

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO

Documento de aprobación inicial. 2022.

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.

“2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”.

ÍNDICE GENERAL

Documento “1. MEMORIA”

- 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística mínima y máxima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
- 1.3. Estudio ambiental estratégico.
- 1.4. Evaluación del impacto de género.
- 1.5. Evaluación del impacto lingüístico.

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”

2.1. Normas Urbanísticas Generales.

- 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- 2.3. Catálogo.

Documento “3. ESTUDIO ECONÓMICO”.

- 3.1. Estudio de Viabilidad Económica.
- 3.2. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- 3.3. Programa de Actuación.

Documento “4. PLANOS GENERALES”

Documento “5. RESUMEN EJECUTIVO”

ÍNDICE..... Pag.**TÍTULO PRIMERO..... 1**
DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1.- Ámbito de aplicación.
- Artículo 2.- Condiciones de vigencia.
- Artículo 3.- Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.
- Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.
- Artículo 5.- Modificación del Plan General.
- Artículo 6.- Revisión del Plan General.
- Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales.
- Artículo 8.- El Plan General y la igualdad de mujeres y hombres.

TITULO SEGUNDO 7
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**CAPITULO PRIMERO..... 7**
LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**Sección Primera.****Los usos urbanísticos.**

- Artículo 9.- Tipos de usos urbanísticos.
- Artículo 10.- Contenido básico de los usos urbanísticos.

Sección Segunda.**La edificabilidad.**

- Artículo 11.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.
- Artículo 12.- Cómputo de la edificabilidad.
- Artículo 13.- La edificabilidad sobre y bajo rasante.

Sección Tercera.**Las zonas globales y su régimen urbanístico.**

- Artículo 14.- Los tipos de zonas globales y su delimitación.
- Artículo 15.- Régimen urbanístico de la zona global “A Zona Residencial”.
- Artículo 16.- Régimen urbanístico de la zona global “B. Zona de actividades económicas”.
- Artículo 17.- Régimen urbanístico de las zonas globales “C. Redes de comunicación y transporte (Sistema General)”.
- Artículo 18.- Régimen urbanístico de las zonas globales “D. Espacios libres (Sistema General)”.
- Artículo 19.- Régimen urbanístico de la zona global “E. Equipamiento comunitario” (Sistema General).
- Artículo 20.- Régimen urbanístico de la zona global “F. Infraestructuras de servicios urbanos (Sistema General)”.
- Artículo 21.- Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).
- Artículo 22.- Zonificación global superpuesta.

ÍNDICE. (Cont.)..... Pag.**CAPÍTULO SEGUNDO. 35**
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**Sección Primera.****Disposiciones de carácter general.**

- Artículo 23.- Condiciones generales de edificación, urbanización y parcelación.
- Artículo 24.- Eliminación de elementos degradantes.
- Artículo 25.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas
- Artículo 26.- Caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales.
- Artículo 27.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.
- Artículo 28.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés
- Artículo 29.- Protección de la fauna.
- Artículo 30.- Áreas erosionables o de erosión activa.
- Artículo 31.- Áreas de protección de las aguas subterráneas.
- Artículo 32.- Protección de cauces fluviales.
- Artículo 33.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

Sección Segunda.**Disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable.**

- Artículo 34.- Condiciones generales.
- Artículo 35.- Actividades extractivas.
- Artículo 36.- Las explotaciones y actividades agrarias.
- Artículo 37.- Construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias vinculadas a explotaciones agrarias.
- Artículo 38.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias. Los usos de alojamiento para personal temporero.
- Artículo 39.- Agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.
- Artículo 40.- Industrias agrarias.
- Artículo 41.- Actividades e instalaciones agrarias no vinculadas a explotaciones agrarias.
- Artículo 42.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.
- Artículo 43.- Infraestructuras.
- Artículo 44.- Usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

CAPITULO TERCERO. 66
RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- Artículo 45.- La estrategia de la evolución urbana.
- Artículo 46.- La clasificación urbanística del suelo.
- Artículo 47.- Formulación de planeamiento de compatibilización y de desarrollo del Plan General.
- Artículo 48.- La red de sistemas generales y su ejecución.
- Artículo 49.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.

