrá realizarse, en cada caso, mediante la formulación y aprobación de un documento o expediente de ese mismo rango legal.

4. Determinaciones relativas a la configuración física de la edificación y urbanización. La nueva definición, modificación o complementación de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrá realizarse mediante la formulación de estudios de detalle, en los casos, y con los límites, establecidos tanto en la vigente legislación urbanística, como en estas Normas Urbanísticas y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

5. Determinaciones relativas a las condiciones de ejecución. Con la excepción de aquellos casos en los que el planeamiento general establezca criterios de otra índole, en cuyo caso se estará a lo que resulte de los mismos, la delimitación de ámbitos y unidades de ejecución, así como la determinación del sistema de actuación y/o su modificación, se efectuará mediante los procedimientos y mecanismos establecidos a ese respecto en la legislación vigente. En este sentido la delimitación de unidades de ejecución realizada en el presente proyecto tiene un carácter identificativo y orientativo, por lo que cualquier modificación o adecuación en ningún caso supondrá la tramitación de un expediente de modificación del planeamiento general.

Artículo 0.5.

Modificación de las Normas Subsidiarias.

1. Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de su razón o fundamento. En ese sentido, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios

libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

2. Incremento del aprovechamiento y/o número de viviendas.

- Todo proyecto que prevea el incremento del aprovechamiento y/o número de viviendas de una zona solamente requerirá, para su aprobación, la previsión de los mayores espacios libres exigidos por la legislación urbanística, en proporción al aumento de la densidad de población que conlleve, cuando dicho incremento dé lugar al incumplimiento del estándar mínimo de 5 m²/habitante destinado a zonas verdes para el conjunto del municipio.

En las zonas industriales o terciarias se entenderá que se produce dicho incremento cuando aumente la superficie zonal -no el aprovechamiento- y, consecuentemente, la dotación de espacios verdes será equivalente al 10% de la superficie zonal incrementada.

- Con independencia del uso de la zona o parcela afectada, cuando se produzca dicho incremento, se deberá disponer una dotación mínima adicional de aparcamiento o garaje, de acuerdo con las exigencias de dotación establecidas, bien por estas Normas Subsidiarias, bien por el correspondiente planeamiento de desarrollo, para los usos afectados por el citado incremento. De dicha dotación adicional, un mínimo del 50 % de las plazas, se situará en vías públicas.

El Ayuntamiento, asimismo, podrá establecer la exigencia de una dotación de aparcamientos más elevada cuando precedentes similares o equiparables o previsiones fundadas así lo aconsejen.

3. Titulación.

Los expedientes de modificación de las Normas Subsidiarias deberán titularse: "*Modificación de las Normas Subsidiarias de Zerain nº --* ", con la posterior expresión que defina su contenido y alcance.

Artículo 0.6.

Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.

Con independencia de las iniciativas de revisión de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por razones de legalidad -cambios legislativos; ordenación territorial; etc-, como de oportunidad o necesidad, se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

- a) Siempre que la población de Zerain supere en un 15 % las previsiones planteadas en este proyecto.
- b) Cuando se hayan concedido el 75% de licencias de edificación de las nuevas viviendas planificadas.
- c) Cuando se hayan ocupado en más de un 60 % las viviendas vacías, evaluadas conforme a los criterios expuestos en este mismo proyecto.
- d) Cuando se haya ocupado más de un 85% del suelo industrial previsto en este proyecto.

TITULO PRIMERO

CALIFICACION DEL SUELO

CAPITULO 1.1.

USOS URBANISTICOS.

Artículo 1.1.1.

Sistematización general de los usos urbanísticos.

1. Sistematización básica de los usos urbanísticos.

A los efectos de su sistematización se distinguen los siguientes usos:

- Usos residenciales.
- Usos industriales.
- Usos terciarios.
- Usos rurales.
- Usos de comunicaciones.
- Usos ferroviarios.
- Usos de espacios libres.
- Usos de equipamiento comunitario.
- Usos de infraestructuras de servicios.

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

A los efectos de determinar la posibilidad de su implantación en un ámbito determinado los usos urbanísticos tendrán la consideración de, según los casos, propiciados, admisibles, o prohibidos.

- Se denomina uso propiciado de una zona de uso global o de una subzona de uso pormenorizado al uso que predomina en ella y además la caracteriza desde un punto de vista

funcional y de configuración de la tipología edificatoria que se desarrolla en la misma.

- Se considerarán como usos asimilados a un uso determinado, aquellos otros usos, que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente, y, cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel (p.e.: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda o los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales).
- Se entienden como usos auxiliares de otros usos, los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.
- Se considera como uso autónomo cuando éste se implanta de forma independiente. Así, en una zona de uso global o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo (p.e.: el uso de vivienda en las zonas de equipamiento).

La consideración de un uso como propiciado o admisible en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad, en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario, en la regulación del régimen de uso para los diferentes tipos de parcelas edificables.

Además, en las diferentes zonas de uso global, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en el capítulo "1.2 Calificación Global" del presente título, se considerarán admisibles sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definen como tales en el artículo siguiente.

Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación rodada y peatonal.
- Aparcamiento en superficie.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario.
- Infraestructuras de servicios, ejercidos -salvo excepciones- en régimen de dominio público.

3. Condiciones aplicables a los usos autorizados.

La caracterización de un uso urbanístico como propiciado o admisible no excluye la exigencia de, en su caso, y, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes o en este mismo proyecto, trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal.

En ese sentido, las actividades sujetas a la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o disposiciones legales que lo sustituyan, deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos contenidos en la citada Ley.

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

Alternativamente, en su caso, podrán ser objeto de la imposición de obligaciones singulares respecto a la corrección de los conflictos señalados, en la correspondiente concesión de licencia.

4. Usos no previstos.

La sistematización reseñada anteriormente, así como el desarrollo que de la misma se efectúa en el artículo siguiente, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no incluidos en ella de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Asimismo, con similar criterio, podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o parcela determinadas.

Artículo 1.1.2.

Contenido de los usos urbanísticos.

1. Usos Residenciales.

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda.

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

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda, y por lo tanto de implantación autorizada, los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendedores, jardines privados y otros similares. Asimismo tendrán esa condición el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías, las instalaciones deportivas -piscina, frontón, etc.-, y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda, pero para estos casos su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento pormenorizado o de desarrollo.

Se considerarán como usos asimilados al de vivienda:

- Los usos industriales de 1.ª categoría,
- Las pensiones, hasta doce camas en total,
- Las oficinas y despachos profesionales, cuando el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 125 m²(u) -superficie útil-.
- El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencias de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues, etc.

2. Usos industriales.

Se consideran como usos industriales las siguientes actividades:

- Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos, asociados o no a la gasolinera.
- Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.

- Las agencias de transporte por carretera, y, las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.
- Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta, pero que, por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en suelo no urbanizable.

Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable -estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera- en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.

- Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.
- En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.
- Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios -depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.-, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares, así como la vivienda del guarda o vigilante, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

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

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

- Categoría 1.ª

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad, y, por tanto, no sujetas a la

obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u) (superficie útil). Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

- Categoría 2.ª

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.), utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV., disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²(u) (superficie útil) y, utilizar una superficie menor de 250 m²(u) (superficie útil).

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

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

Los usos industriales de 2.ª categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos.

- Categoría 3.ª

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio [superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m²(po) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t)] que no puedan ser consideradas de categoría 1.ª y 2.ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, y que, en general, aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos.

En concreto, se incluirán en esta categoría: los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automóvil; las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes, o, talleres de reparación de 2.ª categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos,

podrán considerarse como usos industriales de 2ª categoría.

Los usos industriales de categoría 3.ª se implantarán (salvo en los casos que expresamente se señalan a continuación, así como en las Normas Particulares de las Áreas y Sectores correspondientes) exclusivamente, en zonas de uso industrial.

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

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

- Categoría 4.ª

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

Así se incluirán en esta categoría, aquellas actividades productivas que, aún cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de 3.ª categoría, den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades.

Entre ellas, y, con la salvedad de aquéllas que por sus características (industrias agropecuarias y otras similares) deban considerarse como industrias de categoría 5.ª, se considerarán en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m²(t).

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

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse (esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado) la vivienda del guarda de la instalación -una (1) vivienda por cada parcela-.

- Categoría 5.ª

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

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, y, en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas. La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4.ª e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse (esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado) la vivienda del guarda de la instalación -una (1) vivienda por cada parcela-.

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

- Molestias:

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

- Nocividad e insalubridad:

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.

- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Peligrosidad:
 - Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
 - Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
 - Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

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

Los límites de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la administración competente.

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

3. Usos Terciarios.

A) Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso recreativo.
- Uso sanitario y asistencial.

- Usos terciarios diversos.
- Uso de campamentos turísticos.
- Uso de garaje

B) Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades -hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones y aparthoteles-.

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerarán, un local de vivienda por instalación hotelera, y el uso de garaje, el cual, sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

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

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

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

- Categoría 1.ª:

Pequeño comercio de hasta 25,00 m²(u) de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos (aceras, jardines y áreas peatonales y otros), por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos (en régimen de concesión administrativa), aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

- Categoría 2.ª:

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

- Categoría 3.ª:

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

- Categoría 4.ª:

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

- Categoría 5.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m²(t). Su implantación deberá estar autorizada expresamente en la Norma Particular correspondiente. Deberán disponerse obligatoriamente en su interior los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga y descarga necesarios.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.ª, 3.ª y 4.ª categorías, los usos industriales de categorías 1.ª ó 2.ª, las oficinas, las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los usos terciarios diversos y el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 General de Protección del medio Ambiente del País Vasco, o disposición legal que en su caso lo

sustituya.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerarán como una actividad única, las agrupaciones de comercios funcionalmente integradas, como galerías o centros comerciales; asimismo, los usos comerciales que incluyan actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de la regulación a ellas aplicable.

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

D) El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

E) Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados (gimnasios, piscinas, y otros), y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

F) Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

G) Los usos terciarios diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

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

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del

personal de servicio -una (1) vivienda-, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables.

I) Se entenderá que el uso garaje es una modalidad de uso terciario cuando se implante en una parcela de manera aislada o tenga un carácter lucrativo. En general se entiende como tal la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados, diferenciándose dos categorías en función de la superficie del local ocupado:

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

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

Este uso comprende, también, como usos auxiliares los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos, y, los talleres de reparación rápida. Por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustible, estación de servicio, y, otros tipos de talleres de reparación.

Cuando su implantación no se produzca de forma aislada en una parcela o carezca de carácter lucrativo se considerará con carácter general como uso auxiliar de los usos residenciales industriales, terciario y de equipamiento comunitario, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar -sin sobrepasarlas- a las necesidades de dotación del uso principal al que dé servicio.

4. Usos Rurales.

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

- Usos extractivos.
- Usos de explotación agraria.
- Usos forestales.

B) Los usos extractivos comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes. Entre ellos, no se considerarán incluidos la vivienda de guarda o

vigilante, la cual deberá cumplimentar los requisitos generales exigidos para la implantación de este tipo de usos, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse, las cuales en todo caso, se considerarán como usos industriales de categoría 5.ª.

C) Los usos de explotación agraria comprenden los usos agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal) y los usos ganaderos y de producción animal (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos categorías:

- Los usos de explotación agraria comunes, que estarán constituidos por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda, guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen. Se autorizará la implantación de actividades de agroturismo siempre, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tengan carácter complementario de la explotación agraria.

Asimismo, se considerarán como usos auxiliares las industrias agrarias vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante; los viveros de flores y plantas en los que la plantación no se realice sobre el terreno; y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 2.000 m²(t).

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

D) Los usos forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial.

5. Usos de Comunicaciones.

Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada.
- Uso de aparcamiento.
- Uso de circulación en bicicleta
- Uso de circulación peatonal.
- Uso ferroviario.

Los usos de circulación rodada, aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos propiciados y admisibles en la zona, de circulación peatonal y circulación en bicicleta, tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

El uso ferroviario comprende el de vías férreas y el de estación y usos auxiliares del mismo. Entre ellos, sin embargo, el uso de áreas de maniobra y talleres de reparación del material ferroviario será objeto de regulación específica mediante el correspondiente Plan Especial que establecerá los criterios de ordenación necesarios.

6. Usos de Espacios Libres.

El uso de espacios libres es el propio de los espacios de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc., en los que se excluyen -salvo excepciones singulares- tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de las red de comunicaciones -carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares-.

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

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

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación -plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques-; el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras; o, el de los que no resultan edificables por su carácter residual.

A su vez, se consideran como usos auxiliares de los anteriores los de mantenimiento de la jardinería -guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares- y servicio a los usuarios -aseos públicos y otros

similares-, necesarios.

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

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

El uso de elementos territoriales es el de los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter sobre la incidencia de la actividad humana, como el propio de los cauces fluviales, las cumbres y zonas de alta montaña, las zonas de interés naturalístico y otros, no sujetos a una actividad productiva u otro tipo de utilización humana relevantes.

7. Usos de Equipamiento Comunitario.

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

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

En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, o, en su caso, residencial.

B) Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

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

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

D) El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.

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

F) El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

G) El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas.

H) El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, con carácter no lucrativo.

I) El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

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

K) El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros (así como los usos auxiliares correspondientes), desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

Los usos de equipamiento comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento para las zonas de uso global cuyos usos predominantes sean residenciales, industriales o terciarios, se considerarán con carácter general en todas las zonas citadas -aún cuando las mismas no sean objeto de planeamiento parcial- como usos de servicio básicos, por lo que su implantación no

exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

8. Usos de Infraestructuras de Servicios.

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

- Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.
- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.
- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

B) El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras; las grandes arterias de abastecimiento; y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

C) El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración, y, las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros.

D) El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución y los centros de transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público.

E) El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, los faros y otros similares, así como los "usos auxiliares" correspondientes, y las redes correspondientes.

F) El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de usos los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo (gas oil o fuel oil) y los de gases licuados.

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

Las redes de distribución de servicios de todo tipo -agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros- las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales,

los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil- de servicio directo al usuario se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados, auxiliares de otros usos deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

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

CAPITULO 1.2.

CALIFICACION GLOBAL

Artículo 1.2.1.

Formulación del régimen de Calificación Global.

El ámbito ordenado por el presente proyecto queda sometido al régimen de Calificación Global establecido en:

- El presente capítulo "1.2. Calificación Global" y el apartado "II.1 Calificación Global" de las "Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística (A.I.U.) de los Sectores de Intervención Urbanística (S.I.U.)", ambos del documento "B. Normas Urbanísticas".
- Los planos correspondientes a la definición de la Calificación del Suelo y Estructura Orgánica correspondientes al término municipal del documento "D. Planos", y de la Zonificación Global del documento "B. Normas Urbanísticas. Normas Particulares.

Artículo 1.2.2.

Sistematización de la Calificación Global.

1. Sistematización. La Calificación Global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global:

- A. Zonas Residenciales.
- B. Zonas Industriales.
- C. Zonas Terciarias.
- D. Zonas Rurales.
- E. Sistema General de Comunicaciones.
- F. Sistema General de Espacios Libres.
- G. Zonas de Equipamiento Comunitario.
- H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios.

2. Zonas y variantes. Las zonas de uso global y las variantes que en cada una de ellas se diferencian en el ámbito ordenado por el presente proyecto son concretamente las siguientes:

- A. Zonas Residenciales.
 - A.10. Asentamientos Residenciales Antiguos.

A.20. Residencial de Edificación Abierta.

A.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo.

B. Zonas Industriales.

B.10. Zona Industrial Común.

B.20. Zona Industrial Especial.

C. Zonas de uso Terciario.

D. Zonas Rurales.

D.10. Zona Agroganadera y de Campiña

D.20. Zona de Protección Especial. Protección Paisajística

D. 30. Zona de Protección Especial. Parque Natural de Aitzkorri.

D.40. Zona de Protección Especial. Áreas con vegetación de Interés.

D. 50. Forestal

D.60. Mejora ambiental.

D.70. Áreas erosionables.

E. Sistema General de Comunicaciones.

E.10. Carreteras.

E.20. Caminos.

F. Sistema General de Espacios Libres.

F.10. Espacios Libres.

F.20. Cauce Fluvial.

F.30 Márgenes de Vegetación Bien Conservada

G. Zonas de Equipamiento Comunitario.

G.10. Equipamiento Comunitario.

G.20. Equipamiento Turístico.

H. Zonas de Infraestructura de Servicios

H.10. Infraestructura de Servicios.

3. Régimen general de edificación y uso. El régimen general de edificación y uso de las diversas zonas de uso global es el definido por:

- Las determinaciones establecidas para cada una de esas zonas en el artículo siguiente.
- Las determinaciones de calificación global establecidas en el epígrafe II.1 de las Normas Particulares de las Áreas y Sectores de Intervención Urbanística.

Artículo 1.2.3. Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global y condicionantes superpuestos

1.- Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global

1.1. A.10. Asentamientos Residenciales Antiguos.

- Régimen de Edificación.

Zonas configuradas por asentamientos residenciales antiguos a preservar, en atención a su singularidad, e interés histórico, cultural y urbanístico.

En ellas, se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo, se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

El régimen de edificación de dichas zonas será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Norma Particular del Área.

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la sección 2.ª del Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas.

Sin perjuicio de los reajustes y complementos que, en su caso, se establezcan en la Norma Particular del Área o Sector y en el planeamiento de desarrollo, será de aplicación el régimen siguiente:

- Usos propiciados: Usos residenciales.

- Usos admisibles:

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

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

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente proyecto.

*Industriales.

- "1.ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.

*En otros espacios y parcelas.

- Usos terciarios: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen de manera específica a esos usos.

- Garaje.

- Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos propiciados.

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

1.2. A.20. Residencial de Edificación Abierta.

- Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales, configuradas por bloques de densidad media o alta, en disposición abierta, que podrán contar, en su caso, con espacios no edificados anejos.

Las edificaciones características de dichas zonas son las propias de las parcelas "a.20".

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen, complementariamente, en los capítulos "3.1" y "3.2" de estas "Normas Urbanísticas" y en el apartado "II.1 Calificación Global" de las Normas Particulares de las Áreas y Sectores de Intervención Urbanística.

- Régimen de Usos.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la sección 2.ª del Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas.

- Usos propiciados: Usos residenciales.

- Usos admisibles:

- *Terciarios: en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales —1.ª y 2.ª categorías; usos hosteleros de categoría superior—, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

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

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente proyecto.

- *Industriales.

- "1.ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.

- "2.ª" categoría: exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.

- Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente en la correspondiente Norma Particular del Área o Sector, podrán implantarse usos

industriales de "3.ª" categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma.

En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

*En otros espacios y parcelas.

- Usos terciarios: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen de manera específica a esos usos.
 - Garaje.
 - Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos propiciados.
- Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

1.3. A.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo.

- Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales de densidad media o baja, configuradas por construcciones en disposición abierta, adosada o aislada, que dispondrán de espacios no edificados anejos.