ÍNDICE. (Cont.).....	Pag.
TITULO TERCERO.....	70
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.	
CAPITULO PRIMERO.....	70
LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS.	
Artículo 50.-	Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.
Artículo 51.-	Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1).
Artículo 52.-	Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica (uso 2).
Artículo 53.-	Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario (uso 3).
Artículo 54.-	Contenido pormenorizado de los usos de espacios libres (uso 4).
Artículo 55.-	Contenido pormenorizado de los usos de comunicación y transporte (uso 5).
Artículo 56.-	Contenido pormenorizado de los usos de infraestructuras de servicios. (uso 6).
CAPITULO SEGUNDO.....	93
LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.	
Artículo 57.-	La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.
Artículo 58.-	Zonificación pormenorizada superpuesta.
Artículo 59.-	Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.
CAPITULO TERCERO	101
RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO.	
Sección Primera.	
Determinaciones generales.	
Artículo 60.-	Definición de parámetros.
Artículo 61.-	Parámetros generales referentes a la parcela y/o suelo.
Artículo 62.-	Criterios de medición de la altura de edificación y la altura en fachada de sus distintas plantas.
Artículo 63.-	Condiciones generales de edificación.
Artículo 64.-	Aplicación.
Sección Segunda.	
Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas.	
Artículo 65.-	Régimen de edificación de la parcela residencial de Casco Histórico (a.1).
Artículo 66.-	Régimen de edificación de la parcela residencial común (a.2).
Artículo 67.-	Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación de Baja Densidad (a.3).
Artículo 68.-	Régimen de edificación de la parcela de uso industrial (b.1).
Artículo 69.-	Régimen de edificación de la parcela de uso terciario (b.2).
Artículo 70.-	Régimen de edificación de los espacios destinados a las redes de comunicación y transporte (“c.1.1”, “c.1.2” y “c.2”).
Artículo 71.-	Régimen de edificación de los espacios libres (“d.1” y “d.2”).
Artículo 72.-	Régimen de edificación de las parcelas de equipamiento comunitario (e).
Artículo 73.-	Régimen de edificación de los espacios destinados a infraestructuras de servicios urbanos (f).
Sección Tercera.	
Otras determinaciones.	
Artículo 74.-	Mejora de la accesibilidad.

ÍNDICE. (Cont.)..... Pag.**CAPITULO CUARTO 127
RÉGIMEN DE USO DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

- Artículo 75.- Régimen de uso de la parcela residencial de tipología “a.1 Casco Histórico”.
- Artículo 76.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de tipología “a.2 Residencial Común”.
- Artículo 77.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación de baja densidad (“a.3”).
- Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas de uso industrial (“b.1”).
- Artículo 79.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario (“b.2”).
- Artículo 80.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a equipamiento comunitario
- Artículo 81.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres (“d.1” y “d.2”).
- Artículo 82.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) (“d.3”).
- Artículo 83.- Régimen de uso de la red viaria (“c.1.1”).
- Artículo 84.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a aparcamiento (“c.1.2”).
- Artículo 85.- Régimen de uso de la subzona portuaria (“c.2”).
- Artículo 86.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos (SG/SL) (“f”).
- Artículo 87.- Los espacios libres, los aparcamientos para vehículos y otras dotaciones de la red de sistemas locales.
- Artículo 88.- Previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.

**CAPITULO QUINTO 148
CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Artículo 89.- Modalidades de determinación y modificación de la ordenación pormenorizada.
- Artículo 90.- Formulación de estudios de detalle.
- Artículo 91.- Los parámetros edificatorios, el régimen de uso y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.

**TÍTULO CUARTO 153
LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

- Artículo 92.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.
- Artículo 93.- Régimen general de regulación de los condicionantes “CS.1 Áreas de interés paisajístico” y “CS.2 Áreas de conservación especial”.
- Artículo 94.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.3 Montes de Utilidad Pública (MUP)”.
- Artículo 95.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.4 Áreas erosionables o con riesgo de erosión” y “CS.5. Áreas inundables”.
- Artículo 96.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.6 Vegetación de interés. Hábitat de Interés Comunitario (HIC) y Hábitat de Interés Comarcal (HIC)”.
- Artículo 97.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.7 Suelos potencialmente contaminados”.
- Artículo 98.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.8 Áreas Acústicas”.
- Artículo 99.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.9. Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes”.
- Artículo 100.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

ÍNDICE. (Cont.)..... Pag.**TITULO QUINTO 160**
DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN.

- Artículo 101.- Categorización de los suelos urbanos.
- Artículo 102.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.
- Artículo 103.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de determinación de derechos y cargas urbanísticos.
- Artículo 104.- Plazos de ejecución.
- Artículo 105.- Los coeficientes de ponderación de usos.
- Artículo 106.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.
- Artículo 107.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.

TITULO SÉXTO 175
ORDENANZAS.**CAPITULO PRIMERO 175**
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**Sección Primera****Ordenanzas referentes a las edificaciones residenciales.****Subsección Primera.****Condiciones de habitabilidad de los locales.**

- Artículo 108.- Condiciones generales.
- Artículo 109.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.
- Artículo 110.- Condiciones de implantación de viviendas en planta baja.
- Artículo 111.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados.
- Artículo 112.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a garaje.

Subsección Segunda.**Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.**

- Artículo 113.- Condiciones generales.

Subsección Tercera.**Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales.**

- Artículo 114.- Condiciones generales.
- Artículo 115.- Protección de huecos.
- Artículo 116.- Salidas a tejados y cubiertas.
- Artículo 117.- Condiciones de acceso a las edificaciones residenciales.
- Artículo 118.- Condiciones de acceso a las fincas residenciales.

Subsección Cuarta.**Condiciones de tratamiento estético.**

- Artículo 119.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.
- Artículo 120.- Tratamiento de cubiertas.
- Artículo 121.- Tratamiento de los muros medianeros.
- Artículo 122.- Tratamiento de los tendederos.
- Artículo 123.- Tratamiento de fachadas en plantas bajas.
- Artículo 124.- Rótulos y anuncios luminosos.
- Artículo 125.- Separaciones y cierres de fincas.
- Artículo 126.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

ÍNDICE. (Cont.)..... Pag.

Subsección Quinta.

Condiciones generales de dominio.

- Artículo 127.- Régimen general de dominio.
- Artículo 128.- Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.
- Artículo 129.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.
- Artículo 130.- Servidumbres entre parcelas.
- Artículo 131.- Vinculaciones de propiedad obligatoria.

Sección Segunda.

Ordenanzas referentes a edificaciones industriales.

- Artículo 132.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

Sección Tercera.

Ordenanzas referentes a edificaciones de uso terciario.

- Artículo 133.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Sección Cuarta.

Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios.

- Artículo 134.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

CAPITULO SEGUNDO. 192
ORDENANZAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO Y SU URBANIZACIÓN.

- Artículo 135.- Condiciones generales de urbanización.

CAPÍTULO TERCERO. 199
ORDENANZAS DE REDES Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES.

- Artículo 136.- Redes de comunicaciones electrónicas.
- Artículo 137.- Condiciones de despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.
- Artículo 138.- Fibra óptica.

CAPÍTULO CUARTO. 201
ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 139.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.
- Artículo 140.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.
- Artículo 141.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.
- Artículo 142.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.
- Artículo 143.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.

ÍNDICE. (Cont.)..... Pag.