Las edificaciones características de dichas zonas son las propias de las parcelas "a.30".

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen, complementariamente, en los capítulos "3.1" y "3.2" de estas "Normas Urbanísticas" y en el apartado "II.1 Calificación Global" de las "Normas Particulares de las Áreas y Sectores de Intervención Urbanística".

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la sección 2.ª del Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas.

- Usos propiciados:

*Residenciales: en los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior —accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.—.

- Usos admisibles:

*Terciarios: en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales —1.ª y 2.ª categorías; usos hosteleros de categoría superior—, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

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

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente proyecto.

*Industriales.

- "1.ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.

*En otros espacios y parcelas.

- Usos terciarios: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen de manera específica a esos usos.
- Garaje.
- Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos propiciados.
- Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

1.4. B.10. Zona Industrial Común.

- Régimen de Edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en el epígrafe "II.1. Calificación Global" de las Normas Particulares de las Áreas y Sectores de Intervención Urbanística.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados: Industria, en todas sus categorías.

- Usos admisibles:

- *Además de los que se detallan a continuación los autorizados con carácter general en el capítulo "3.3" de estas Normas Urbanísticas.

- *Residenciales: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

- *Terciarios.

- Comerciales.

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

- Hoteleros y hosteleros: cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado.

- Recreativos.

- *Garaje.

- *Equipamiento comunitario: En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

- *En otros espacios y parcelas:

- Viviendas autónomas: exclusivamente en edificios existentes y destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

- Usos terciarios: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen específicamente a esos usos.
- Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

1.5. B.20. Zona Industrial Especial.

- Régimen de edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas con carácter general a las actividades y usos que se exponen a continuación.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en el epígrafe "II.1. Calificación Global" de las "Normas Particulares de las Áreas y Sectores de Intervención Urbanística".

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

- *Industriales: en las modalidades y variantes que, en atención a la tecnología utilizada y a las características de operación (ausencia de emisiones contaminantes; irrelevancia de las necesidades de movimiento y almacenamiento de mercancías; etc.), permitan un elevado nivel de calidad ambiental en la implantación y resulten compatibles con las actividades terciarias también autorizadas en la zona.

- *Terciarios.

- *Equipamiento comunitario.

- Usos admisibles: Residenciales.

- Con carácter de auxiliares de los usos propiciados, y en las condiciones reguladas en la correspondiente Norma Particular del Área, el Sector o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

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

1.6. C. Zonas de usos terciarios

- Régimen de edificación.

Zona en la que la edificación es de uso predominantemente terciario, configuradas por edificaciones destinadas con carácter general a las actividades y usos que se exponen a continuación.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

*Terciarios en todas sus modalidades.

- Usos admisibles:

*Residenciales: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

*Industriales: en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.

*Garaje.

*Equipamiento comunitario: En las modalidades compatibles con los usos propiciados

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

1.7. D.10. Zona Agroganadera y Campiña.

- Régimen de edificación.

Zona en la que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, sea para su destino a usos rurales o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en los capítulos "3.4" y "3.5" de estas Normas Urbanísticas.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

- *Mantenimiento de la capacidad agrícola de los suelos así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios

- *Explotaciones agrarias y ganaderas.

- *Usos forestales.

- *Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales y elementos territoriales.

- Usos admisibles:

- *Residenciales. En los casos en los que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, podrán implantarse tanto en nuevas edificaciones como en las ya existentes.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes ya destinadas a este fin con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

- *Industrias agrarias.

- *Terciarios. En las modalidades de usos hoteleros, de hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificios existentes y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

- *Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

*Infraestructuras de servicios: cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

*Previa y preceptiva formulación del correspondiente plan especial, podrán implantarse nuevas edificaciones destinadas a usos de interés público y utilidad social (equipamientos; usos terciarios antes mencionados; campings o campamentos de turismo, etc.), que hayan de emplazarse en el medio rural. Dicho plan especial definirá las correspondientes condiciones específicas de aprovechamiento, edificación y uso. Se autoriza, en ese contexto, la implantación de una (1) nueva vivienda auxiliar.

- Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores, incluso extractivos.

1.8. D. 20. Zona de Protección Especial. Zona de Protección Paisajística

- Régimen de edificación.

Zona en la que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

*Explotaciones agrarias existentes.

*Usos forestales, debiéndose mantener las explotaciones de especies arbóreas autóctonas, no permitiéndose la sustitución de masas arbóreas de frondosas por las de pinos.

- Usos admisibles:

*Residenciales. Podrán implantarse en edificaciones ya existentes.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes ya destinadas a este fin con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

- Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

1.9. D.30. Zona Especial de Protección. Parque Natural de Aitzkorri.

- Régimen de edificación.

En las zonas, de Protección y de Utilización Forestal-Ganadero, no se permiten nuevas construcciones, salvo las necesarias para la gestión del Parque Natural y las construcciones ligadas a explotaciones agropecuarias, que se regularan por la normas urbanísticas de desarrollo.

En todo caso las nuevas edificaciones serán sometidas preceptivamente a autorización del órgano gestor del Parque Natural

Tanto las reformas y ampliaciones, como las nuevas construcciones se ajustarán a las condiciones establecidas en los capítulos "3.4" y "3.5" de estas Normas Urbanísticas.

1. Zona de Protección

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

- *Protección ambiental: Conservación

- Usos admisibles:

- *Protección ambiental: Mejora ambiental e Investigación (Planeamiento de desarrollo)

- *Ocio y esparcimiento: Educación ambiental.

- Uso público extensivo y Actividades cinegéticas y piscícolas (Planeamiento de desarrollo)

- *Explotación de recursos primarios: Ganadería (Tolerado), Uso forestal y Actividades extractivas mediante laboreo subterráneo (Planeamiento de desarrollo).

- *Infraestructuras: Líneas de tendido aéreo (Tolerado), Líneas subterráneas (Planeamiento de desarrollo)

- Usos prohibidos:

- *Ocio y esparcimiento: Uso público intensivo.

- *Explotación de recursos primarios: Agricultura, Invernaderos, Industrias agrarias, Actividades extractivas a cielo abierto,

- *Infraestructuras: Vías de transporte, Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y B, Escombraras y vertederos de residuos sólidos

*Usos edificatorios: Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y no preexistentes, Edificios de utilidad pública a interés social, Vivienda aislada en SNU, Instalaciones peligrosas.

2. Zona de utilización forestal-ganadera

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

- *Protección ambiental: Conservación, Mejora ambiental

- *Explotación de recursos primarios: Ganadería , Uso forestal.

- Usos admisibles:

- *Protección ambiental: Investigación (Planeamiento de desarrollo)

- *Ocio y esparcimiento: Uso público extensivo y Actividades cinegéticas y piscícolas
Educación ambiental

- Uso público intensivo(Planeamiento de desarrollo)

- *Explotación de recursos primarios: Agricultura,

- Invernaderos, Actividades extractivas mediante laboreo subterráneo (Planeamiento de desarrollo).

- *Infraestructuras: Vías de transporte, Líneas de tendido aéreo, Líneas subterráneas
Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B (Planeamiento de desarrollo)

- *Usos edificatorios: Edificios de utilidad pública a interés social .

- Usos prohibidos:

- *Explotación de recursos primarios: Industrias agrarias, Actividades extractivas a cielo abierto,

- *Infraestructuras: Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A,
Escombraras y vertederos de residuos sólidos

- *Usos edificatorios: Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y no preexistentes, Vivienda aislada en SNU, Instalaciones peligrosas.

1.10. D.40. Zona de Protección Especial. Áreas con vegetación de Interés.

- Régimen de edificación.

Zona en la que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes.

- Usos propiciados:

*Explotaciones agrarias existentes.

*Actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema.

- Usos admisibles:

*Residenciales. Podrán implantarse en edificaciones ya existentes.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes ya destinadas a este fin con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

*Ganadero.

*Usos forestales, debiéndose mantener las explotaciones de especies arbóreas autóctonas, no permitiéndose la sustitución de masas arbóreas de frondosas por las de pinos.

- Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

1.11. D. 50. Forestal

- Régimen de edificación.

Zona en la que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes así como la nueva construcción de edificaciones sea para su destino a usos forestales, agrarios o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en los capítulos "3.4" y "3.5" de estas Normas Urbanísticas.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

- *Usos forestales, debiéndose mantener las explotaciones de especies arbóreas autóctonas, no permitiéndose la sustitución de masas arbóreas de frondosas por las de pinos

- *Explotaciones agrarias.

- *Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales y elementos territoriales.

- Usos admisibles:

- *Residenciales. En los casos en los que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, podrán implantarse tanto en nuevas edificaciones como en las ya existentes.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes ya destinadas a este fin con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

Industrias agrarias.

- *Terciarios. En las modalidades de usos hoteleros, de hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificios existentes y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

- *Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

- *Infraestructuras de servicios: cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

*Previa y preceptiva formulación del correspondiente plan especial, podrán implantarse nuevas edificaciones destinadas a usos de interés público y utilidad social (equipamientos; usos terciarios antes mencionados; campings o campamentos de turismo, etc.), que hayan de emplazarse en el medio rural. Dicho plan especial definirá las correspondientes condiciones específicas de aprovechamiento, edificación y uso. Se autoriza, en ese contexto, la implantación de una (1) nueva vivienda auxiliar.

- Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

1.12. D. 60. Zonas de Mejora Ambiental

Zonas degradadas, con escaso suelo o grandes muestras de erosión actual donde hay que realizar obras de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso.

- Régimen de edificación.

Zona en la que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

* Se propiciará la regeneración del ecosistema así como su conservación.

- Usos admisibles:

*Se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la ganadería y el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

* Residenciales. Podrán implantarse en edificaciones ya existentes.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes ya destinadas a este fin con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

- Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

1.13. D. 70. Zonas Erosionables. (Condicionante superpuesto)

Ocupan una extensión de unas 18,9 Ha al noroeste del termino municipal.

Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

Criterio General

Mantenimiento de la cubierta arbórea, cuando ésta existan en la actualidad, o su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, como elemento fundamental de protección frente ea los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

1.14. E.10. Carreteras.

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

*Circulación rodada y peatonal.

*Aparcamiento público.

- Usos admisibles:

*Usos auxiliares de los usos propiciados -paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares-.

*Infraestructuras de servicios. Exclusivamente bajo rasante.

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

1.15. E.20.Caminos.

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

*Circulación rodada y peatonal.

- Usos admisibles:

*Infraestructuras de servicios. Exclusivamente bajo rasante.

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

1.16. F.10. Espacios Libres.

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

- Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

- Usos admisibles:

 - *Usos comerciales de 1.ª categoría -kioskos, etc.-, con carácter temporal o provisional.

 - *Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

1.17. F.20. Cauce Fluvial y Protección de Aguas Superficiales

Constituida por los cauces ordenados en el PTS y sus correspondientes bandas de protección. En Zerain todos los cauces ordenados en el PTS disponen de una superficie de cuenca comprendida entre 1 y 10 km².

- Régimen de edificación.

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

Se establecen las siguientes zonas de protección de cauces y aguas superficiales según el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica.

ARROYOS	EDIFICACION	URBANIZACION
SUELO URBANO	10 mts. con línea de deslinde o encauzamiento definida 12 mts. sin línea de deslinde o encauzamiento definida	--
SUELO URBANIZABLE	12 mts.	2 mts.
SUELO NO URBANIZABLE	15 mts.	--

- Régimen de uso.
 - Usos propiciados: Elementos territoriales (Cauces fluviales). Conservación y mejora.
 - Usos admisibles: los autorizados por la legislación sectorial vigente.
 - Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

En las márgenes categorizadas según la componente urbanística como Márgenes en Ámbito Rural se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de :

- 15 metros para los arroyos con cuenca afluyente $1 < C \leq 10$ Km² (tramos de categorías 0)

Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a obras públicas e instalaciones de infraestructuras, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

* Dadas las singulares características de los suelos afectados y el riesgo asociado, todas las actuaciones, tanto en dominio público hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, contemplando las determinaciones exigidas por el mismo.

1.18. F.30 Márgenes de Vegetación Bien Conservada

En estos márgenes se pretende salvaguardar la vegetación existente cuando el ecosistema se halla próximo a su estado climácico, o propiciar su evolución hacia el clímax mediante intervenciones regeneradoras de carácter blando, buscando la permanencia de una vegetación valiosa.

- Se establece un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de 10,00 m. para cualquier intervención de alteración del terreno natural
- Régimen de edificación.

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

Se establecen los siguientes Márgenes de Vegetación Bien Conservada según el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica.

MARGENES	RETIRO DEL BORDE
Indicados en el Plano 2: Zonificación Global del Termino Municipal	10 mts.

- Régimen de uso.
 - Usos propiciados: Elementos territoriales (Cauces fluviales). Conservación y mejora.
 - Usos admisibles: los autorizados por la legislación sectorial vigente.
 - Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- * Dadas las singulares características de los suelos afectados y el riesgo asociado, todas las actuaciones, tanto en dominio público hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía,

deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, contemplando las determinaciones exigidas por el mismo.

1.19. G.10. Equipamiento Comunitario.

- Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Particular correspondiente, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados: equipamiento comunitario.

En las modalidades establecidas, en su caso, sea de forma genérica o específica, en la "Norma Particular" correspondiente.

- Usos admisibles:

*Vivienda: como uso auxiliar del equipamiento (1 viv.).

*Residencia colectiva o comunitaria.

*Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

1.20. G.20. Equipamiento Turístico.

- Régimen de edificación.

Edificación vinculada a los usos turísticos y a los usos auxiliares a los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en cada caso, con las determinaciones contenidas en el Plan Especial que establezca y defina las condiciones de desarrollo de este Sistema General.

El plan especial que desarrolle este sistema general deberá de ir acompañado de su correspondiente estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental por afectar a suelo no urbanizable. Se deberá incorporar en dicho estudio el análisis de los posibles impactos que pueda producir sobre el medio y las posibles alternativas que pudieran existir.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

*Circulación ferroviaria.

- Usos admisibles:

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

1.21. H.10. Infraestructura de Servicios.

- Régimen de edificación.

Exclusivamente construcciones adscritas directamente al servicio urbano correspondiente, que responderán a tipologías edificatorias singularizadas propias de este tipo de usos.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados: infraestructura de servicios.

- Usos admisibles:

 - *Usos auxiliares del característico

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

Artículo 1.2.4. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Global.

1. En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo a formular en el Suelo Urbanizable (plan parcial) o en Suelo Urbano (plan especial) podrán introducir ajustes en el límite entre, por un lado, las zonas de uso global ordenadas, y, por otro, el Suelo No Urbanizable, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5 %.

Las superficies excluidas (para dicha exclusión será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de los propietarios afectados) se incorporarán en todo caso a la zona de uso global correspondiente del Suelo No Urbanizable colindante.

2. En los Suelos Urbano y Urbanizable, el planeamiento pormenorizado (plan especial y plan parcial respectivamente) podrá introducir reajustes en el límite entre Áreas y Sectores de Intervención Urbanística colindantes de manera que en ningún caso la superficie afectada sea mayor al 5% del Área de Intervención Urbanística de menor superficie, siendo para ello necesaria la aceptación expresa en documento notarial de los propietarios afectados, y no suponiendo ello Modificación de las NN.SS.

Así mismo podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales e industriales por elementos de los sistemas generales, siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie zonal delimitada, y, en esas condiciones, la ocupación señalada no exigirá el reajuste del aprovechamiento urbanístico asignado a la zona o zonas afectadas.

Del mismo modo, aunque sin exigencia de planeamiento, en el Suelo No Urbanizable podrá acordarse la afección, por debajo del citado porcentaje, de zonas rurales por dichos sistemas generales.

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

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

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

4. Siempre que se garantice la consecución del objetivo propuesto mediante las mismas, el planeamiento de desarrollo a formular en los suelos urbanos y urbanizables podrá reajustar la incidencia territorial de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en este proyecto con rango de planeamiento general.

5. En Suelo No Urbanizable el planeamiento especial y los proyectos de obra podrán modificar la zonificación de los elementos de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras de servicios, para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.

6. Los ajustes en la zonificación global establecida en el presente proyecto que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como modificaciones de las Normas Subsidiarias, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.

7. En las zonas de uso global clasificadas como Suelo Urbanizable y en las clasificadas como Suelo Urbano en que así se establezca de manera expresa, se considerará como determinación normativa a los efectos de la limitación del aprovechamiento edificatorio ordenado, el índice o los índices de edificabilidad asignados.

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

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

CAPITULO 1.3.

CALIFICACION PORMENORIZADA.

Artículo 1.3.1.

Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada.

1. El régimen jurídico-urbanístico de las diversas subzonas de uso pormenorizado diferenciadas en el artículo siguiente es el que resulta de la aplicación de todas y cada una de las determinaciones siguientes:

- a) Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el artículo "1.3.3" de este mismo Capítulo.
- b) Ordenanzas Regulatoras contenidas en el "Título Tercero. Ordenanzas Regulatoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables" de este mismo Documento.
- c) En el caso de las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano, las determinaciones establecidas concretamente en el epígrafe "III. Ordenación Pormenorizada" de las correspondientes Normas Particulares, o, en su caso, las que establezca el planeamiento de desarrollo.
- d) En el caso de las Sectores de Intervención Urbanística clasificados como suelo urbanizable, las determinaciones que establezca el planeamiento de desarrollo a formular.

2. El planeamiento de desarrollo que, ya sea por mandato de estas Normas Subsidiarias, o, por decisión opcional posterior, se formule tanto en el suelo urbanizable, como, en su caso, en el suelo urbano, deberá adecuarse en todo caso a las determinaciones mencionadas en los apartados "1.a)" y "1.b)" anteriores.

Artículo 1.3.2.

Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

1. La calificación pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de usos pormenorizados:

- a. Parcelas Residenciales.
- b. Parcelas Industriales.
- c. Parcelas de Usos Terciarios.
- e. Sistemas de Comunicaciones.
- f. Espacios Libres.
- g. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

h. Infraestructuras de Servicios.

2. Los tipos de usos pormenorizados reseñados en el epígrafe anterior, se desarrollan de acuerdo con las variantes que se definen a continuación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación

a. Parcelas Residenciales.

a.10. Parcelas Residenciales de Asentamientos Antiguos.

a.20. Parcelas Residenciales de Edificación Abierta.

a.30. Parcelas Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo.

b. Parcelas Industriales.

b.10. Industrial Común.

c. Parcelas de Usos Terciarios.

c.10. Parcelas de usos terciarios

e. Sistemas de Comunicaciones.

e.10. Carreteras.

e.30. Viales urbanos. Aparcamientos

e.40. Aceras

f. Espacios Libres.

f.10. Espacios Libres.

g. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

g.10. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

h. Parcelas de Infraestructura de Servicios

h.10. Parcelas de Infraestructura de Servicios

3. El planeamiento de desarrollo podrá definir nuevas variantes de subzonas de uso pormenorizado establecidas en función de la asignación a las mismas de condiciones particulares de edificación y uso.