CAPÍTULO QUINTO..... 204
ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

- Artículo 144.- Criterios generales de protección e integración ambiental.
- Artículo 145.- Medidas de carácter protector o preventivo.
- Artículo 146.- Medidas correctoras.
- Artículo 147.- Medidas compensatorias.
- Artículo 148.- Saneamiento de aguas residuales.
- Artículo 149.- Implantación de actividades ganaderas.

CAPÍTULO SEXTO..... 213
ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

- Artículo 150.- Actos sujetos a licencia. Comunicación previa de actividad.
- Artículo 151.- Modalidades de actuaciones sujetas al requisito de obtención de la licencia municipal de actividad.
- Artículo 152.- Contenido general y específico de las solicitudes de licencia.
- Artículo 153.- Titularidad y transmisión de las licencias.
- Artículo 154.- Tramitación de licencias.
- Artículo 155.- Condiciones y garantías generales para la efectividad de las licencias.
- Artículo 156.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias.
- Artículo 157.- Abono de impuestos, tasas y derechos.
- Artículo 158.- Garantías registrales.
- Artículo 159.- Replanteo.
- Artículo 160.- Cambio en la dirección de obra.
- Artículo 161.- Modificaciones del contenido de las licencias.
- Artículo 162.- Prórroga de las licencias.
- Artículo 163.- Caducidad de las licencias.
- Artículo 164.- Deber de reparación y limpieza.
- Artículo 165.- Abandono de las obras.
- Artículo 166.- Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad.
- Artículo 167.- Inspección de las obras y de los usos
- Artículo 168.- Extracción, depósito y transporte de escombros
- Artículo 169.- Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.

TITULO SÉPTIMO..... 232
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

- Artículo 170.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
- Artículo 171.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.
- Artículo 172.- Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.
- Artículo 173.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.
- Artículo 174.- Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico.

TÍTULO PRIMERO.
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Este Plan General de Ordenación Urbana se aplicará, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Orio.

Artículo 2.- Condiciones de vigencia.

- 1.- Este Plan General deroga el Plan General de Ordenación Urbana de Orio aprobado definitivamente mediante resolución foral de 8 de mayo de 2012 (su texto refundido fue aprobado mediante resolución de 4 de octubre de 2012), así como sus posteriores modificaciones y complementos y los planes urbanísticos (planes especiales y parciales) y los estudios de detalle promovidos y aprobados en su desarrollo, incluidas las determinaciones de todos ellos.

Se exceptúan de esa derogación los documentos urbanísticos que este Plan consolida de forma expresa (documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos").

- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo las que resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia con aquéllas

Artículo 3.- Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.

1.- Documentos del Plan General.

Este Plan General contiene los siguientes documentos:

- * 1. Memoria.
 - 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
 - 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
 - 1.3. Estudio Ambiental Estratégico.
 - 1.4. Evaluación del Impacto de Género.
 - 1.5. Evaluación del Impacto Lingüístico.
- * 2. Normas Urbanísticas.
 - 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
 - 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
 - 2.3. Catálogo.
- * 3. Estudio Económico. Programa de Actuación.
 - 3.1. Estudio de viabilidad económico-financiera.
 - 3.2. Estudio de sostenibilidad económica.
 - 3.3. Programa de Actuación.
- * 4. Planos Generales.
 - I. Información.
 - II. Proyecto.
- * 5. Resumen ejecutivo.

2.- Carácter normativo de los documentos.

La aprobación de este Plan General tiene los efectos previstos en la legislación urbanística vigente.

En términos generales, su contenido está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en la totalidad de sus documentos. En un sentido estricto, las determinaciones de carácter normativo son las incluidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas", y los planos "4.II Proyecto". A su vez, los restantes documentos tienen un objetivo fundamentalmente informativo, referencial o justificativo.

En caso de contradicción entre esos últimos documentos y los primeros, serán estos los que, salvo error manifiesto en su contenido, prevalezcan.

3.- Discordancias entre documentos.

- * Las discordancias que pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente¹.
- * Las determinaciones y mediciones de carácter físico (delimitación y medición de ámbitos, zonas, parcelas, etc.; alineaciones y rasante; etc.) realizadas sobre planos normativos digitales del Plan General prevalecerán, en caso de discrepancia y salvo error manifiesto en ellos, sobre las realizadas mediante métodos manuales en sus ediciones en papel.

Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.

- 1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material se diferencian los siguientes tipos de determinaciones:
 - * Determinaciones de ordenación urbanística estructural.
 - * Determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.
 - * Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
 - * Determinaciones reguladoras de la ejecución de la ordenación urbanística.
 - * Otras determinaciones.
- 2.- La modificación de esas determinaciones se sujetará al procedimiento requerido, en cada caso, por su rango normativo y su contenido material, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente y en este Plan.
- 3.- Tienen el rango normativo propio de la ordenación urbanística estructural las determinaciones contenidas en:
 - * El Título Segundo de este documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales".
 - * El epígrafe "III. Régimen urbanístico estructural" del documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
 - * Los planos "II. Ordenación estructural" del documento "4. Planos Generales".

La modificación o complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general, salvo los reajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en este documento (artículos 33, 49, etc.), cuya realización se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto.

¹ Artículo 7, etc. de la Ley 2/2006.

4.- Tienen el rango propio de la ordenación urbanística pormenorizada las determinaciones contenidas en:

- * Títulos Tercero y Quinto de este documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales".
- * El epígrafe "IV. Ordenación pormenorizada" del documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
- * Los planos "III. Ordenación pormenorizada" y "VI.2. Condiciones de implantación de viviendas u otros usos en las plantas bajas de edificaciones del medio urbano" del documento "4. Planos Generales".
- * Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y subzonas pormenorizadas destinadas a dotacionales públicas (sistemas generales y locales).
- * Las determinaciones restantes que, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, tienen ese mismo rango.

La modificación o complemento de esas determinaciones requerirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial) o de un estudio de detalle (en el caso de que los reajustes sean acordes con su campo de intervención, conforme a lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes).

De igual manera, su modificación podrá realizarse mediante un expediente de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración de su rango y naturaleza pormenorizada.

Se exceptúan las determinaciones del conjunto de los planos "III.3. Infraestructuras de servicios urbanos" (esquemas referentes a las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de gas y comunicaciones electrónicas) del documento "4. Planos generales" que, en atención a su contenido, podrán ser modificadas, previa justificación de su conveniencia, mediante proyectos de obras de urbanización y/u otro tipo de proyectos específicos.

5.- Son determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en:

- * El Título Quinto de este documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales".
- * El epígrafe "VII. Régimen de ejecución pormenorizada" del documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos".
- * El plano "VII. Condiciones de ejecución urbanística" del documento "4. Planos generales".
- * Las determinaciones restantes que, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, tienen ese mismo rango.

Su rango normativo es el establecido, en cada caso, en la: legislación vigente; el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General; los proyectos promovidos para la ejecución de la ordenación urbanística (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de reparcelación, expropiación, etc.; proyectos de obras de urbanización; etc.).

Su modificación o complemento se ajustará a los criterios establecidos, en cada caso, en la legislación vigente, salvo los ajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

6.- El rango normativo de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en este Plan es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

Su modificación y/o complementación se adecuará a lo establecido, en cada caso, en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen y, en su caso, en este mismo Plan (art. 101 de este documento).

- 7.- A las determinaciones anteriores se suman otras específicas (Catálogo del Patrimonio Urbanístico, Ordenanzas de Urbanización y Edificación, etc.), que tienen el rango establecido para cada una de ellas en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, incluido este Plan General.

Su modificación o complementación se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en dichas legislación y planeamiento.

- 8.- Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como una transposición de ellas.

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

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

- 9.- En el documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" se determina el régimen urbanístico específico de cada ámbito a modo de desarrollo o concreción de las previsiones del documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales". Debido a ello, en cada ámbito, las previsiones de aquel documento serán de aplicación preferente a las de este.