Artículo 1.3.3. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

Con carácter general se entenderá que las determinaciones que se remiten a las Normas Particulares deberán establecerse en su caso de manera expresa en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" de las mismas, asignándoseles rango de "planeamiento general".

Cuando las mismas se remiten al "planeamiento" o a la "ordenación" "pormenorizados" podrán definirse en el apartado "III. Ordenación Pormenorizada" de las Normas Particulares, o, en su caso, en el "planeamiento pormenorizado", asignándoseles ese rango normativo:

1. a.10. Parcelas Residenciales de Asentamientos Antiguos.

- **Régimen de Edificación.**

Zonas configuradas por asentamientos residenciales antiguos a preservar, en atención a su singularidad, e interés histórico, cultural y urbanístico.

En ellas, se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo, se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

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

El régimen de edificación será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Norma Particular del Área.

- **Régimen de uso.**

Sin perjuicio de los reajustes y complementos que, en su caso, se establezcan en la Norma Particular del Área y en el planeamiento de desarrollo, será de aplicación el régimen de uso establecido para las parcelas "a.20", prohibiéndose, eso sí, con la sola excepción de los de categoría 1.ª, la implantación de usos industriales.

2. a.20. Parcelas Residenciales de Edificación Abierta.

- Régimen de edificación.
 - Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo, en tal caso, contar con acceso independiente del de las viviendas desde los espacios públicos.

Dichas edificaciones podrán, en su caso, disponer de espacios no edificados anejos.

- En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.
- Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones, tanto existentes como nuevas, serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular.

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

La bajo cubierta se destinará, bien a usos auxiliares -trasteros- de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores, constituyendo, necesariamente, una unidad registral indivisible con dichas viviendas o locales o bien podrán destinarse a usos residenciales vinculados a las viviendas existentes en la planta inmediatamente inferior, con las que deberán constituir, asimismo, una unidad registral indivisible.

- Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela -retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc.- serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.
- La regulación, en el marco descrito en los apartados anteriores, de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se efectuará bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la "Norma Particular" correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.
- Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos

dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

- Régimen de uso:

- La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la sección 2.ª del Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas.

- Usos propiciados:

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

- Usos admisibles:

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

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

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente proyecto.

*Industriales.

- "1.ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.

- "2.ª" categoría: exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.

- Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente en la correspondiente Norma Particular del Area, podrán implantarse usos industriales de "3.ª" categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma.

En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

*Garaje.

*Equipamiento comunitario.

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

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

3. a.30. Parcelas Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo.

- Régimen de edificación.
 - Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque o construcción exento o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente, a las que se accederá bien mediante núcleos comunes de accesos verticales, bien de forma individualizada.

Se autoriza, como máximo, la implantación de una única edificación o bloque de edificación por parcela.

Dichas parcelas deberán disponer, en todo caso, de jardines o espacios no edificados anejos.

- Sin perjuicio de que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, o consoliden edificaciones que lo superen, se autoriza la implantación, como máximo, de seis (6) viviendas por parcela.
- Las condiciones de perfil y altura, sobre rasante, de las edificaciones, tanto existentes como nuevas, serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular.
- Sin perjuicio de que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el perfil de edificación máximo bajo rasante será de dos (2) plantas.
- La bajo cubierta se destinará, con carácter general a usos auxiliares -trasteros- de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores, constituyendo, necesariamente, una unidad registral indivisible con aquellas viviendas o locales o bien podrán destinarse a usos residenciales vinculados a las viviendas existentes en la planta inmediatamente inferior con las que deberán constituir asimismo una unidad registral indivisible.
- Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela (retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc.) serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

- La regulación, en el marco descrito en los apartados anteriores, de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se efectuará bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.
- Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.
- Régimen de uso:
 - La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la sección 2.ª del Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas.
 - Usos propiciados:
 - *Residenciales: en los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.-.
 - Usos admisibles:
 - *Terciarios: en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -1.ª y 2.ª categorías; usos hosteleros de categoría superior-, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

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

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente proyecto.
 - *Industriales.
 - "1.ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.
 - *Garaje.

*Equipamiento comunitario.

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

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

4. b.10. Industrial Común.

- Régimen de edificación.

- Parcelas destinadas, con carácter general, a la implantación de edificaciones industriales comunes de tipología intensiva o aislada, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

En todo caso, tanto a los efectos de la parcelación como a los de la división de las construcciones (incluida su división horizontal) y de su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en la correspondiente Normas Particulares, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

- Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados (la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos), y, del correspondiente espacio de carga y descarga (los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas).

- Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones autorizadas, tanto sobre como bajo rasante, serán las previstas en cada caso en la correspondiente Norma Particular. En todo caso, el perfil máximo de la edificación bajo rasante será de dos (2) plantas.

- Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela (retiro, ocupación de la misma, etc.) serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

- La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

- Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo proyecto.

- Régimen de uso.

- Usos propiciados:

*Industriales.

- Usos admisibles:

*Residenciales: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

*Terciarios.

-Comerciales.

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

-Hoteleros y hosteleros: cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado.

-Recreativos.

*Garaje.

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

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

5. c.10. Parcelas de usos terciarios.

- Régimen de edificación.
 - Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.
 - Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo proyecto.
- Régimen de uso.
 - Usos propiciados: Terciarios.
 - Usos admisibles:
 - *Vivienda: exclusivamente como auxiliar de los usos terciarios autorizados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.
 - *Garaje.
 - *Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
 - Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

6. e.10. Carreteras.

- Régimen de edificación.
 - Excluida, con excepción de las construcciones sobre rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizados en la legislación vigente, así como las construcciones bajo rasante que, en su caso, se autoricen en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.
 - El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.
- Régimen de uso.
 - Usos propiciados: Circulación rodada.
 - Usos admisibles:
 - *Circulación peatonal.
 - *Aparcamiento.
 - *Usos auxiliares de las carreteras autorizados por la legislación vigente.
 - *Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.
 - Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- Régimen de dominio: Titularidad pública.

8.e.30. Viales Urbanas/Aparcamientos.

- Régimen de edificación:
 - Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante que, en su caso, se autoricen en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.
 - El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.
- Régimen de uso:
 - Usos propiciados: Circulación rodada.
 - Usos admisibles:
 - *Circulación peatonal.
 - *Aparcamiento.
 - *Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.
 - Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.
- Régimen de dominio: Titularidad pública.

9.e.40. Aceras.

- Régimen de edificación:

Excluida, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Particular consolide; el perfil máximo de las citadas construcciones provisionales será de una (1) planta.

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

- Régimen de uso:

- Usos propiciados: Circulación peatonal.

- Usos admisibles:

- *Circulación peatonal.

- *Terciarios.

- Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-.

- Usos y actividades desarrollados en edificaciones existentes que la correspondiente Norma Particular consolide.

- *Garaje (bajo rasante).

- *Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

10. f.10. Espacios Libres.

- Definición.

Tendrán la condición de espacios libres de esta tipología aquellos espacios que reúnan las condiciones de dimensionamiento, etc., establecidos en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- Régimen de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados -áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas o itinerarios peatonales-, en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Particular consolide; el perfil máximo de las citadas construcciones provisionales será de una (1) planta.

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

- Régimen de uso.

- Usos propiciados: Uso de espacios libres urbanos.

- Usos admisibles:

- *Terciarios.

- Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-.

- Usos y actividades desarrollados en edificaciones existentes que la correspondiente Norma Particular consolide.

- *Equipamiento comunitario:

- Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

- Usos y actividades desarrollados en edificaciones existentes que la correspondiente Norma Particular consolide.

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

11. g.10. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

- Régimen de Edificación.
 - Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso, en función de las condiciones de uso específicas asignadas, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo a formular.
 - Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.
- Régimen de uso.
 - Usos propiciados: Usos de equipamiento comunitario.
 - Usos admisibles:
 - *Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una (1) vivienda).
 - *Usos terciarios: en las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.
 - *Garaje.
 - Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.
 - Régimen de dominio: el régimen general de dominio será, en cada caso, el establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

12. h.10. Parcelas de Infraestructuras de Servicios.

- Régimen de Edificación.
 - Edificación regulada por las condiciones generales que en cada caso defina la legislación sectorial aplicable, y, por las condiciones particulares que, en su caso, establezca el planeamiento pormenorizado correspondiente.
- Régimen de uso.
 - Usos propiciados: centros de redes de servicios.
 - Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 1.3.4. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo "1.3. Calificación Pormenorizada", y en el "Título Tercero. Ordenanzas Regulatoras de edificación y uso de las parcelas edificables", también de estas mismas Normas Urbanísticas (determinaciones que, en conjunto, configuran el régimen básico de edificación, uso y dominio de los diversos ámbitos o zonas de uso pormenorizado), tendrán el rango propio del planeamiento general. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo.

2. El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el presente proyecto (Normas Generales y Planos y apartado "III. Ordenación Pormenorizada" de las Normas Particulares), tendrán el rango normativo propio del instrumento urbanístico adecuado para su definición (planeamiento de desarrollo; estudio de detalle; proyectos de ejecución del planeamiento, proyecto de delimitación de unidades de ejecución, etc.). A los efectos de su modificación y/o complementación se procederá a la formulación de aquél de esos expedientes que, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en este mismo proyecto, se considere adecuado.

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

- Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria (e.10) y a los espacios libres (f.10), sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.
- Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación.
- Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.
- Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:
 - Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.
 - Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la

formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios (generales y locales) podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas tanto en el artículo 1.2.4 de estas Normas Urbanísticas, como en este mismo artículo.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 2.1.

CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 2.1.1.

Formulación del régimen de Clasificación del Suelo.

En el término municipal de Zerain se diferencian las clases de suelo que se indican a continuación:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable (el régimen jurídico del citado suelo será el establecido para el suelo urbanizable en la Ley de 13 de abril de 1998, sobre régimen del suelo y valoraciones).
- Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.1.2.

Modalidades de suelo urbano.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998, se considerarán como:

A) Suelo urbano carente de urbanización consolidada:

- a) Los terrenos clasificados de ese modo que, con el fin de ejecutar la urbanización y la edificación previstas, el presente proyecto integre en unidades de ejecución, delimitadas con carácter identificativo u orientativo, en el mismo.
- b) Los terrenos clasificados de ese modo que, con idéntico fin al comentado, el planeamiento que se formule en desarrollo de este proyecto integre en unidades de ejecución.
- c) Los terrenos clasificados de ese modo que, con el fin de ejecutar la correspondiente urbanización, deban ser integrados en el ámbito de unidades de ejecución a delimitar en el futuro conforme a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística. Para ello el Ayuntamiento podrá delimitar unidades de ejecución no previstas en el presente proyecto.

B) Suelo urbano consolidado por la urbanización.

Tendrán esa condición los terrenos clasificados de ese modo no integrados en unidad de ejecución alguna. Perderán dicha condición en el caso en que el Ayuntamiento incluya dichos terrenos en una unidad de ejecución según lo previsto en la letra c) del apartado anterior.

CAPITULO 2.2.

SISTEMATIZACION Y RÉGIMEN DE ASIGNACION DEL

APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Artículo 2.2.1.

Sistematización de la regulación del aprovechamiento urbanístico.

1. Criterios generales.

El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas edificables, podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.

La regulación directa del aprovechamiento edificatorio se referirá, con carácter general, a los aprovechamientos edificatorios sobre rasante.

Asimismo, cuando se establezcan condiciones de implantación singulares podrán regularse de ese mismo modo los aprovechamientos bajo rasante.

La regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Áreas clasificadas como suelo urbano, y con carácter general, en los aprovechamientos bajo rasante.

La utilización de esta fórmula de regulación, deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación del aprovechamiento edificatorio asignado, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.

En los casos en los que el aprovechamiento edificatorio se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas -alturas y perfil de edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el presente documento.

Cuando el aprovechamiento edificatorio asignado a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas (aprovechamiento en techo edificable o edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación) se entenderá que el aprovechamiento máximo autorizado es el resultado de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

Se entenderá en todo caso que el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas destinadas a usos dotacionales con carácter de sistema general o sistema local (g.10, etc.), ya sean de titularidad pública o privada, no constituye una determinación con rango de planeamiento general.

Previo informe de los servicios técnicos municipales, y en atención a las características y alcance de la edificación propuesta, el Ayuntamiento podrá autorizar el incremento del aprovechamiento edificatorio de las citadas parcelas, bien directamente mediante la tramitación y aprobación del correspondiente

proyecto de edificación, bien previa formulación de un estudio de detalle. Siempre que el citado incremento supere el 25 % del aprovechamiento establecido, su ejecución requerirá la previa formulación de un plan especial.

2. Aprovechamiento lucrativo.

Tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable, el cómputo del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo se ajustará, entre otros, a los siguientes criterios:

- Con carácter general, se considerará como tal aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo, el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas "a" (uso residencial), "b" (uso industrial) y "c" (uso terciario).
- Por el contrario, se considerarán carentes de aprovechamiento lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público o privado, calificados como "e" (sistemas de comunicaciones), "f" (espacios libres), "g" (centros de equipamiento comunitario), así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

Tendrán asimismo esa consideración los locales situados en las parcelas destinadas a usos lucrativos señaladas anteriormente, que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destinen a usos de equipamiento comunitario.

- En las parcelas destinadas a usos lucrativos, el aprovechamiento lucrativo previsto se corresponderá con carácter general con el aprovechamiento edificatorio sobre rasante, no considerándose a tal efecto el aprovechamiento edificatorio bajo rasante siempre que se destine a usos auxiliares al principal.

3. Unidades de medición del aprovechamiento edificatorio.

Con carácter general, el aprovechamiento edificatorio a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas edificables se medirá y expresará en superficie de techo edificable.

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción, que, en todo caso, se computarán de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en este mismo documento.

Se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura "m²(t)".

El aprovechamiento edificatorio autorizado en un ámbito determinado podrá regularse en términos

absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la edificabilidad asignada al mismo, medida en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito ($m^2(t)/m^2$).

4. Regulación del perfil de edificación.

El perfil de edificación se representa por medio de la simbología siguiente (las cifras romanas representan el número de plantas sobre rasante (cifra anterior a la barra inclinada) y, bajo rasante (cifra posterior a la barra inclinada): IV / II.

Además, en los casos en los que se autorice expresamente la disposición de áticos se añadirá a las plantas sobre rasante la letra "a" con el siguiente resultado IV(a)/II. En el caso de que la Norma Particular permita expresamente en bajo cubierta el uso de vivienda no vinculada a la inmediatamente inferior en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.5.7 de las presentes Normas Generales se añadirá a las plantas sobre rasante la letra "b" con el siguiente resultado IV(b)/II. La disposición de buhardas en las condiciones reflejadas en las presentes Normas Generales no son computables a efectos de la medición de la altura de la edificación.

Artículo 2.2.2. Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano.

1. El régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano se ajustará a los requisitos previstos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose aquél a los propietarios de los terrenos y, en su caso, al Ayuntamiento, conforme a los criterios establecidos en la misma.

2. A esos efectos, el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución en suelo urbano será, en cada caso, el que resulte de la división entre:

Por un lado (dividendo), la totalidad del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo previsto en cada uno de esos ámbitos (a esos efectos, tendrá el carácter de aprovechamiento lucrativo, la totalidad del aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas que, a los efectos de su calificación pormenorizada, se consideran (tanto en este mismo proyecto como en el planeamiento que se formule en su desarrollo), como parcelas "a" -uso residencial-, "b" -uso industrial- y "c" -uso terciario-).

Por otro (divisor), la superficie total de los terrenos de la unidad, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano e integrados en unidades de ejecución, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien conforme al procedimiento específico establecido a ese respecto en la vigente legislación urbanística, se considerarán como carentes de urbanización consolidada, y sujetos al régimen urbanístico establecido en el apartado "2" del artículo 14 de la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, de 13 de abril de 1998.

4. Se entenderá particularmente a los efectos de su distribución y asignación entre los propietarios de los terrenos afectados y el Ayuntamiento, que el aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de mínimo y de máximo.

En ese sentido, aun cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento medio o tipo, o, en su caso, el valor económico del mismo.

Artículo 2.2.3. Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en el Suelo Urbanizable.

1. El régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable se ajustará a los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose aquél a los propietarios de los terrenos y, al Ayuntamiento, conforme a los criterios establecidos en la misma.

2. Con ese fin, afectando a los citados terrenos, el presente proyecto delimitan las áreas de reparto:

- A.R. "3.1"
- A.R. "12.1"
- A.R. "13.1"

3. En el cuadro que se adjunta al final de este artículo se definen las determinaciones correspondientes para la distribución, en cada área de reparto, del aprovechamiento urbanístico previsto, y en concreto:

- Superficie de cada área de reparto.
- Tipologías de uso y edificación previstas en cada área de reparto.
- Tipología de uso y edificación característica de cada área de reparto.
- Coeficientes de ponderación referidos a cada una de las tipologías previstas.

- Aprovechamiento lucrativo previsto en cada área de reparto.
- Aprovechamiento tipo resultante.

4. Se entenderá a todos los efectos, y en particular a los de su distribución y asignación entre los propietarios de los terrenos afectados y el Ayuntamiento que el aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de mínimo y de máximo.

En ese sentido, aun cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento medio o tipo, o, en su caso, el valor económico del mismo.

Determinación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable

Area de Reparto	Referencia Territorial	Superficie	Tipo Característico	Aprovechamiento	Coefficiente	Aprov. Ponderado	Aprov. Tipo
A.R. 3.1	A.I.U. 3	7.548	A.30	2.400	1,00	2.400	0,318
A.R. 12.1	A.I.U. 12	7.948	A.30	1.439	1,00	1.439	0,181
A.R. 13.1	A.I.U. 13	20.762	B.10	6.800	1,00	6.800	0,328

CAPITULO 2.3.

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 2.3.1.

Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

1. Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo de las Normas Subsidiarias, aplicables en cada una de las Áreas o Sectores de Intervención Urbanística delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas, en el apartado "II.2 Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución" de las correspondientes Normas Particulares.

2. Las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano en las que el presente proyecto define la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa de las Normas Subsidiarias y en todas ellas se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas. Ello no excluye la posible exigencia de formulación (para la totalidad o parte de su ámbito) de estudios de detalle, proyectos de gestión urbanística o proyectos de obras de urbanización, o la posible modificación de la ordenación prevista por un PERI..

3. En los Sectores de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbanizable, previamente a la materialización de las determinaciones incluidas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente plan parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada, en caso de que este documento no aporte dicha definición.