Artículo 5.- Modificación del Plan General.

- 1.- Justificación de la modificación.

- A.- Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente tanto en lo referente a su contenido como a su tramitación
- B.- Deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una justificación expresa de sus razones y objetivos, así como una descripción adecuada y suficiente de su contenido y alcance, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente¹.
- C.- 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, salvo que tengan una importancia secundaria y/o sean consecuencia necesaria y directa de otras que se hayan señalado y justificado de forma expresa

- 2.- Incremento de la edificabilidad urbanística.

- A.- Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.

¹ Artículos 105, etc. de la Ley 2/2006.

- B.- El Ayuntamiento podrá acordar el cómputo y la consideración del exceso de dotación de espacios libres generales (sistema general) resultante de las previsiones de este Plan General a los efectos del cumplimiento del estándar legal establecido en esa materia en el marco de las futuras modificaciones de este Plan que conlleven un incremento de la edificabilidad residencial.

En esos casos se entenderá cumplido el referido estándar legal sin perjuicio de que en cada expediente deban justificarse y determinarse, entre otras, las siguientes cuestiones: la suficiencia del exceso dotacional existente para dar cobertura al incremento de edificabilidad urbanística residencial previsto; el levantamiento de la carga referente a esa dotación mediante el abono, en su caso, de su valor económico.

3.- Alcance y contenido de las modificaciones.

Las modificaciones de determinaciones estructurales del Plan, consideradas de forma autónoma o conjuntamente con otras modificaciones anteriores, cuyo alcance y contenido supere los límites de referencia establecidos a ese respecto por la legislación urbanística vigente, deberán tramitarse bajo la figura de revisión del Plan General.

4.- Refundición o actualización del Plan General.

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente¹.

Artículo 6.- Revisión del Plan General.

- 1.- Se procederá a la revisión integral del Plan General:

- A.- En los supuestos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes²
- B.- En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas previstas en este Plan.
- C.- Siempre que, previo análisis de la situación existente se concluya que ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General o que, en su caso, procede su alteración.
- D.- En los supuestos en los que lo acuerde la Corporación Municipal tanto por razones de legalidad (cambios legislativos; adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial; etc.), como de oportunidad y/o necesidad.

- 2.- Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

Todo proyecto de revisión parcial de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.

¹ Artículo 107, etc. de la Ley 2/2006.

² Artículos 102 de la Ley 2/2006, 33 del Decreto 105/2008, etc.

- 3.- A los efectos de la adopción de cualquiera de las decisiones de revisión integral o parcial anteriores se procederá a la previa evaluación, mediante la elaboración del o de los necesarios informes, tanto de la situación existente en los ámbitos y materias afectados en cada caso, como de la conveniencia o no de las citadas revisiones.

Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales.

- 1.- Mantendrán su vigencia, en tanto sean derogadas o sustituidas, las Ordenanzas siguientes, en las condiciones que se indican en el apartado 2:
- * Ordenanza municipal reguladora de la instalación de placas solares para la producción eléctrica (AD: 2006; modificación posterior de 2011).
 - * Ordenanza municipal reguladora de las viviendas tasadas municipales de Orio (AD: 2007; modificación de 2012).
 - * Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a residencial en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo residencial (AD: 2005; modificaciones posteriores de 2006, 2008 y 2014).
 - * Ordenanza municipal sobre los locales para ocio de jóvenes de Orio (AD: 2013).
 - * Ordenanza municipal reguladora de los aparcamientos del municipio de Orio (2022).
 - * Ordenanza municipal reguladora de determinados aspectos de la circulación de personas y vehículos y el uso de las vías urbanas de Orio (2022).
 - * Ordenanza reguladora del ciclo integral de Aguas (2022).
- 2.- La vigencia de las Ordenanzas del apartado 1 y de sus previsiones queda sujeta a las siguientes condiciones:
- * Con carácter general, a su compatibilidad con las determinaciones del Plan General. En caso de incompatibilidad, serán de aplicación preferente las determinaciones de este Plan.
 - * En lo referente a la Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a residencial en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo residencial:
 - Se considerarán vigentes las previsiones reguladoras del procedimiento de solicitud, autorización y gestión del cambio de uso contenidas en los artículos 6, 8, 9, 10, el Anexo referente al Modelo tipo de convenio-contrato de modificación de uso terciario u otro a vivienda y restantes artículos relacionados con dichas cuestiones.
 - Se considerarán derogadas las previsiones reguladoras del ámbito de aplicación de la Ordenanza (art. 2), las condiciones de habitabilidad de las viviendas (art. 3), las condiciones estéticas (art. 4), las condiciones de accesibilidad (art. 5) y restantes previsiones de esa naturaleza.
- En esos casos, dichas previsiones se han de entender sustituidas por las contenidas en las disposiciones legales vigentes y en este Plan.
- 3.- Se promoverán, en desarrollo de este Plan, las ordenanzas que se estimen adecuadas y justificadas, incluidas las relacionadas con la determinación de las condiciones de urbanización del espacio público, tanto de carácter general como, en particular, las relacionadas con la seguridad e inclusividad de dicho espacio.

Artículo 8.- El Plan General y la igualdad de mujeres y hombres.

El Plan General contribuye con sus propuestas al logro de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el uso, acceso y disfrute de los medios urbanos y rurales, y de los recursos urbanísticos ordenados en ellos.

Se adecua a las disposiciones legales vigentes en la materia al tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación del municipio.

TITULO SEGUNDO
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

CAPITULO PRIMERO.
LA CALIFICACIÓN GLOBAL.

Sección Primera.
Los usos urbanísticos.

Artículo 9.- Tipos de usos urbanísticos.

1.- Tipos básicos de usos urbanísticos.

A los efectos de regular su implantación, se distinguen los siguientes tipos básicos de usos urbanísticos:

A.- En atención a su naturaleza o contenido.

- * Uso residencial (uso 1).
- * Uso de actividades económicas (uso 2).
- * Uso de equipamiento comunitario (uso 3).
- * Uso de espacios libres (uso 4).
- * Uso de comunicación y transporte (uso 5).
- * Uso de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6).
- * Usos rurales y de explotación del litoral (uso 7).

B.- En atención a su relevancia en la zona global, así como a la viabilidad o inviabilidad y a las condiciones de su implantación:

* Uso característico o propiciado:

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

* Uso admisible:

Se considera como tal el uso distinto del característico autorizable en una zona global, en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con el uso característico y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de la zona.

La implantación del uso admisible se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje como, en su caso, a su emplazamiento en la zona global.

* Uso prohibido.

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

E.- En atención a su régimen jurídico:

* Uso público:

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre u otro tipo de previsión adecuada y esté expresamente señalado en la documentación gráfica o escrita de dicho planeamiento. En todo caso, esa previsión ha de

complementarse con la formalización del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

* Uso privado:

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada no sujetos a uso público.

La ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo su rasante. Se exceptúa el mantenimiento, reparación, reposición y limpieza de la urbanización privada sujeta a servidumbre de uso público en su superficie que corresponderá al Ayuntamiento.

2.- Los usos de servicios básicos

A.- Se consideran como usos de servicios básicos los siguientes:

- * Los usos y elementos dotacionales públicos y privados de las redes de sistemas generales y locales ordenadas por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, estén o no vinculados al cumplimiento de los estándares urbanísticos dotacionales y que no requieran de edificabilidad física.

Se incluyen entre dichos usos de servicios básicos los siguientes: usos de comunicación y transporte públicos (circulación peatonal, ciclista, rodada motorizada; aparcamiento; etc.); espacios libres públicos; equipamientos; infraestructuras de servicios urbanos; cualesquiera otros que la legislación vigente asimile a los anteriores para que la zona global y subzona pormenorizada cuente con los servicios urbanos necesarios.