Ahora bien, el desarrollo y la ejecución de los sistemas generales previstos en terrenos objeto de dicha clasificación o elementos comunes a Áreas o Sectores de Intervención Urbanística que exijan una ordenación conjunta, podrá abordarse bien mediante su ordenación en el correspondiente plan parcial, bien mediante la formulación de un plan especial, o, en su caso, mediante su consideración como ámbito de ejecución directa de las Normas Subsidiarias.

4. En terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se podrán formular los planes especiales que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal.

Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente proyecto que no requieran la formulación del citado planeamiento especial.

Artículo 2.3.2.

Planeamiento en Suelo Urbano.

1. Planes especiales.

En las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano, así como en aquellas otras que

adquieran esta condición, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Esos planes especiales deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general establecido en estas Normas Subsidiarias.

Su ámbito podrá no ajustarse al de las Áreas de Intervención Urbanística afectadas. En este caso, el plan especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en el presente proyecto, y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Áreas afectadas.

Asimismo, deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

Los planes especiales que desarrollen las determinaciones de las NN.SS en suelo urbano podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas, cuando:

- Las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de las áreas afectadas, dando lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público (espacios libres, sistema viario, o parcelas de equipamiento comunitario);
- No supongan incremento del aprovechamiento lucrativo asignado al ámbito afectado;
- Garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen.

2. Estudios de Detalle.

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

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

público.

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

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que estas Normas Subsidiarias establecen la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, o, incluso modificarla, en los casos establecidos en el apartado 3 del artículo 1.3.4. de las presentes Normas.

Los estudios de detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento (aplicación de sistemas de gestión, etc.), a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Artículo 2.3.3.

Planeamiento en Suelo Urbanizable.

El planeamiento de desarrollo (planeamiento parcial, y, en su caso, especial) a formular en el suelo Urbanizable deberá respetar obligatoriamente tanto las determinaciones de régimen urbanístico general como las de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general que se establezcan en la Norma Particular del Sector correspondiente, sin perjuicio de las tolerancias establecidas en el artículo 1.2.4 de las presentes Normas.

Los Planes Parciales a formular en las Áreas o Sectores de Intervención Urbanística limítrofes con ríos o arroyos deberán ajustar sus previsiones a lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica, aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan plazos superiores o inferiores, el planeamiento parcial previsto en esa clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de cuatro (4) años contados desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 2.3.4.

Planeamiento en Suelo No Urbanizable.

Con alguna de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, y de conformidad con el

procedimiento establecido en el artículo "2.6.3." de estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un plan especial en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

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

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

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

Su aprobación definitiva corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 2.3.5. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

1. Planes especiales .

Los planes especiales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas en el mismo, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el proyecto, u otros expedientes paralelos si fuesen

necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

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

- Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.
- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como, en su caso, para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.
- Delimitación, en su caso, de las correspondientes unidades de ejecución, definiéndose, además, el aprovechamiento medio, o, en su caso, los criterios para su determinación en el correspondiente proyecto de gestión.
- Los planes especiales de iniciativa particular deberán cumplimentar además los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance y características que se exponen a continuación:

*Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

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

*Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.

*Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

1. Planes parciales.

Los planes parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas en el mismo, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes,

incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

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

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

- Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.
- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como, en su caso, para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.
- Delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.
- Deberán tener en cuenta y resolver adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios para dichos ámbitos con los generales del municipio, y que acrediten que tienen capacidad suficiente para cubrir la demanda. De esta forma se justificarán debidamente:

*La existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona

*La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes.

*La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo.

*Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas a la red general de saneamiento.

*La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.

*La potenciación y diseño de líneas de transporte público del municipio hasta esos nuevos ámbitos y la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

- En caso de que existan niveles altos de ruido, la ordenación tendrá en cuenta la posibilidad de ordenar los distintos edificios previstos en el sector en función de los usos que van a tener dichos edificios de forma que aquellos menos utilizados (industrial, servicios, terciarios) puedan servir de pantallas acústicas respecto a aquellos edificios más sensibles al ruido (viviendas, equipamiento escolar, sanitario).
- Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y se eviten intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio.
- Los planes parciales de iniciativa particular deberán cumplimentar además los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance y características que se exponen a continuación:

*Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

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

*Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.

*Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

2. Estudios de detalle.

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

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

CAPITULO 2.4.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 2.4.1.

Disposiciones de carácter general.

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente proyecto, así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto tanto en esos expedientes como en la vigente legislación urbanística.
2. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se estará, en su caso, a los efectos de su realojo, a lo dispuesto en la legislación vigente.
3. A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en estas Normas Subsidiarias como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 2.4.2.

Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano.

1. En las Normas Particulares de las Áreas de Intervención se delimitan y definen los ámbitos y las unidades de ejecución con un carácter identificativo u orientativo, para cuyo desarrollo se estará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística. En el supuesto de que se entienda necesario, se procederá a la delimitación de otras unidades de ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, considerándose estos terrenos como suelo urbano no consolidado.

La delimitación de las unidades de ejecución contenidas en el presente proyecto, que tienen un carácter identificativo y orientativo, así como aquellas que puedan ser objeto de delimitación en un futuro, tendrán el rango correspondiente a una determinación de planeamiento pormenorizado, por lo que podrán ser desarrollados y/o modificados por un instrumento de este rango sin que sea requerible la Modificación de la Norma.

Siempre que dichas Normas Particulares no establezcan otros criterios, en las unidades de ejecución a ejecutar por el sistema de compensación la formulación y presentación al Ayuntamiento de los proyectos de bases y estatutos, se efectuará en cada caso en el plazo máximo de tres y medio (3 1/2) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto, y en el de cuatro y medio (4 1/2) años las de los proyectos de compensación.

En aquellas unidades de ejecución en las que se prevea la intervención mediante el sistema de cooperación, el expediente de reparcelación se entenderá iniciado una vez entre en vigor el expediente de planeamiento correspondiente, de acuerdo con lo establecido por el apartado a) del epígrafe 1 del artículo 101 del vigente Reglamento de Gestión.

2. A los efectos de la obtención de terrenos clasificados como suelo urbano y adscritos a dotaciones públicas, de carácter general o local, se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

En ese sentido, independientemente de su inclusión o no en el ámbito de unidades de ejecución, se intervendrá mediante expropiación a los efectos de la obtención de dichos terrenos, tanto en los supuestos así establecidos en las Normas Particulares correspondientes como en todos aquellos otros en los que no se determine de forma expresa algún otro mecanismo.

3. La parcelación de terrenos clasificados como suelo urbano se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, formulándose con ese fin el expediente previsto en el mismo.

Artículo 2.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en los Sectores de Intervención Urbanística clasificados como suelo urbanizable se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares del presente proyecto, como en el planeamiento de desarrollo a formular en las mismas.

En ese sentido, el citado planeamiento de desarrollo, delimitará las unidades de ejecución que se estimen necesarias y definirá para cada una de ellas el consiguiente sistema de actuación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos adscritos a dotaciones públicas de carácter general se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario.

Artículo 2.4.4. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

1. Con carácter general, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en estas mismas Normas Subsidiarias como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, se obtendrán mediante expropiación.

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

- Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente

licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente (deberá ajustarse, entre otros aspectos, a lo dispuesto, bien en el Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997, promulgado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante el que se regula la unidad mínima de cultivo, bien en las disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan.), como en el presente proyecto y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

- La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos (registrales, etc.) vinculada a las citadas edificaciones y usos.
- Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:
 - Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria o a usos forestales, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.
 - Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.
- No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos en las presentes Normas a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.
- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o, la de parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

- Las segregaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente proyecto, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las

presentes Normas.

CAPITULO 2.5.

EJECUCION DE LA URBANIZACION.

Artículo 2.5.1. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:

- Proyectos de urbanización cuyo objeto y finalidad sean los previstos en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de la urbanización de un determinado ámbito de ejecución, de acuerdo con lo establecido por el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Proyectos complementarios a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondientes.

2. Las unidades de ejecución delimitadas con carácter identificativo u orientativo bien en este proyecto, bien en el planeamiento pormenorizado, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos regulados en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

No obstante, las correspondientes obras de urbanización podrán ser objeto de proyectos diversos a los anteriores siempre que así se establezca en la correspondiente Norma Particular del Área o Sector de Intervención Urbanística, o, excepcionalmente, en aquellos casos en los que justificadamente se acredite su innecesariedad.

En los restantes supuestos, dichas obras serán objeto de alguna de las otras dos modalidades de proyectos de obras de urbanización antes mencionadas de urbanización, en atención a las características concretas de la intervención proyectada.

Artículo 2.5.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

1. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización (en sus diferentes modalidades) podrán reajustar la configuración, alineaciones, y, rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas

dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

2. Sin embargo, en los suelos urbano y urbanizables, la posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente, no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del artículo citado, a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o, a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

Artículo 2.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes.

En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Además los Proyectos de Urbanización necesarios para ejecutar los Planes Parciales deben incluir un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

- * Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.
- * Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la actuación, con especial atención a: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno.

Deberán tener en cuenta y resolver adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios para dichos ámbitos con los generales del municipio, y que acrediten que tienen capacidad suficiente para cubrir la demanda. De esta forma se justificarán debidamente:

- * La existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona
- * La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes.
- * La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo.
- * Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas a la red general de saneamiento.
- * La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.
- * La potenciación y diseño de líneas de transporte público del municipio hasta esos nuevos ámbitos y la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

En la urbanización del sector se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

En los espacios públicos del sector y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.

Artículo 2.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por promotores no municipales.

La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

A tal efecto, y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

CAPITULO 2.6.

EJECUCION DE LA EDIFICACION.

Artículo 2.6.1.

Ejecución de la edificación en suelo urbano.

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

- En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en los terrenos incluidos en Áreas clasificadas como Suelo Urbano en las que resulte necesaria la formulación, bien de un expediente de planeamiento de desarrollo o de gestión, bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan condiciones más restrictivas, las edificaciones existentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de las obras necesarias tanto para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, como para la implantación en las mismas de los usos autorizados en la citada Norma Particular, sea con carácter provisional o definitivo.

- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente proyecto las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado, para que puedan ser consideradas como solares.

Así, el Ayuntamiento deberá denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en que este requisito no se cumpla en su integridad, exigiendo la tramitación previa de un estudio de detalle.

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

- En ningún caso podrá solicitarse licencia para la ejecución de una nueva edificación en las parcelas incluidas en unidades de ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas, y de urbanización necesarios, que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas. En esas condiciones y en tanto dichas obligaciones no se hayan cumplimentado, se considerará incumplido el requisito "de urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas por el plan" establecido en la legislación urbanística vigente para la calificación de una determinada parcela como solar, independientemente de sus condiciones particulares.

En ese sentido, tratándose de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como solar, la ejecución de las obras de edificación correspondientes se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias,

pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

- Asimismo, la concesión de la correspondiente licencia de edificación en las parcelas que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística y en las presentes Normas para su consideración como solares, podrá condicionarse a la ejecución, simultánea a las obras de edificación, de las obras de urbanización complementarias que resulten necesarias, de acuerdo con lo establecido de manera expresa o implícita por el planeamiento, o, en general, con las características exigidas por un servicio adecuado a las mismas.

3. Cómputo de los plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

- Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de tres (3) años contados a partir de la aprobación del presente proyecto.
- En el supuesto de parcelas edificables incluidas en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de un (1) año contado a partir de la adquisición por su titular o titulares, del derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, este fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de la edificaciones proyectadas.

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

- Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, no se entenderán declaradas fuera de ordenación.
- En tanto sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de

obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

- Se entenderán autorizados en esos ámbitos los usos propiciados y admisibles en la correspondiente zona de uso global en la que se integren. Se entenderán asimismo autorizados, si bien provisionalmente, usos existentes diversos a los anteriores.
- En todo caso, la autorización de las citadas obras y la implantación de los mencionados usos se entenderá supeditada a lo dispuesto en la legislación vigente, y a la cumplimentación de las condiciones establecidas, en su caso, en la misma.

Artículo 2.6.2. Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.

El suelo urbanizable queda sometido al régimen de edificación establecido en la vigente legislación urbanística.

El planeamiento parcial a formular en el mismo definirá los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

Artículo 2.6.3. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en las presentes Normas.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

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

3. Implantación de otros usos autorizados.

- En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

Dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes (características de la edificación; parcela vinculada; distancias a caminos, ríos y linderos; etc.), salvo que, como consecuencia de las previsiones contenidas en estas mismas Normas Subsidiarias o en expedientes y proyectos que se formulen en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación.

Podrán destinarse a la implantación de los citados usos autorizados, sin que resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones (parcela mínima; distancias; aprovechamiento; etc.).

En todo caso, la autorización de dichos usos se ajustará a los criterios y trámites establecidos en la vigente legislación urbanística.

- En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas (usos de utilidad pública o interés social), requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de aprovechamiento, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado por el Ayuntamiento, y remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de su aprobación definitiva. Esta aprobación llevará implícita la cumplimentación del trámite previsto en los apartados "2.2", "2.3" y "2.4" del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística y el DF 82/1998 de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

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

4. A los efectos anteriores, se considerarán como existentes las edificaciones que, cuando aún estando deshabitado se mantengan en pie los elementos estructurales exteriores así como la cubierta, y no encontrándose en situación de fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo, hayan sido objeto de utilización y uso en cualquier momento a partir del año 1990. Deberá acreditarse en cada caso, tanto dicho uso como las características formales y de aprovechamiento edificatorio de la edificación correspondiente.

5. En todos aquellos casos en los que, tratándose de la nueva implantación de usos autorizados en nuevas edificaciones, en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno

como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

6. Los proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades en el suelo no urbanizable exigirán en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Artículo 2.6.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

1. Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes, disconformes con las previsiones contenidas en el presente proyecto o en los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

2. Suelos Urbano y Urbanizable.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y entre ellos los señalados en las Normas Particulares, y los que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

Esos edificios e instalaciones quedarán sujetos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística y deberán ser demolidos en los plazos fijados, en su caso, por el presente proyecto, o en los que establezcan los expedientes que se formulen en su desarrollo, y, en todo caso, cuando ello sea preciso para la ejecución de las dotaciones públicas, sean de carácter general o local.

3. Suelo No Urbanizable.

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

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

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

A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 2.6.5. Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable .

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social autorizados que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento (entre los que se considerarán los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones) en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable , en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

CAPITULO 2.7.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS.

Artículo 2.7.1.

Actos sujetos a licencia.

1. Además de los actos enumerados en la vigente legislación urbanística (artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y concordantes), y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

- a) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, carteles, toldos o marquesinas.
- b) La implantación de usos industriales o terciarios.
- c) La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.
- d) La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo, de usos forestales.
- e) La implantación en el suelo no urbanizable de usos no rurales susceptibles de autorización.
- f) La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.
- g) La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.
- h) La apertura de cortafuegos.
- i) La construcción de pozos.
- j) La instalación de campings y acampadas.
- k) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).
- l) El uso de todo tipo de terrenos como depósito (almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos).

m) La utilización de terrenos como vertederos.

n) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

o) La ocupación, sea con carácter provisional, sea estable, de espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

2. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación / alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesariedad.

3. Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

4. La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

5. En ese contexto, se conceptúan como obras menores, las obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación. Se incluyen, entre ellas, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización —reposiciones de pavimentación, etc.—, colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

6. Por su parte, se entenderá por establecimiento de actividades, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter ex novo, bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

En atención a las molestias que, en su caso, puedan producir a terceros y a lo dispuesto al respecto en la legalidad vigente, dichas actividades se diferencian, entre otros aspectos, en función de que hayan de ajustarse o no a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o normas que lo sustituyan o complementen, y, por lo tanto, de la preceptividad o no de la correspondiente licencia de apertura.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquella podrán ser objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal. En caso contrario bastará con la tramitación de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad.

Artículo 2.7.2 .

Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la operación (obra, actividad o instalación) para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán (en la cantidad que establezca, en su caso, la legislación, y como mínimo por triplicado) los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este proyecto, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se aumentará a un mínimo de cinco el número de copias de los documentos a presentar.

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

2. Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

- a) Memoria descriptiva de: las obras, actividades o instalaciones que se pretendan ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualquier otra circunstancia que condicione el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades; etc.

Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores, de instalación de grúas-torre y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.

b) Los informes y autorizaciones que, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en estas Ordenanzas y/o en la legislación sectorial correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.

c) Plano de situación, a escala 1/1.000, si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano o urbanizable, y 1/5.000, si se sitúa en suelo no urbanizable.

d) Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, a escalas 1/200 ó 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 ó 1/2.000.

e) Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación.

Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

f) Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, los honorarios de los técnicos que, en su caso, intervengan en el proyecto y dirección de las obras, y el I.V.A. aplicable.

3. En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria; considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar, a esos efectos, como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

4. Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se especifica a continuación:

a) Parcelaciones:

- Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas.
- Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta.

b) Instalación de grúas-torre:

- El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido.
- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Implantación de actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (licencias de apertura de actividades clasificadas):

- La Memoria describirá con detalle tanto las características del edificio o local afectados, como de la actividad que se pretende desarrollar, incluidas las de los productos a manipular y fabricar, la maquinaria a utilizar, las posibles repercusiones en el entorno (ruidos, vibraciones, olores, vertidos, humos, etc.), las medidas correctoras a implantar, etc.
- Documentos y condiciones exigidos por las disposiciones legales vigentes en cada caso.

d) Licencias en Suelo No Urbanizable:

- En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en cada supuesto en el presente proyecto y en el planeamiento que, en su caso, se formule en su desarrollo, así como en las disposiciones legales vigentes.
- En los planos de estado actual y de emplazamiento se grafiará, entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de la misma.
- Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.
- Acreditación, en su caso, de la condición de profesional agrario del solicitante de la

licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por la Administración competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad administrativa que lo sustituya en sus funciones).

e) Primera utilización de edificios o instalaciones.

- Copia de la licencia o licencia de obras.
- Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.
- Planos de la obra efectivamente ejecutada en papel y formato digital. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.
- Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.
- Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de la misma.
- Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección oficial.
- Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.
- Además, siempre que para ello no se haya establecidos ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.
- Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto de Actividades Económicas.

5. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para todas y cada una de ellas.

Artículo 2.7.3.

Tramitación de las licencias.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

2. Las solicitudes de licencia que afecten a explotaciones agrarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipuzkoa u organismo que lo sustituya en sus funciones.

3. Asimismo las solicitudes de licencia para la implantación en el suelo no urbanizable de usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previas establecidas en el artículo "2.6.3" de estas Normas Urbanísticas.

4. Siempre que el uso o actividad que se pretendan implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de apertura como a la de obras.

Artículo 2.7.4.

Titularidad de las licencias y transmisión de la misma.

1. Se considerará titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la licencia ejecutará las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las correspondientes tasas e impuestos establecidos en las disposiciones legales vigentes.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

En cualquier caso, el nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

En todo caso, la transmisión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento, o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

Artículo 2.7.5. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En el acto de otorgamiento de licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres (3) y seis (6) meses (en el caso de las obras menores), y de doce (12) y dieciocho (18) meses (en el caso de obras mayores). Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán interrumpirse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

3. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de quince (15) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el

criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de quince (15) días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquéllos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y, en su caso, el técnico de grado medio (aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico) correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

5. Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

6. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

7. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación (en todos los casos), y los de licencias de obras menores e implantación de otras actividades (cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión), deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización (sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas), antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura o actividad como de obras, los trámites referentes a las correspondientes licencias de primera utilización podrán simultanearse, e incluso conformar un único expediente.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas) debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente

las compañías suministradoras.

Artículo 2.7.6. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas licencias.

1. Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria, en el apartado "3" del artículo precedente.

3. Licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales.

Las licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales, no producirán efecto, y, por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

Artículo 2.7.7. Abono de impuestos, tasas y derechos.

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Artículo 2.7.8.

Garantías registrales.

1. Las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 2.7.9.

Replanteo.

1. En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.

2. El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

3. El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director o directores de obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

Si transcurriera un plazo de quince (15) días hábiles a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran treinta (30) días hábiles desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien, en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido por la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

4. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

Artículo 2.7.10.

Cambios en la dirección de obra.

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes (promoción o técnico afectado) con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 2.7.11.

Modificación del contenido de las licencias.

1. Cuando se pretendan introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de la misma, se deberá notificar previamente el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, y, en concreto, si puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a quince (15) días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ser objeto de previa y

expresa licencia municipal. Su solicitud y tramitación se ajustará al procedimiento ordinario.

Artículo 2.7.12.

Prórroga de las licencias.

1. Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado quince (15) días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.
2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.
3. En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

Artículo 2.7.13.

Caducidad de las licencias.

1. Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis (6) meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.
- b) En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis (6) meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.
- c) Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis (6) meses contados desde la notificación de su otorgamiento.
- d) Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses después de su iniciación.

Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluirla dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

- e) Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.
2. Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarios caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve (9) meses, y, en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.
3. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 2.7.14. Deber de reparación y limpieza.

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

Artículo 2.7.15. Abandono de las obras.

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural, o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como para reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia, y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 2.7.16. Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo a la puesta en uso del edificio o instalación.
2. Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes, y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.

b) Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3. La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, a que se refiere el artículo 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al petitionerario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

5. La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos (abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas, etc.).

TITULO TERCERO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

PARTE 1.ª

DISPOSICIONES DE APLICACION GENERAL

CAPITULO 3.1. DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS.

Artículo 3.1.1. Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, los conceptos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se define a continuación:

- Alineación de parcela: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.
- Alineación de edificación: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado o en el interior de la parcela, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante o bajo rasante.
- Retiro: es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela a la línea que define la alineación de la edificación excluidos los vuelos y los aleros.
- Superficie de fachada: es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.
- Retranqueo: es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.
- Medianera: es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

- Altura de edificación: es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en cada caso.
- Altura libre de un espacio cubierto: es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado, incluidos falsos techos, de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.
- Perfil de edificación: número de plantas de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.
- Pendiente de cubierta: pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.
- Perfil de cubierta: sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.
- Planta Sótano: planta situada bajo rasante y enterrada, salvo en el espacio destinado al acceso.
- Planta semisótano: planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60 % de su perímetro.
- Planta baja: Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano.
- Planta alta: planta o plantas situadas por encima de la planta baja.
- Planta ático: planta más elevada del edificio que se retranquea 1,0 metros o más de la superficie de fachada en el perímetro que se establezca para cada caso.
- Bajo cubierta: es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta.
- Fachada: paramento o plano de cierre exterior del edificio.
- Vuelos: Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.
- Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente - incluidos elementos de remate ornamentales tipo "pecho paloma"- hasta el plano de fachada correspondiente. En caso de retranqueo de ésta se medirá hasta la alineación de edificación.
- Aleros: elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

- Patios: espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- Alfillo: piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

Artículo 3.1.2. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.

Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m. de altura libre (computará la parte de los mismos que supere dicha altura),
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1,50$ m.
- Los huecos de ascensores.
- La parte inferior del primer tramo de escaleras independientemente de su altura.
- Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, tanto de viviendas en altura, unifamiliares o bifamiliares, en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público se computará el 50% de su superficie.
- En las bajo cubiertas computarán los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 mts de altura libre y los elementos anteriormente señalados.
- Las terrazas situadas sobre vuelos cerrados -miradores- computarán al 50%.

Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los sótanos y semisótanos autorizados, siempre que se destinen a usos anejos y auxiliares tanto del uso predominante como de los restantes autorizados, debiendo ajustarse a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.
- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura libre.

- Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1,50$ m.
- Los porches con servidumbre de uso público en planta baja.
- Los altillos, tanto en edificaciones residenciales como los autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.

Artículo 3.1.3. Criterios para la determinación del perfil de edificación.

Con carácter general, y sin perjuicio de que total o parcialmente deban ser computados a los efectos de la determinación del correspondiente aprovechamiento edificatorio, se consideran como plantas sobre rasante las plantas baja y altas de la edificación, y como plantas bajo rasante los sótanos y los semisótanos.

En todo caso, a los efectos de la definición del perfil de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso en la correspondiente Norma Particular en la que esté situada la misma.

Por su parte, la planta bajo cubierta no se considera como planta adicional en la regulación del perfil de edificación.

Artículo 3.1.4. Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo en el caso de las buhardas autorizadas, que no serán objeto de consideración.

En caso de autorizarse la construcción de una planta de ático retranqueada respecto del resto de la fachada se tomará como punto de referencia superior el punto más alto de la superficie de fachada del propio ático intersección con el plano de cubierta.

Artículo 3.1.5. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

1. Con carácter general, y, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso puedan establecer las Normas Particulares de las Áreas o Sectores de Intervención Urbanística o el planeamiento de desarrollo, se autoriza, con carácter general, la construcción de dos (2) plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal.

2. Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el nivel del suelo acabado de la segunda planta sobre rasante (o primera planta alta) se situará a una altura máxima de 4,80 m. y a una mínima de 3,30 m. medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

3. La altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajo cubierta.

PARTE 2

ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACION EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE

CAPITULO 3.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES

EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (Parcelas "a").

SECCION 1ª Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables

en las parcelas de uso residencial (Parcelas "a").

Artículo 3.2.1. Condiciones generales.

1. Regulación indirecta en base a las alineaciones de la edificación.

Será de aplicación en las zonas integradas por parcelas que cuentan con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados, en las que los parámetros formales de la edificación autorizada se regulan indirectamente mediante remisión a los parámetros formales de la edificación existente.

La edificación ocupará la totalidad o parte del volumen comprendido entre las superficie de fachada y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se limita por la superficie de cubierta, configurada con arreglo al perfil edificatorio.

La altura se medirá en cada parcela en el punto medio del frente de la misma, en la situación más desfavorable, estableciéndose regulaciones específicas respecto a vuelos y retranqueos, así como respecto a la apertura de patios interiores, dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

- Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación estricta, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.
- Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados (incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura de edificación máxima autorizada) deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.

- Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2. Regulación en base a alineaciones, aprovechamiento edificatorio y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto (alineaciones, aprovechamiento, altura, perfil, etc.), a lo dispuesto en las correspondientes Normas Particulares de las Áreas o Sectores de Intervención Urbanística y en los planos incluidos en el presente proyecto, así como, en su caso, en el planeamiento que se formule en desarrollo del mismo.

3. Condiciones referidas a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación, aplicables con carácter general en las parcelas de uso residencial.

En las áreas ya urbanizadas se consolidan los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En las áreas o elementos de nueva urbanización, los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en los planos de alineaciones y rasantes.

Artículo 3.2.2. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.10. Asentamientos Residenciales Antiguos".

Regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio mediante la regulación de la forma de la edificación en base a una ordenanza particularizada para cada parcela, en función de los objetivos de preservación del patrimonio edificado existente y de los valores ambientales a preservar.

Las ordenanzas reguladoras de la edificación autorizada en las citadas parcelas serán las que, de conformidad con lo establecido en la Norma Particular del Área, establezca, en su caso, el plan especial a formular.

Artículo 3.2.3 Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.20. Residencial de Edificación Abierta".

1. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán bien las grafadas en el plano de alineaciones y rasantes del presente proyecto, bien las que establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo.

2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones consolidadas, y sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a aquellas. En ese sentido, las intervenciones de sustitución de dicha edificación incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela.

En los restantes casos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares como en el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Se admitirá la agregación de un máximo de dos (2) parcelas en las operaciones de sustitución de las edificaciones, salvo en los casos de unidades de ejecución delimitadas con carácter identificativo u orientativo bien en este proyecto, bien en el planeamiento pormenorizado, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, donde no será de aplicación el citado límite.

3. Altura y perfil máximos de la edificación.

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será, en cada caso, la establecida en la correspondiente Norma Particular del Área o Sector.

4. Aleros.

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

5. Vuelos y retranqueos.

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

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 40 % de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas, no existiendo un límite máximo para los vuelos abiertos que el establecido para el conjunto de vuelos en el párrafo siguiente. La profundidad de los vuelos tanto abiertos como cerrados sobre la superficie de fachada no excederá de 110 cm.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 70 % de cada fachada de la edificación.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura libre superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes que incumplan las condiciones señaladas más arriba.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no debiendo superar su fondo la mitad de la longitud de su frente.

6. Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas, y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes en el entorno, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40 %.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; buhardas de frente máximo de 1,40 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

Se permite la apertura de huecos en el plano de cubierta para poder habilitar terrazas integradas en el mismo en las condiciones que la Norma Particular o, en su caso, los Servicios Técnicos Municipales, establezcan.

7. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

- En ventilación de dormitorios y cocinas, la dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

En los patios destinados exclusivamente a tendedero o a ventilación de escaleras las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un sexto de la altura y dos metros de diámetro.

- Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20 % de la superficie en planta del patio.
- El suelo del patio estará dotado de sumideros de agua.

- Sobre ese suelo no podrá efectuarse construcción alguna.
- El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 60 cm. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

8. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecidos en el artículo 3.2.23 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, y estos habrán de ser definidos, en su caso, en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 3.2.4. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación

aplicables en las parcelas "a.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo".

1. Alineaciones y retiros.

Las alineaciones de la edificación serán, bien las establecidas en el plano de alineaciones y rasantes del presente proyecto, bien las que establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Sin perjuicio de que la Norma Particular correspondiente establezca condiciones más restrictivas o consolide situaciones en las que dicha determinación no se cumpla, las edificaciones previstas sobre rasante deberán retirarse del lindero de la finca correspondiente en un mínimo de 3,00 m.

2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones existentes y que el presente proyecto consolida, se consolidan asimismo las parcelas vinculadas a las mismas, con sus características y condicionantes, sin que se autorice su segregación o agrupación a otras, salvo que la totalidad o parte de los terrenos correspondientes se integren en Unidades de Ejecución.

Por su parte, tratándose de nuevos desarrollos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en el presente proyecto como en el planeamiento de desarrollo que, en su caso, se formule.

Los citados nuevos desarrollos deberán cumplir en todo caso la condición de disponer de una parcela con un frente mínimo a vial rodado de 15,00 m.

3. Altura y perfil máximos de la edificación.

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que la superen, la altura máxima sobre rasante de dichas edificaciones será de 10,50 m.

Por su parte, asimismo sin perjuicio de la citada consolidación, el perfil de edificación máximo será de tres (3) plantas sobre rasante y una (1) bajo rasante.

4. Aleros.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirán las mismas reglas establecidas para dichos vuelos, autorizándose que sobresalgan respecto de estos últimos en 0,50 m.

Con carácter general su profundidad será de 1,20 m.

5. Vuelos y retranqueos.

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

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 40 % de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas. La profundidad sobre la superficie de fachada tanto de los vuelos abiertos como cerrados no excederá de 110 cm.

La suma de los vuelos abiertos y cerrados no superará el 70 % de la longitud de cada frente de fachada en la que estén situados, medido con el mismo criterio antes señalado. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autoriza la disposición de vuelos con un frente máximo de 3,00 m.

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

Por su parte, los retranqueos serán libres, no pudiendo superar la dimensión de su fondo la mitad de la longitud de su frente.

6. Cubiertas.

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, y cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40 %.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; buhardas de frente máximo de 1,40 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

Se permite la apertura de huecos en el plano de cubierta para habilitar terrazas y posibilitar la iluminación y ventilación de las piezas situadas en la planta de bajo cubierta.

7. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

No se autorizará la construcción en dichos espacios de edificación alguna, salvo instalaciones deportivas, recreativas, etc., -frontón abierto, piscina descubierta,...- que por sus características no computen aprovechamiento edificatorio.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecidos en el artículo 3.2.23 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

SECCION 2.ª **Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a").**

Artículo 3.2.5. **Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial ("Parcelas a").**

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda de acuerdo con el régimen de calificación general asignado a la zona de uso global en la que se integran.

2. Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En cualquier caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

3. Régimen general de uso de las parcelas "a".

A) Usos residenciales.

Se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante -planta baja, altas y áticos-.

B) Usos industriales.

Se autoriza su implantación en función de su categoría exclusivamente en la planta baja.

C) Usos terciarios.

- Uso hotelero:

- * bien exclusivamente en planta baja, entreplanta y/o primera planta, o

- * bien ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

- Uso comercial:

- Se autoriza su implantación, con carácter general, en planta baja o entreplanta, con acceso para el público independiente al de las viviendas y distinto al del portal.

- También podrá autorizarse su implantación en la primera planta sobre rasante, siempre que la actividad comercial que se desarrolle en la misma esté jurídica y funcionalmente vinculada a la que se desarrolle en la planta baja situada debajo de la misma, y tenga acceso directo desde esta. En ningún caso se autorizará el acceso desde los accesos comunes a las viviendas de la edificación.

- Uso de oficina:

- * Se autoriza su implantación, con carácter general, en planta baja o entreplanta, con

acceso para el público independiente al de las viviendas y distinto al del portal.

* En primera planta se autoriza su implantación pudiendo ser el acceso común al de las viviendas.

* En el resto de plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales, y, en todo caso, como uso complementario de una determinada vivienda, con una limitación máxima de 60 m² (u) de superficie.

*Ocupando la totalidad de la parcela.

- Usos hosteleros (bares, cafeterías, sociedades, etc.):
 - * Exclusivamente en planta baja, salvo que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado permita su implantación en planta sótano o semisótano, debiéndose garantizar en cualquier caso la dotación mínima de garajes.
 - * Se prohíbe la implantación, con carácter general, de locales de 4ª categoría.
- Usos recreativos: en idénticas condiciones al uso comercial.
- Usos terciarios diversos: en las mismas condiciones que los usos de oficina.

En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

D) Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

E) Garaje.

Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, se establezcan criterios diversos, se autoriza su implantación exclusivamente en las plantas bajo rasante -sótanos o semisótanos-.

Se autoriza su implantación en las plantas bajas de las edificaciones correspondientes sólo en los casos en que existan previamente a la formulación del presente proyecto o en las plantas bajas de parcelas residenciales de baja densidad.

Tanto en uno como en otro supuesto la implantación de los citados garajes se vinculará a la cumplimentación de los siguientes requisitos:

- a) Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen o lo hagan inviable, se autorizará la implantación de un único acceso a garajes por parcela y/o bloque edificatorio y en general la rampa se situará en el interior de la parcela y/o bloque.

El Ayuntamiento definirá en cada caso las condiciones que deban cumplirse a ese respecto.

b) En el supuesto de que, con el objeto de minimizar en lo posible su cuantía y los efectos perjudiciales derivados de los mismos, se considere oportuno el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente de expropiación a los efectos de la formalización de la correspondiente servidumbre de paso.

c) En el caso de que un nuevo acceso al garaje de una determinada edificación o parcela resulte asimismo adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

4. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -garajes, trasteros, instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo, otros usos auxiliares de esos locales y viviendas, etc.-, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos autorizados que se desarrollen en las diversas plantas de la edificación situada sobre rasante, prohibiéndose la implantación de otros usos distintos a los mencionados de manera autónoma aún cuando cuenten con acceso desde la planta baja -tales como bares, pubs, sociedades culturales y recreativas, etc.-, consolidándose, en cualquier caso las existentes en el momento de aprobación del presente proyecto.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje únicamente podrán habilitarse otros usos autorizados en los locales de sótano o semisótano una vez que se haya garantizado la superficie necesaria para cumplimentar la dotación de garajes establecida.

Se autoriza exclusivamente la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellos semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior y no a través de otra planta. En todo caso, esos locales quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en este artículo, y, entre ellas, a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

5. Condiciones de uso de los locales de planta baja.

Los locales situados en las plantas bajas y entreplantas podrán destinarse bien a usos industriales autorizados en función de su categoría, usos terciarios, de equipamiento, recreativos, hotelero u hostelero

o bien a usos residenciales, en las condiciones que se exponen a continuación, o a usos auxiliares de viviendas localizadas en las plantas superiores, y con las que deberán constituir una unidad registral indivisible. A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan —depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc.— se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieren.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en la planta baja de una nueva edificación siempre que el alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda esté situado a una altura de 1,80 m. sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente o siempre que entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada exista una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 2,00 m., separado del exterior por un cierre de 1,80 m. de altura mínima.

En el caso de locales existentes situados en planta baja en los que en la Norma Particular se permita la transformación del local en vivienda habrá de garantizarse, además de alguna de las condiciones establecidas en el párrafo anterior, el cumplimiento de las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial y la normativa relativa a la promoción de la accesibilidad. En estos casos, de manera previa a la concesión de licencia, se deberá de suscribir un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento que, entre otros aspectos, regule el derecho de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento por un periodo de diez (10) años y fije un canon de urbanización equivalentes a 20 €/m²(t) actualizables según el IPC.

6. Condiciones de uso de las plantas altas.

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

Se autoriza asimismo la implantación de usos compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio del mencionado destino prioritario residencial podrán asimismo autorizarse en dichas plantas altas otros usos autorizados en las condiciones establecidas en cada caso en este mismo proyecto. Así se podrán implantar los usos hotelero, comercial, oficina, recreativo, equipamiento y terciario diverso en los términos establecidos en el artº 3.2.5.3.

7. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

Se podrán destinar a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio o, cuando los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, etc. establecidas tanto en este proyecto así como en las disposiciones

legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

- En edificaciones residenciales existentes y consolidadas.
 - Con carácter general, no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas y locales situados en las plantas inferiores de la misma edificación.

Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en el bajo cubierta.
 - Tan sólo se autorizará, con carácter excepcional, la implantación en esos locales de viviendas independientes, siempre que, en el período anterior a la entrada en vigor de este proyecto, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente en su momento, hubiesen sido, complementariamente, objeto de dicho destino, y configurados como fincas registrales independientes. En todo caso, deberán acreditarse fehacientemente todas y cada una de esas circunstancias.
- En los edificios de nueva construcción en los que el aprovechamiento edificatorio se regula a través de ordenanzas de edificación y aprovechamiento, se entenderán aplicables las condiciones generales anteriores, prohibiéndose tanto la configuración de los referidos locales como fincas registrales independientes, como su destino a viviendas independientes.
- En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable y un número de viviendas máximo, se computará en todo caso la superficie de bajo cubierta con altura libre superior a 1,80 m. y las terrazas que resulten de la apertura de huecos en el plano de cubierta computarán al 50%.

En ningún caso se autorizará la instalación de viviendas independientes en dicha planta salvo que a los efectos de la determinación del correspondiente perfil de edificación se autorice expresamente por la Norma Particular la construcción de una planta de tipología "b" o de una planta de ático correspondiente a una tipología "a".

8. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

- Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos de vehículos y peatonales a la

misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita esos espacios podrán destinarse además, a aparcamiento en superficie en caso de que la parcela disponga de acceso rodado directo, a usos deportivos y/o recreativos privados -frontón abierto, piscina descubierta, etc.- que por sus características no computen aprovechamiento edificatorio y a la implantación de depósitos de gases licuados.

- Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

SECCION 3.ª **Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios**
de uso residencial.

Dimensión de los espacios, requisitos fundamentales y dotación de instalaciones básicas.

Artículo 3.2.6. **Condiciones generales.**

1. Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el municipio de Zerain deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el presente proyecto, y los que se formulen en su desarrollo.
2. Se entenderán de aplicación, asimismo, y con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.
3. No se aplicarán en las edificaciones catalogadas los criterios contenidos en esta sección que resulten contradictorios con el objetivo prioritario de preservación de las mismas y de sus elementos. En esas ocasiones, previa consulta, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

Artículo 3.2.7. **Condiciones de aplicación en los locales destinados a vivienda.**

1. Programa y dimensiones generales de la vivienda.

A) Dimensión mínima de vivienda:

No se podrán construir viviendas con superficie útil inferior a 40 m².

B) Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda estará compuesta como mínimo por los espacios o dependencias que se citan a continuación:

- a) Espacio que incluya estancia, cocina y comedor, con un mínimo de 18 m² útiles, o bien espacio destinado a estancia y comedor de 14 m² útiles y cocina de 7 m² útiles de superficie mínima. En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.
- b) Dormitorio con capacidad para dos camas, con una superficie superior a 11 m² útiles incluido el espacio para el armario. En esta estancia deberá poder inscribirse un círculo de 2,50 m. de diámetro.
- c) Baño completo con lavabo, inodoro y plato de ducha o bañera corta, con una

superficie útil superior a 3 m².

d) Tendedero de ropa de 2 m² de superficie. En caso de rehabilitación de viviendas en los que no sea posible la disposición de esta dependencia se podrá sustituir por un electrodoméstico - secadora o lavadora-secadora- que garantice la función de secado.

C) Tamaño promedio de las viviendas.

En cada ámbito objeto de licencia municipal de edificación, tanto afecte a la totalidad de un edificio o a parte del mismo, la superficie construida de las viviendas resultantes será, por término medio, la siguiente:

a) Edificaciones y viviendas situadas en parcelas "a.10 Residencial de Asentamiento Antiguo": 70 m²(t).

b) Edificaciones y viviendas situadas en parcelas "a.20 Residencial de Edificación Abierta": 85 m²(t).

c) Edificaciones y viviendas situadas en parcelas "a.30 Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo": 115 m²(t).

A los efectos del cómputo de las citadas superficies, no se tomará en consideración la superficie de los locales anejos (garaje, trastero, etc.) de las viviendas.

Para el caso de las viviendas situadas en las parcelas "a.10 Residencial de Casco Antiguo" y "a.20 Residencial de Edificación Abierta" se permite alterar en un 40% la superficie de las viviendas en relación con la típica y, consecuentemente, alterar su número en proporción inversa al incremento medio -positivo o negativo- efectuado, debiendo de permanecer idéntica la superficie de techo total de uso residencial.

2. Dimensión mínima de las diversas habitaciones y piezas.

A) Superficie útil.

- Cocina: 7,00 m².
- Cocina-comedor o cocina-estar: 18,00 m².
- Sala o cuarto de estar: 14,00 m², donde deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.
- Dormitorio individual: 6,00 m², donde deberá poder inscribirse un círculo de 2,5 m. de diámetro, admitiéndose que sólo en un dormitorio por vivienda el círculo de 2 m. excepto en viviendas con

un solo dormitorio.

- Dormitorio doble: 11,00 m², donde deberá poder inscribirse un círculo de 2,5 m. de diámetro.
- Baño completo: 3,00 m².

B) Anchura libre mínima.

- Los pasillos, y, en general, todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., si bien se admitirá su reducción puntual hasta 0,85 m., debido a salientes de los pilares u otros elementos.
- Las escaleras interiores, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 0,85 m., siempre que no queden limitadas entre paredes. En este caso tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.
- El vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,20 m.

C) Altura libre mínima.

- La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m., con la sola excepción de los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, en los que dicha altura se podrá reducir a 2,30 m.
- Asimismo, se autoriza el destino de piezas abuhardilladas a la estancia prolongada de personas, siempre que su altura libre sea igual o superior a los citados 2,50 m. en un 40 % de su superficie.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y espacios.

A) Toda vivienda tendrá, como mínimo, una pieza con apertura a la fachada exterior del edificio, destinada a sala de estar, incluidas las modalidades de sala-dormitorio, cocina-estar-comedor o cocina-estar.

B) Los espacios destinados a sala de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior (incluido patio) y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m².

C) Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m², y los retretes (inodoro y lavabo), de 0,25 m². En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:

- a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas NTE-ISV "Instalaciones de Salubridad. Ventilación, aprobadas mediante Orden de 2 de julio de 1975, o las que se

promulguen en el futuro.

b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora (30 m³/hora).

D) La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o a la parte superior del edificio, además de los específicamente necesarios en función de las instalaciones adoptadas (extractor de humo, gas, etc.).

4. Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- Como mínimo un dormitorio, será asimismo recinto independiente.
- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.
- El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos cumpla dicha condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- Las viviendas de tres, cuatro o más dormitorios deberán contar obligatoriamente con un mínimo de dos cuartos de baño completos -compuestos por lavabo, inodoro y bañera corta o ducha-.

5. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

A) Portales.

- Su anchura y longitud mínimas serán, respectivamente, de 2,20 m. y 2,00 m., medida desde el plano formado por la puerta de acceso.
- La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiere más de una, con un mínimo de 1,40 m. de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.
- No podrán abrirse en el portal puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si estos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de residentes en las viviendas.

B) Escaleras.

- La anchura mínima del espacio de escalera, medida entre los paramentos que lo configuren, será de 2,20 m. En lo referente a los tramos correspondientes dicha anchura mínima, medida asimismo entre los paramentos que los delimiten excluido el pasamanos (pared de la caja de escaleras, barandado, antepecho, cierre del hueco del ascensor, etc.), será de 1,00 m.
- La anchura mínima de la huella de escalera, que carecerá de bocel, será de 28 cms., y la altura de la tabica, que siempre existirá, no excederá de 18 cms.
- El número máximo de peldaños en un sólo tramo de escalera será de 18.
- En las escaleras curvas, la anchura mínima libre excluido el pasamanos de la misma será de 1,10 m., y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 0,28 m., medida a 0,50 m. de la línea interior del pasamanos, salvo en el caso de escaleras interiores de viviendas.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,50 m.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño, no permitiéndose achaflanamientos que disminuyan esta dimensión.
- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a estas, será de 28 cms.
- La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0,95 m., medida en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente, será de 12 cms y no serán escalables.
- La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.
- Las escaleras recibirán ventilación y luz natural directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana por cada planta alta cuya superficie no será inferior a 1,00 m². En caso contrario la escalera deberá disponer de un ojo central de al menos 1,25 m² en la que pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo 0,08H -siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero-, garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al 10% de la superficie del lucero.

C) Ascensores.

- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio, excepto en el caso de viviendas unifamiliares, bifamiliares o adosadas, y siempre que su perfil sea superior a una planta sobre rasante.
- En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquellas y estos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas para dichos elementos en esta sección. Asimismo en caso de imposibilidad de instalar el ascensor en el interior de la parcela, podrá implantarse por la fachada de la edificación en las condiciones que establezca el Ayuntamiento y su disposición no deberá ir en detrimento de la funcionalidad o adecuación a la normativa de otros elementos.
- Deberá cumplirse, en todo caso, lo dispuesto en la vigente Ley de 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, así como el Decreto 68/2000, de 11 de Abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y cualquier disposición que se promulguen en el futuro.

Artículo 3.2.8. Condiciones de aplicación en los locales destinados a otros usos autorizados.

1. Altura libre mínima.

La altura libre mínima de los citados locales será de:

- 2,60 m. en los que tengan superficie útil inferior o igual a 40 m².
- 2,80 m. en los que tengan una superficie útil inferior o igual a 80 m².
- 3,00 m. en lo que tengan una superficie útil superior a 80 m².

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacenes, no susceptibles de otro uso, dicha altura libre podrá reducirse a 2,20 m., o a 2,40 m. en los espacios situados debajo de los altillos que cumplan las condiciones establecidas en el apartado 7 de este artículo. En todo caso, los locales que tengan cualquiera de estas dos últimas alturas no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2. Acceso.

El acceso al público de todos los locales de planta baja será directo desde el exterior de la edificación.

3. Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de los citados locales no podrá ser inferior a 25 m².

4. Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie útil no inferior a 8 m².

5. Ventilación.

Aquellas partes de los citados locales que se destinen a la estancia prolongada de personas deberán disponer de iluminación y ventilación natural, complementada, si fuese preciso, por la artificial, de modo que se asegure una renovación mínima del aire de cuatro (4) volúmenes por hora. Para ésta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

6. Dotación de aseos.

Cada uno de los locales dispondrá, como mínimo, de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo), cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas.

Dicho aseo podrá estar situado, en su caso, en espacios de sótano o semisótano vinculados funcionalmente a los referidos locales.

7. Altillos en plantas bajas.

A) Tan sólo se autorizará la construcción de altillos integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local de planta baja y la actividad que se desarrolle en ésta. No podrán disponer de acceso o salida independiente a un elemento común del edificio en el que se sitúen.

B) Asimismo, su construcción requerirá que la altura libre de los locales en los que se emplacen no sea inferior a 4,80 m.

C) La altura libre mínima del altillo y del local resultante debajo del mismo será, respectivamente, de 2,20 m. y 2,40 m.

D) Deberá separarse de la línea de fachada 3,00 m.

E) La superficie máxima, en planta, del altillo no podrá exceder del 40 % de la del local de la planta baja en la que se emplacen.

F) No podrán ser utilizados como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia prolongada de personas.

1. Superficie y dimensiones mínimas.

La superficie mínima de los garajes será de 25 m² por vehículo, incluida en ella la correspondiente a aceras, pasillos de maniobra, calles de rodadura, rampas, etc., pero no así la destinada a elementos de comunicación comunes, si los hubiere, o la destinada a otros usos (almacén, etc.).

La dimensión mínima por plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, etc., será de 2,30 m. por 4,80 m.

2. Altura libre mínima.

La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local correspondiente, que sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas hasta un mínimo de 1,50 m en una profundidad máxima de 0,60 m..

3. Accesos.

- La anchura libre mínima de los accesos y/o rampas a los garajes será de 3,50 m. en los de 1.ª categoría y de 5,50 m. en los de 2ª. En este último caso, podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,50 m. de anchura mínima libre cada uno de ellos.
- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 %, y, las rampas de vuelta y giro el 15 %. Su anchura mínima será de 3,50 m., con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura medido en el eje de circulación interior será como mínimo de 6,00 m.
- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes del comienzo de la rampa, de 4,50 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (aceras, etc.). La rasante de dicha meseta tendrán un pendiente máxima del 5 %.
- En el caso de que esté cubierta, la altura libre mínima entre los correspondientes suelo y techo en esa zona de meseta será de 2,50 m., y en los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,20 m.
- En los garajes de 1ª categoría podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas. En ese caso deberá disponerse una meseta de salida de características similares a las exigidas para la rampa.

4. Ventilación.

En los locales destinados a garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará mediante patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, sin que a ellos puedan abrirse más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán un metro la altura de la cubierta.

La ventilación de los garajes se efectuará, como mínimo, mediante los sistemas siguientes:

- Los de menos de 20 plazas requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de 0,30 m² de superficie mínima.
- Los que dispongan entre 20 y 30 plazas requerirán un tubo de ventilación de 40 x 40 de sección o una ventana de la dimensión antes mencionada.
- Los que dispongan de más de 30 plazas requerirán dos tubos de la medidas anteriores colocados en extremos opuestos del local, y, en su caso, deberá realizarse un estudio especial de ventilación para la consecución de un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

5. Garajes en viviendas unifamiliares.

Las condiciones de construcción de los garajes adscritos a las viviendas unifamiliares serán las siguientes:

- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 m. de anchura y 5,00 m. de longitud.
- La anchura libre mínima del camino de acceso y de la rampa, si la hubiere, será de 3,00 m.
- La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 3,00 m. por 4,00 m., con una pendiente máxima del 5,5 % en el desarrollo de la rampa.
- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20 %, y, las rampas de vuelta y giro el 16 %. Su anchura mínima será de 3,00 m., con el sobreaño necesario en las curvas.
- Se autorizará la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante o a la red.

SECCION 4.ª **Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial.**

Artículo 3.2.10. **Condiciones generales.**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Zerain deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido este proyecto y los que se formulen en su desarrollo.

Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Artículo 3.2.11. **Instalaciones de saneamiento.**

1. Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.
2. Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme. Suficiente para garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales.
3. Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m²(t) o fracción, que, previamente a su acometida a la red, incorpore dispositivo separador de grasas.
4. Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similares, hasta una altura de 2,00 m. y dispondrán todas de una arqueta a pié de bajante.

Artículo 3.2.12. **Chimeneas de ventilación.**

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- A) Todos los conductos (colectores e individuales) han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser contruidos con materiales incombustibles.
- B) La sección mínima del colector será de 400 cm², y la de los conductos individuales de 150 cm². La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

C) Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

D) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salidas de humos de combustión.

SECCION 5.ª Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 3.2.13.

Condiciones generales.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Zerain deberán cumplimentar los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en la Norma Básica de la Edificación (N.B.E.) y en la correspondiente C.P.I. (Condiciones de Protección contra Incendios).

Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

SECCION 6.ª **Condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales y de sus elementos.**

Artículo 3.2.14. **Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.**

1. Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno.

2. Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio requerirá la adopción de criterios unitarios, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

Se entenderá que se produce dicha modificación, entre otros, en los siguientes supuestos:

- En las plantas altas: modificación del revestimiento; cambios en los materiales o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones; cierre de las terrazas y demás elementos volados de la fachada.
- En las plantas bajas: modificación de los paramentos de obra y carpinterías.

El Ayuntamiento, previa valoración de los correspondientes servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano unitario y global de la fachada en el supuesto de que la intervención propuesta tenga escasa trascendencia.

3. El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.

Artículo 3.2.15. **Tratamiento de las cubiertas.**

Se prohíben las soluciones de cubiertas amansardadas, autorizándose sin embargo la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

En los paños de cubierta inclinados se empleará como material la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades, o la teja de hormigón de color y textura similares a la anterior, la pizarra, el cobre y el zinc, prohibiéndose la chapa o materiales similares.

Artículo 3.2.16. **Tratamiento de los muros medianeros.**

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

Artículo 3.2.17.

Tratamiento de los tendederos.

Los tendederos deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan, en patinillos específicos contruidos con ese fin, en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible, pudiéndose habilitar además en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables.

En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte. Dichos tendederos no dispondrán de forjados intermedios de forma que quede garantizada la ventilación y secado de la ropa.

En caso de imposibilidad de adoptar alguna de las soluciones descritas -caso de rehabilitación de viviendas- se dotará de un electrodoméstico que garantice el sacado de la ropa.

Artículo 3.2.18.

Tratamiento de las fachadas en la planta baja.

1. Los proyectos de nueva edificación deberán definir el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, que han de quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/5 del frente total de la fachada, debiéndose corresponderse con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio.

2. Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y garantice la coherencia y unidad de tratamiento mencionadas.

3. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en lo referente a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado -que se alimentará de la red pública-, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

4. Las marquesinas de los locales de planta baja situados en una misma edificación o conjunto edificatorio se colocarán a una misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas en cuanto a su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva.

Artículo 3.2.19.

Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a la fachada de la edificación tendrán un saliente máximo de 0,10 m., deberán estar situados a una altura mínima de 3,00 m., y no podrán superar la altura máxima de 4,30 m., ni sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja, ni situarse perpendicularmente a ella, excepto en el caso de servicios públicos como farmacias, que podrán colocar perpendicular a la fachada.

Artículo 3.2.20.

Separaciones y cierres de fincas.

La separación de las fincas, en caso de que se materialice, tanto entre sí como con la vía pública, tendrá una altura máxima de 1,90 m. En los casos de separación entre la finca y la vía pública, se podrá realizar mediante un elemento vegetal o arbustivo, una verja, un murete de altura inferior o igual a 0,90 m., o una verja colocada sobre un muro, donde, igualmente, la altura del muro o cierre ciego no será superior como término medio a 0,90 m.

El cómputo de las citadas alturas será efectuado del modo siguiente:

- En el caso de separación entre fincas, desde el nivel del terreno en el que se apoye el cierre.
- En los cierres lindantes con vía pública, desde la rasante de ésta.

Artículo 3.2.21.

Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas, alumbrado, etc.).

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

Artículo 3.2.22. Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación.

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo previstos en las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano deberán ser objeto de un tratamiento de fachadas coherente y/o adaptado al entorno.

Con ese fin, el Ayuntamiento establecerá en cada caso los criterios correspondientes a los efectos de posibilitar la consecución de dicho objetivo.

En los Sectores de Intervención Urbanística clasificados como suelo urbanizable, el Plan Parcial a formular en cada caso definirá a ese respecto los criterios que considere oportunos.

SECCION 7.ª Criterios de sostenibilidad relativos a la ordenación espacial de las edificaciones y las condiciones de la edificación a ejecutar.

Artículo 3.2.23. Criterios de sostenibilidad en el diseño de edificios residenciales.

Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar a la hora de definir la orientación de la edificación así como su programa y distribución interiores, de manera que se mejore su comportamiento energético y el aprovechamiento de la luz solar.

Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.

Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.

La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados. En su caso, esta ordenación interna tendrá en cuenta los posibles problemas de ruido existentes, de forma que los espacios más sensibles al ruido (habitación, salón, etc.) se localicen lo más lejos posible de los focos emisores de ruido.

Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético de los edificios, y se estudiará la posibilidad de implantar sistemas mixtos de suministro de agua caliente sanitaria, con la utilización de captadores solares y acumuladores.

CAPITULO 3.3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USO DE LAS

PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.

Artículo 3.3.1. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio

y de la forma de la edificación.

1. Las diversas modalidades de parcelas de uso no residencial se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en el capítulo "1.3. Calificación Pormenorizada" de estas Normas Urbanísticas, en las correspondientes Normas Particulares del Área o Sector de Intervención Urbanística en la que se integren y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de este proyecto.

2. En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos propiciados en la zona de uso global en la que se sitúen.

3. El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos del aprovechamiento edificatorio definido en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación del aprovechamiento edificatorio establecido.

4. En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

5. Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de aprovechamiento y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.

6. Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en las Áreas en las que ésta se consolida.

En los Sectores o ámbitos de nuevo desarrollo, así como en las que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en este proyecto y en los expedientes de planeamiento, incluidos estudios de detalle, que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

7. La altura libre de las plantas de sótano autorizadas no será inferior a 2,20 m. ni superior a 3,50 m.

8. Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, tanto al alza como a la baja, puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 12,00 m.

Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta, sin que, en ningún caso, estos puedan ser utilizables.

También podrá superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos —siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan— se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.

Asimismo, en un máximo del 10 % de la superficie en planta ocupada por cada edificación podrá superarse en 2,00 m. la altura máxima establecida en las correspondientes Normas Particulares.

9. La altura libre de cada planta no será inferior a 3,50 m., salvo en los locales destinados a oficinas, en los que podrá reducirse a 2,50 m.

10. Se autoriza la disposición, sin que computen como aprovechamiento edificatorio, de altillos destinados a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, pero en ningún caso a oficinas.

En caso de destinarse a oficinas, dichos espacios computarán a los efectos de la determinación del citado aprovechamiento edificatorio.

Artículo 3.3.2.

Condiciones generales de uso.

1. En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios fijados en el capítulo "1.3 Calificación Pormenorizada" de estas Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de este proyecto.
2. Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán, exclusivamente, a usos auxiliares (almacenamiento, garaje, etc.) del uso principal asignado a la parcela, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.
3. Las partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

Artículo 3.3.3.

Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

1. Las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en la disposiciones legales vigentes.

2. Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, así como las restantes que lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m², la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será de dos plazas de camión.

En el caso de que la actividad se desarrolla en un piso alto de la edificación y no dispone de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

3. Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas destinadas a uso residencial.

4. Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales de trabajo dispondrán de iluminación y ventilación natural, complementada con mecanismos artificiales, si fuese necesario.

El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dichos sistemas serán sometidos a revisión tanto con anterioridad a la apertura del local, como en cualquier momento posterior. En el supuesto de que no resultasen satisfactorios o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras necesarias, el Ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local correspondiente.

Los locales destinados a garaje, situados bajo rasante, dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. En el caso de ventilación natural, el local deberá contar con huecos al exterior. La ventilación forzada, deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por m² de superficie.

5. Dotación de servicios higiénicos.

Las edificaciones situadas en las parcelas de uso no residencial dispondrán de los servicios de higiene necesarios, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes.

En las empresas con más de diez trabajadores, dichos servicios reunirán las siguientes condiciones:

- Dos metros cuadrados de vestuario y sanitario por persona, con separación por sexos.
- Un lavabo por cada diez personas que trabajen en una misma jornada.
- Un inodoro por cada veinticuatro hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen en una misma jornada.

Las empresas con menos de diez trabajadores deberán disponer, como mínimo, de un inodoro y un lavabo.

Se autoriza la agrupación de los servicios sanitarios de varios locales que conformen un conjunto funcional.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos, en esta Normas, para los baños y retretes de las viviendas.

Artículo 3.3.4.

Condiciones de tratamiento estético.

1. Las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplir las condiciones establecidas en esta Normas para las parcelas residenciales.
2. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Artículo 3.3.5.

Condiciones particulares.

1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Área de Intervención Urbanística en la que se integran las parcelas.

2. Condiciones de parcelación.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Área o Sector de Intervención Urbanística en la que se integran las parcelas.

3. Condiciones de uso.

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no residenciales es el establecido, por un lado en los capítulos "1.2 Calificación Global" y "1.3 Calificación Pormenorizada", y, por otro, en las correspondientes Normas Particulares.

4. Condiciones generales de funcionalidad.

La dotación de aparcamientos será la establecida, en cada caso, en la correspondiente Norma Particular.

Las parcelas industriales deberán disponer de espacios libres suficientes y adecuados para que la totalidad de los movimientos de carga y descarga se efectúen en su interior.

Artículo 3.3.6.

Condiciones generales de aplicación en otras parcelas.

En las parcelas no destinadas a usos residenciales ni industriales se aplicarán con carácter subsidiario los criterios establecidos para las parcelas destinadas a dichos usos, salvo que ello resulte incongruente.

En los supuestos en los que puedan suscitarse conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, definirá los criterios de aplicación oportunos.

PARTE 3

ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACION
EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 3.4. **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

Artículo 3.4.1. **Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras**
en el suelo no urbanizable.

1. La implantación de edificaciones y usos en suelo no urbanizable se ajustará al régimen general de edificación y uso establecido para las zonas de uso global así clasificadas.

2. Asimismo las edificaciones y construcciones que se implanten en suelo no urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural establecido en la legislación vigente, y a los criterios que, a ese respecto, se establecen en este capítulo.

Artículo 3.4.2. **Condiciones generales de edificación y urbanización.**

1. Condiciones de emplazamiento.

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico, medioambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en el presente proyecto.

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

2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en el Goierri, de forma que se favorezca su integración paisajística, prestándose, entre otros aspectos, atención a las dimensiones de la construcción, la estructura, los materiales y colores utilizados.

Responderán a una volumetría simple. La cubierta será inclinada, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, con una pendiente no superior al 40 %.

Salvo en construcciones singulares (edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, granjas, silos, etc.), en las que excepcional y justificadamente podrá autorizarse su implantación, se prohíben las cubiertas planas y asimiladas.

Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 1,40 m., separadas entre sí al menos 3,00 m.

El perfil máximo de la edificación será de dos (2) plantas y bajo cubierta sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos con un máximo de una (1) planta bajo rasante

La altura máxima de la edificación será de 8,50 m. en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 10,50 m. en cuanto a la cumbrera dispuesta en fachada. En ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

Esas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- Longitud máxima de la edificación: 60,00 m.
- Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m².
- Superficie de techo edificable máxima por edificio: 1.200,00 m²(t).

3. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón de "caras no vistas" y el ladrillo cara vista, si bien se admite la utilización parcial de éste último siempre que su superficie aparente no supere el 20 % de la superficie de cada fachada.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja, autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares.

Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.

Las intervenciones de nueva edificación conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y propiedad.

4. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Los cierres de fincas podrán ser de piedra, raseados y pintados, metálicos, de estacas y alambre y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin "cara vista" o no raseados.

En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,20 m. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 1,80 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 1,00 m. de los linderos de la finca con los caminos públicos.

Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies. Así mismo las escolleras serán lo más tendidas posibles y se rellenarán sus juntas con tierra al objeto de aminorar su impacto visual.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, a razón de un árbol por cada 25 m² de edificación o estándar que el Ayuntamiento determine en cada caso.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones (con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria) deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales (viaria y de servicios urbanos) cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

5. Adaptación de las construcciones al medio rural.

Los criterios expuestos a ese respecto en este artículo serán de cumplimentación obligatoria, salvo que el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al efecto, considere que las soluciones propuestas por el solicitante de la licencia se adecuan convenientemente a las características ambientales y paisajísticas del medio rural.

6. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

7. Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al suelo urbano.

A esos efectos, las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán consideradas como lugares de trabajo, asimilados a los usos industriales.

Artículo 3.4.3. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 3.4.4. Carreteras y caminos rurales.

1. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el suelo no urbanizable, calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones, y grafiados como tales en los planos del presente proyecto.

Además se considerarán como tales aquellos otros no grafiados en dichos planos, que, en el momento de la aprobación del presente proyecto, reúnan las condiciones exigidas en este mismo artículo.

2. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente, en base a criterios de utilidad pública o interés social, para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación o para dar acceso a nuevas edificaciones que carezcan de acceso rodado y el solicitante garantice su implantación en los términos descritos en el artículo 3.4.2.4., así como su conservación y mantenimiento.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m. se dispondrán zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes (que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos

afectados), bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

3. Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales, que pretendan levantarse en suelo no urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos reseñados en el apartado 1, y situarse a una distancia superior a 10,00 m. e inferior a 100,00 m. de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3,00 m.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 5,00 m. de esas carreteras y caminos.

4. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

5. Los terrenos limítrofes con las citadas carreteras y caminos rurales serán mantenidos en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

6. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, de 25 de noviembre de 1994.

Artículo 3.4.5.

Pistas para vehículos.

Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,50 m. de radio, cada 1.000 m., y, en todo caso, en su extremo final.

Artículo 3.4.6.

Protección del arbolado.

Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas de arbolado autóctono existentes en el momento de aprobación de este proyecto.

Se prohíben, en esas masas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las siguientes: las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas; las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio; las que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias, y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que hayan sido destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.

Artículo 3.4.7.

Protección de cauces fluviales.

Las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 15,00 m. en el caso de regatas. En cualquier caso será de aplicación lo que determine el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas (viario, infraestructuras de servicios, etc.), que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

Desde un punto de vista paisajístico y ecológico se aprovechará la potencialidad de los márgenes de los cauces de agua como elementos conformadores del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público, por lo que serán referente en la ordenación de la edificación y la determinación a la baja de sus volúmenes, y sus márgenes se constituirán en paseos arbolados y ajardinados destinados al uso de esparcimiento público y/o áreas que mantengan su funcionalidad como zonas de refugio y/o tránsito de especies animales vegetales.

Cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento se exigirán sistemas de depuración de agua autónomos para las edificaciones y actividades agroganaderas que se instalen en el suelo no urbanizable. No se otorgará licencia de construcción hasta que se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

En la zona de protección de aguas superficiales no se podrán llevar a cabo el abonado y/o tratamiento con fitosanitarios al objeto de proteger los cauces fluviales de los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.).

Artículo 3.4.8. Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.

Toda edificación, nueva o existente, que se ubique en zonas rurales o colindantes al mismo, deberá disponer de una franja de 30,00 m. de anchura, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio.

Asimismo las plantaciones forestales en colindancia con cultivos, praderas o plantaciones de frutales deberán de guardar una distancia con respecto a las mismas de 6,00 m. para especies del género eucaliptus, 4,00 m. para el resto de las especies frondosas y 3,00 m. para especies de coníferas o resinosas.

Esas mismas edificaciones cuando se sitúen dentro o en la proximidad de áreas forestales deberán disponer de un vial perimetral de 5,00 m. de anchura mínima, o, alternativamente, de un fondo de saco circular de 12,50 m. de radio.

Dispondrán, en todo caso, de un espacio de maniobra con los siguientes requisitos:

- Anchura libre mínima: 6,00 m.
- Distancia máxima al acceso al edificio: 30,00 m.
- Pendiente máxima: 10%

Para la resolución de conflictos que se susciten por las distancias que han de respetar las plantaciones forestales se estará a lo dispuesto en la Norma Foral 6/1994, de 8 de julio, de Montes de Gipuzkoa, o cualquier normativa que lo complemente, desarrolle o sustituya.

Artículo 3.4.9. Rellenos y vertidos.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el "Decreto 423/1994, de 2 de Noviembre, sobre Gestión de Residuos Inertes e Inertizados", y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

Artículo 3.4.10. Protección e integración medioambiental.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia.

1.- Vegetación

Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en suelo no

urbanizable evitarán la afección a comunidades vegetales de interés (aliseda cantábrica, robledal o bosque mixto de frondosas, hayedos, etc.).

Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona, siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso de que se determine que es necesaria la tal del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.

Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

2.- Fauna

Los cerramientos de las parcelas en suelo no urbanizable deberán realizarse de forma que se favorezca la libre circulación de la fauna silvestre.

En la ejecución de nuevos viarios en el suelo no urbanizable se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

En la instalación de redes de energía eléctrica aéreas se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

Se limitarán las actuaciones en suelo no urbanizable, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

3.- Paisaje

Se evitará en las actuaciones que se realicen la introducción de líneas rectas innecesarias.

Se minimizará la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/1998.

Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la

estabilización de dichos taludes se procurarán utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto en el entorno.

4.- Excavaciones

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

5.- Escombreras

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

CAPITULO 3.5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS

AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.5.1. Usos extractivos.

La apertura de nuevas canteras se ajustará a los criterios establecidos en la legislación vigente, y requerirá la formulación y aprobación de un expediente de modificación de estas Normas Subsidiarias que, además de delimitar el ámbito afectado, definirá las condiciones de actuación en el mismo.

Artículo 3.5.2. Explotaciones agrarias comunes.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común, aquella que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común nueva o ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agrarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

2. Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones).

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable, situados en zonas de uso global diversas, considerándose como parcela receptora a aquella en la que, en su caso, se implante una edificación, debiendo tener como mínimo una superficie de 10.000 m² en un ámbito espacial y físicamente continuo, y el resto de parcelas se considerarán como complementarias, debiendo tener cada una de ellas una superficie mínima de 5.000 m² en un radio no inferior a 1.000 mts. respecto de la parcela receptora. Todas ellas han de quedar vinculadas a la explotación agraria y, por lo tanto, a cualquier edificación susceptible de construcción en ella.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada a

la cumplimentación del requisito de parcela mínima establecida en cada caso en este proyecto -2 Has.-.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A) Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas.

B) Se considerará que existe un caserío -edificio de uso residencial auxiliar de la explotación o edificación agraria- cuando aún estando deshabitado se mantengan en pie los elementos estructurales exteriores así como la cubierta, y no haya sido incoado expediente de ruina alguno.

Para estos casos el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de la misma se dispondrá preferentemente englobado o adosado al edificio citado y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, salvo que se trate de establos, granjas y otros similares, en cuyo caso la disposición será exenta para mejorar las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes y/o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas.

La restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, 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.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este último supuesto, el edificio se reconstruirá en idéntica localización y disposición en planta. Tan sólo excepcional y justificadamente podrán alterarse esos condicionantes, sin que en ningún caso el nuevo edificio se sitúe a más de 20 m. del preexistente.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

C) En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o

cualquier otra que, justificadamente, considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados o a los propuestos. A estos efectos la sustitución se considerará como nueva edificación y por lo tanto, al igual que en el caso de las nuevas edificaciones, será preceptivo y vinculante la emisión de un informe favorable del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa que valore su vinculación a una explotación agropecuaria y, en concreto, la idoneidad de la edificación o construcción en relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y los planes o normas de la administración agraria.

D) La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4. Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 1 (certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y 2 (superficie mínima del terreno vinculado a la misma) de este mismo artículo.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a dichas explotaciones agrarias, exclusivamente en terrenos situados en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña" y "D. 60 Forestal" previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en este proyecto.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes.

Tanto las explotaciones agrarias nuevas, como en las ya existentes, los actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera deberán cumplir, además de los previstos en el presente documento, con los requisitos previstos en la Ley 2/2006, o en la que sustituya o desarrolle a dicha ley, en cuanto a este tipo de edificaciones.

A) Explotaciones agrarias comunes, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación, como máximo, de dos (2) viviendas vinculadas a la explotación agraria, es decir, bajo un único titular, con carácter de auxiliares de la misma, y con una superficie mínima entre ambas viviendas de 180 m²(u) -superficie útil-. En todo caso, dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación, en su caso necesarias, todas esas viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones existentes, autorizándose su ampliación hasta un máximo de 90 m²(t). Estas ampliaciones deberán adosarse al edificio principal, no quedando permitida la división de la propiedad horizontal.

Sin perjuicio de la citada ampliación y de lo establecido en el punto "f", no se autorizan nuevas edificaciones destinadas a esos usos.

b) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias que, así mismo, con dicha adscripción deberán alcanzar los 20.000 m².

d) Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado "3.B" de este mismo artículo.

Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo en esas mismas edificaciones.

f) Sin que en ningún caso pueda superarse el máximo de las citadas dos viviendas por cada explotación agraria, en el caso de que la edificación existente no reúna condiciones adecuadas para la implantación de la segunda vivienda podrá autorizarse la construcción de la misma en una nueva edificación quedando ambas edificaciones vinculadas a la explotación agraria y siendo preceptivo, para la concesión de licencia de obras, contemplar en el proyecto de la nueva edificación la rehabilitación de la edificación existente, debiendo ésta estar ejecutada para la obtención de la licencia de primera utilización. La edificación originaria deberá seguir destinándose a usos residenciales auxiliares al objeto de mantener el patrimonio edificatorio y arquitectónico rural.

B) Nuevas explotaciones agrarias comunes que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de la mismas, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agrarias, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña" y "D. 60 Forestal". Dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de, además de las establecidas con carácter general en el capítulo 3.4 de estas Normas, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los extremos mencionados en el apartado "1" de este mismo artículo, del modo en él establecido.

b) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado "2" de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la

aportación de una parcela con superficie mínima de 20.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente. Dicha parcela podrá aportarse en una receptora de cómo mínimo 10.000 m² y varias receptoras de al menos 5.000 m² situadas en un radio no inferior a 1 Km.

c) Condiciones de edificación:

- Separaciones mínimas:

* Límite del Suelo No Urbanizable: 200,00 m.

* Límites de la parcela (siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas): 10,00 m.

* A elementos naturales o construidos objeto de protección (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): las exigidas con carácter general, sea en disposiciones legales vigentes, o en este mismo proyecto.

* Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

* Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

* Superficie edificable mínima destinada a dichos usos: 150,00 m²(t).

* Superficie edificable máxima destinada a dichos usos: 300,00 m²(t).

* Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².

d) Número máximo de viviendas: 1 vivienda vinculada a la explotación, no permitiéndose, por lo tanto, edificaciones bifamiliares. En este sentido, para que sea de aplicación lo establecido en el apartado 5 anterior, deberán de transcurrir al menos 50 años desde la autorización de la nueva construcción destinada a usos residenciales auxiliares a la explotación.

6. Construcciones destinadas a la explotación agraria.

a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos (cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, etc.), con excepción de los usos residenciales.

b) Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto y destinadas a esos usos siempre y cuando los muros exteriores y la cubierta existan, siendo, en caso contrario, considerada como una nueva edificación.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

c) Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a las explotaciones agrarias existentes como a las nuevas, deberán cumplimentar la normativa vigente, consistente en el Decreto 141/2004, de 6 de julio para aquellas explotaciones que requieran la obtención de licencia de actividad, y el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, para las que no requieran licencia de actividad.

- Separaciones mínimas:

* Con carácter general:

-Al límite del áreas urbanas : punto 1 del capítulo 2 del ANEXO I del Decreto 141/2004 de 6 de julio atendiendo a la clase de explotación. Dichas distancias podrán ser reducidas hasta la mitad por figurar Zerain en el ANEXO III como núcleo de población de orientación productiva predominantemente agrícola - ganadera

-Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100,00 m.

-Límite de la parcela: 10,00 m.

- Superficie mínima de la parcela: 20.000 m², que podrá estar configurada con una parcela receptora de la edificación -dicha parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito física y espacialmente continuo- de 10.000 m² y una o varias parcelas complementarias de al menos 5.000 m² en un radio inferior a 1 Km.
- Ocupación máxima: 5 % de la parcela receptora de la edificación.
- Perfil: II/I.
- Altura de la edificación: 7,00 m al alero y 10,50 m. al gallur.
- Longitud de edificación máxima: 60,00 m.

d) La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- Separaciones mínimas:

* Límite de la parcela: 5,00 m.

* Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.

- Ocupación máxima de la parcela (el conjunto de determinaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero):

* <5.000 m²: 20 %

* >20.000 m²: 10 %

* >60.000 m²: 5 %

Artículo 3.5.3.

Usos agrarios no profesionalizados.

1. Tramitación:

Su implantación requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe previo de la Diputación Foral de Gipuzkoa previsto en el Decreto Foral 82/1998, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

2. Parcela mínima: 2.000 m², a la que la nueva construcción quedará vinculada.

3. Condiciones de edificación.

- Se autoriza la construcción de una nueva chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña y "D. 50 Forestal", debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas.
- Asimismo se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - * Superficie de techo edificable máxima: 15,00 m²(t).
 - * Altura de edificación: 2,50 m.
 - * Separación a lindes de parcelas: 5,00 m.
 - * Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.
 - * Características constructivas:
 - Se construirán con materiales no permanentes, serán fácilmente desmontables, y contarán con una cimentación mínima.
 - No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación

de aguas residuales.

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

4. Se consolidan las bordas o edificaciones no residenciales existentes, siempre que, conforme a lo dispuesto en el artículo "2.6.4" de estas Normas, no estén declarados fuera de ordenación. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en los mismos.

Artículo 3.5.4.

Usos forestales.

1. Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

A tal efecto, no se podrán destinar a la plantación masiva de coníferas las praderas existentes de pendiente menor al 30%.

2. Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral.

3. Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otras, a las separaciones mínimas que seguidamente se indican:

- Respecto del límite de la propia parcela: 10,00 m.

En todo caso, esa distancia podrá reducirse e incluso eliminarse en el supuesto de obtener autorización a ese respecto del propietario de la parcela colindante, así como en el de que ésta esté asimismo destinada a usos forestales.

- Respecto de edificaciones existentes en otras fincas, cualquiera que sea el uso al que se destinen: 30,00 m.

En cualquier caso se estará a lo que la normativa vigente del sector determine.

Artículo 3.5.5.

Usos vinculados a las obras públicas.

1. Usos considerados.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones (incluidas las estaciones de servicio), o infraestructuras de servicios

(abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros), de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por estas Normas Subsidiarias.

2. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3. Aportación de parcela.

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales, la aplicación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

4. Separaciones mínimas:

- Límite de la parcela: 5,00 m.
- Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.

Además se aplicarán las que se establezcan en cada caso en la legislación sectorial vigente, y, recíprocamente las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

5. Condiciones de edificación:

Dentro de una ocupación de parcela máxima del 10%, el Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el capítulo 3.4 de las presentes Ordenanzas.

6. Aparcamiento.

- Dotación mínima: Una (1) plz./ 100 m²(t).

Artículo 3.5.6. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.

1. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable, no vinculadas como usos auxiliares a una explotación agraria, y, en cualquier caso las que tengan una superficie de techo mayor de 2.000 m²(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de mas de 5.000 m² (p).

Se autorizará exclusivamente su implantación en terrenos integrados en la zona "D.10 Zona Agroganadera y de Campiña".

2. Condiciones de edificación y urbanización.

- Parcela aportada mínima: 20.000 m².
- Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas (a los efectos de la disposición de acceso rodado se considerarán como "usos no rurales"), y, las condiciones que se establecen en el epígrafe "6" del artículo 3.5.2. del presente capítulo para las construcciones destinadas a la explotación agraria.

Artículo 3.5.7. Usos residenciales autónomos.

Se consolida su implantación, exclusivamente, en edificaciones ya existentes con anterioridad a la aprobación de este proyecto, ya destinados a dicho uso, y no declarados fuera de ordenación.

Por el contrario, no se autorizará su implantación en bordas u otro tipo de edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso. En caso contrario, para consolidar el uso residencial en una borda existente y destinada al uso residencial con anterioridad a la aprobación de este proyecto, la vivienda deberá de cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este proyecto, permitiéndose, en caso de no cumplirlas, realizar las obras necesarias para ello.

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación, debiendo tener, en todo caso, el conjunto de las dos viviendas una superficie útil mínima de 180 m²(u), quedando ambas viviendas bajo un mismo titular, estando prohibida la división en propiedad horizontal, y no permitiéndose ampliaciones de la edificación originaria para albergar la segunda vivienda.

Salvo que por cualquier circunstancia se declaren fuera de ordenación, se consolidan las edificaciones existentes que superen el número de dos (2) viviendas, así como las viviendas existentes cuya superficie útil sea inferior a 90 m² (u) -superficie útil-.

Artículo 3.5.8.

Otros usos no rurales susceptibles de autorización.

1. Se consideran entre ellos los usos terciarios y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.

2. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en edificaciones existentes.

Con la sola excepción señalada en el apartado "3" siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo, eso sí, cumplirse las siguientes condiciones:

- Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características (parámetros formales de la edificación; aprovechamiento edificatorio; etc.) que tengan en el momento de aprobación del presente proyecto.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 60 m²(t).

Dichas ampliaciones deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el apartado "3" siguiente.

- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.
- Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.
- Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado "3.B" del artículo "3.5.2" de estas Normas Urbanísticas.

3. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

- La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en el artículo "2.3.4" de estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que

justifique, además de la circunstancia antes comentada:

* La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

* La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.

- Las de aplicación general establecidas en las presentes Normas, y, entre otras, en su capítulo "3.4".
- Superficie mínima de la parcela aportada: 20.000 m².

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos — registralmente, etc.— a la edificación.

- Condiciones de edificación:

* A los límites de la parcela: 10,00 m.

* Al límite del Suelo No Urbanizable: 250,00 m.

* A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

* Superficie de techo edificable máxima:

- Parcela < 6,0 Ha. 1.800,00 m²(t).

- Parcela > 6,0 Ha. 2.400,00 m²(t).

- Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.

- Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m²(t) [mín.]
- Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. [máx.]

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integrada, si ello fuese posible, en el edificio principal.

- Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

4. Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como uso autónomo se ajustará, además de a los condicionantes generales expuestos

en el capítulo 3.4, a los criterios establecidos en los apartados, "2", "3", "4", "5" y "6" del artículo 3.5.5, de las presentes Normas Urbanísticas; en todo caso, su autorización se ajustará a lo dispuesto en el apartado "3" del artículo 2.6.3.

Artículo 3.5.9. Régimen urbanístico de la zona "D.30. Zona Especial de Protección

Parque Natural de Aitzkorri".

El régimen urbanístico de la zona "D.30 Zona Especial de Protección. Parque Natural de Aitzkorri" será el establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Aitzkorri.

TITULO CUARTO

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO

CAPITULO 4.

Artículo 4.1. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (Artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y demás disposiciones concordantes), el presente Catálogo tiene, por un lado, como fin, la determinación de la relación de conjuntos, bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Zerain, que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, etc. deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el "listado de elementos catalogados", incluido en este mismo documento.

Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo documento, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia (Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, etc.).

Artículo 4.2. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento, un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o, de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes (sea Gobierno Vasco o Diputación Foral de Gipuzkoa), siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

6. Las áreas y los elementos afectados por la resolución del Departamento de Cultura de Gobierno Vasco, de 11 de noviembre de 1996, quedarán sujetos, en su caso, al régimen de protección arqueológica que se establezca en el contexto del expediente incoado mediante dicha resolución.

La normativa establecida en este proyecto no se entenderá aplicable a esos bienes y elementos.

Artículo 4.3. Modalidades del régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.

1. Los bienes y elementos catalogados quedarán sujetos, en cada caso, al nivel de protección señalado en la "Relación de bienes y elementos catalogados. Nivel de protección". Incluido en el documento "C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico" de este proyecto.

Las intervenciones u obras a realizar para cada nivel de protección se ajustarán a las siguientes determinaciones:

Para los bienes catalogados como Bien Cultural con la categoría de Monumento o para los bienes inmuebles propuestos para declarar como Monumentos, se establece, según la Ley 7/1990 del Patrimonio

Cultural Vasco, la obligación de que las obras propuestas garantizarán su conservación y puesta en valor, enmarcándose las posibles intervenciones en los términos de restauración conservadora.

Los bienes con un grado de protección local las obras o intervenciones a realizar en ellos habrán de respetar su volumetría general, imagen exterior y distribución tipológica y estructural básica. En este sentido este tipo de obras se encuadran en la categoría de Reforma según lo establecido en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

2. Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela, sea de la Diputación Foral de Gipuzkoa o del Gobierno Vasco, serán objeto de los informes, autorizaciones, etc. previstos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de aquellas obras y actuaciones.

Hernani, Octubre de 2009.

Ana Ezeiza Agirre

Roberto Gartzia Azpiri

Arquitectos

Andoni Unanue Murguiondo

Abogado

DOCUMENTO "C. CATALOGO DEL PATRIMONIO URBANISTICO"

ELEMENTOS URBANOS Y CASERIOS

BIENES CULTURALES CALIFICADOS

COTO MINERO DE AIZPEA

BIENES INMUEBLES CON GRADO DE PROTECCION LOCAL

IGLESIA PARROQUIAL DE LA ASUNCION

ERMITA DE SAN BLAS

CASA CONSISTORIAL ("OSTATU")

CASA JAUREGI (TORRE DE ZERAIN)

CASA BIKARIO-ENEA

CASA BENEFIZIAUNE

CASA ERREMENTARI

CASA SERORATEGI

CASERIO ETXEBERRI

CASERIO BARRENETXE

CASERIO ARANE

CASERIO TELLERI

CASERIO OLATZA GOIKOA

CASERIO ALDASORO

CASERIO BARBARI

CONJUNTO DE CASERIOS BARRIO AIZPEA

CASA BIDE REZAUN

CASA GANBARATXO

ZONAS Y ELEMENTOS ARQUEOLOGICOS

ESTELA JUNTO AL CASERIO ZABALEGI GOIKOA

CISTA DE IRUMUGARRIETA II

DOLMEN DE OAMENDI

ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA (Resolución de 19 de noviembre de 1997 por la que se emite Declaración de zonas de Presunción Arqueológica de Zerain)

ZONA	CLAVE
CASA TORRE JAUREGI.....	B
ERMITA DE SAN BLAS	A
MOLINO IÑURRITEGI (RUINAS).....	D
CASERIO LATZA (RUINAS)	A
CASERIO GALPARSORO	A
MOLINO AIZPE ERROTA (RUINAS)	D
TEJERIA BOSTAITZETA (RUINA)	D
TEJERIA URRUZI GOIKOA.....	E
HAIZEOLA ZABARAIN	E
MINAS DE LISTORMENDI Y OTAÑO	E

Hernani, Octubre de 2009.

Ana Ezeiza Agirre

Roberto Gartzia Azpiri

Arquitectos

Andoni Unanue Murguiondo

Abogado

DOCUMENTO "D. PLANOS"

INDICE DE PLANOS GENERALES

<u>TITULO</u>	<u>ESCALA</u>
1.- Clasificación del suelo.	1/5.000
2. Zonificación Global del Término Municipal	1/5.000
3.- Estructura orgánica del territorio.	1/5.000
4.- División en Áreas y Sectores de Intervención Urbanística y planeamiento de Desarrollo	1 / 1.000
5.- Zonificación Global del Área Urbana	1 / 1.000
6.- Zonificación Pormenorizada	1 / 1.000
7.- Condiciones de Gestión. Delimitación de Unidades de Ejecución	1 / 1.000
8.- Alineaciones y Rasantes	1 / 1.000
9.- Ordenación General	1/1.000
10.- Infraestructuras	1/1.000

Hernani, Octubre de 2009.

Ana Ezeiza Agirre

Roberto Gartzia Azpiri

Arquitectos

Andoni Unanue Murguiondo

Abogado

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

El presente documento tiene como objeto valorar la viabilidad económico financiera de las actuaciones previstas en el documento de planeamiento general en el que se integra.

Dado que el documento de Normas Subsidiarias no plantea actuaciones de envergadura en cuanto a nuevos Sistemas Generales o actuaciones de dotación que deban ser sufragadas con cargo a fondos públicos, el presente documento se limitará a la evaluación de la viabilidad económica de las áreas y sectores en los que las Normas Subsidiarias prevén la ejecución de nuevas obras de urbanización y edificación.

En los ámbitos del SIU 3 "Erregesoro Azpi" y SIU 12 "Antzar Putsu" en el que el Ayuntamiento de Zerain ostenta un patrimonio de suelo que quiere destinar a la promoción de viviendas a precios asequibles, el resto de actuaciones están, en principio, previstas para que sean desarrolladas por la iniciativa privada, por lo que el estudio de la viabilidad de las mismas se realiza desde la perspectiva de su promoción privada.

Evidentemente, el sector inmobiliario se halla sujeto a cambios cíclicos que pueden ponerse de manifiesto en el horizonte temporal para el que se prevé la vigencia de las Normas Subsidiarias. No obstante, tal como veremos para cada ámbito, la viabilidad de su promoción inmobiliaria parece garantizada con la previsión de unos precios de venta razonables.

Como se ha indicado, únicamente se procede al análisis de los ámbitos en los que se prevén nuevas actuaciones urbanizadoras y edificatorias, dado que, como parece obvio, aquellos ámbitos donde únicamente se prevé la consolidación de la urbanización y edificación existente no requiere de análisis alguno.

SIU 3 ERREGESORO AZPI.

Edificabilidad: 2.400 m2

1. $400 \times 6 = 2.400 \text{ m}^2$ seis villas bifamiliares

1.1. Valor en venta: $2.400 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €} = 4.800.000 \text{ €}$

1.2. Costes de construcción: $2.400 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €} = 2.160.000 \text{ €}$

3.1. Valor en Venta Total: 4.800.000 €

3.2. Costes de Construcción Total: 2.160.000 €

Gastos generales y beneficio promoción (35% sobre ventas) = 1.680.000€

Gastos de urbanización: 12 viviendas x 40.000 € = 480.000 €

Total gastos y costes: 4.320.000 €

La actuación se considera viable por ser los costes inferiores al resultado de las ventas previstas. No es necesario, además prever el coste de adquisición del suelo puesto que la mayor parte del incluido en el ámbito se integra ya en los patrimonios públicos del suelo

AIU 8 PLAZA AZPI.

Edificabilidad: 1.950 m2

Valor en venta: 1.950 m2 x 2.000 €= 3.900.000 €

Costes de construcción: 1.950 m2 x 900 € = 1.755.000 €

Gastos generales y beneficio promoción (35% sobre ventas) = 1.365.000 €

Gastos de urbanización: 10 viviendas x 30.000 € = 300.000 €

Total gastos y costes: 3.420.000 €

La actuación se considera viable por ser los costes inferiores al resultado de las ventas previstas en cantidad suficiente para soportar el coste de adquisición del suelo.

AIU 11 ELIZATZE

Edificabilidad: 885 m2

- 1. 360 m² vivienda bifamiliar
- 2. 590 m² edificio con 4 viviendas

1.1. Valor en venta: 360 m² x 2.000 € = 720.000 €

1.2. Costes de construcción: 360 m² x 900 € = 324.000 €

2.1. Valor en venta: 590 m² x 1.600 € = 944.000€

2.2. Costes de construcción: 590 m² x 800 € = 472.000 €

3.1. Valor en Venta Total: 1.664.000 €

3.2. Costes de Construcción Total: **796.000 €**

Gastos generales y beneficio promoción (35% sobre ventas) = 582.400 €

Gastos de urbanización: 6 viviendas x 30.000 € = 180.000 €

Total gastos y costes: **1.558.400 €**

La actuación se considera viable por ser los costes inferiores al resultado de las ventas previstas en cantidad suficiente para soportar el coste de adquisición del suelo.

AIU 12 ANTZAR PUTSU

En el presente ámbito se establecen precios de venta inferiores en los edificios de tres viviendas, al resto de ámbitos, dado que se pretende en el mismo la promoción de viviendas a precios asequibles. Asimismo, se prevén unos costes de construcción ligeramente inferiores al resto de actuaciones, en previsión de que las calidades de las viviendas no alcancen las esperadas para las viviendas del resto de ámbitos.

Edificabilidad: 2.000

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 1. 400 + 400 = 800m ² | 2 villas (una existente) |
| 2. 600 + 600 = 1.200m ² | 2 edificios con 3 viviendas |

1.1. Valor en venta: 800 m² x 2.000 € = 1.600.000 €

1.2. Costes de construcción: 800 m² x 900 € = 720.000 €

2.1. Valor en venta: 1.200 m² x 1.600 € = 1.920.000 €

2.2. Costes de construcción: 1.200 m² x 800 € = 960.000 €

3.1. Valor en Venta Total: 3.520.000 €

3.2. Costes de Construcción Total: 1.680.000 €

Gastos generales y beneficio promoción (35% sobre ventas) = 1.232.000 €

Gastos de urbanización: 10 viviendas x 30.000 € = 300.000 €

Total gastos y costes: 3.212.000 €

La actuación se considera viable por ser los costes inferiores al resultado de las ventas previstas en cantidad suficiente para soportar el coste de adquisición del suelo.

AIU 13 ZABALEGI

Edificabilidad: 6.800 m2 industriales.

Valor en venta: 6.800 m2 x 1.000 € = 6.800.000 €

Costes de construcción: 6.800 x 450 € = 3.060.000 €

Gastos generales y beneficio promoción (35% sobre ventas) = 2.380.000 €

Gastos de urbanización: 6800 m2t x 150 € = 1.020.000 €

Total gastos y costes: 6.460.000 €

La actuación se considera viable por ser los costes inferiores al resultado de las ventas previstas en cantidad suficiente para soportar el coste de adquisición del suelo.

Hernani, Octubre de 2009.

Ana Ezeiza Agirre

Roberto Gartzia Azpiri

Arquitectos

Andoni Unanue Murguiondo

Abogado