- * Las dotaciones e instalaciones públicas y privadas necesarias para la recarga del vehículo eléctrico en edificios o estacionamientos de nueva construcción y en vías públicas (electrolineras...), los cuartos de basura, los aparcamientos de bicicletas u otras requeridas, en su caso, por las disposiciones legales y el planeamiento vigentes.

B.- Se autoriza la implantación de los usos de servicios básicos en las zonas globales y las subzonas pormenorizadas de suelo urbano y urbanizable sin la necesidad de la expresa indicación de esa circunstancia y salvo que específicamente se señale lo contrario en el planeamiento urbanístico vigente.

En el supuesto de que requieran de edificabilidad física, esta deberá estar prevista en el correspondiente documento urbanístico.

3.- Condiciones aplicables a los usos autorizables (característicos y admisibles).

- A.- La consideración de un uso urbanístico como autorizable no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación, así como el cumplimiento de los requisitos funcionales y operativos que puedan determinarse en ellos.
- B.- Asimismo, incluso en el supuesto de que un uso determinado haya sido considerado con carácter genérico como uso autorizable por el planeamiento urbanístico, previo informe de los servicios técnicos municipales podrá impedirse o condicionarse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen

necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación establecida por dicho planeamiento vigente en lo referente a:

- * Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.
- * La dotación y características de los aparcamientos.
- * La disposición de espacios complementarios para carga y descarga.
- * La emisión de ruidos y vibraciones.
- * Otros extremos que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones definidas para el ámbito afectado.

4.- Reajuste o complementación de los tipos de usos.

Los tipos de usos expuestos en este artículo y en el siguiente constituyen un marco de referencia abierto y no excluyente, vinculado a la escala de la ordenación urbanística estructural. Esos tipos se complementan con los propios de la escala de la ordenación pormenorizada, expuestos en los artículos 50 y siguientes.

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar (autorizando o prohibiendo su implantación) los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Además, el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan podrá reajustar y/o complementar dichos tipos de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente. En esos casos, dicho planeamiento pormenorizado deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las citadas previsiones de este Plan.

Artículo 10.- Contenido básico de los usos urbanísticos.

1.- Uso residencial (uso 1).

Comprende el alojamiento estable y no sujeto a contraprestación de carácter comercial de persona(s), familia(s) o unidad(es) de convivencia, sin perjuicio de su complementación con otros usos autorizados en el planeamiento urbanístico y en las disposiciones legales vigentes.

2.- Uso de actividades económicas (uso 2).

Comprende el desarrollo de actividades económicas de carácter industrial (incluidos almacenes...), terciario (comercial, oficinas, actividades turísticas...), tecnológico (relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación –TIC-...) y cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Se excluyen los usos de aprovechamiento de recursos primarios (agrícolas, ganaderos, extractivos...) incluidos entre los usos rurales.

3.- Usos de equipamiento comunitario (uso 3).

Comprenden las actividades de prestación a la ciudadanía de los servicios necesarios para la correcta satisfacción y respuesta a los objetivos relacionados con: la educación; la salud; el espaciamiento; el enriquecimiento cultural; el deporte; el bienestar personal y colectivo; el alojamiento y la asistencia; la mejora de la calidad de vida; las actividades de la Administración e institucionales; cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Dichas actividades pueden ser desarrolladas (desde una perspectiva urbanística):

- * En régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro (equipamiento público).
- * En régimen de titularidad privada, de carácter lucrativo.
Se incluyen entre estas las actividades desarrolladas por la Cruz Roja, las iglesias, etc.

4.- Usos de espacios libres (uso 4).

Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, situados tanto en el medio urbano como en el rural.

Se incluyen asimismo otros usos asociados a la existencia, preservación y utilización de elementos territoriales significativos (cauces fluviales, playas, litoral...), al mantenimiento de la realidad natural, los valores paisajísticos, etc. de determinados terrenos y entornos, etc.

5.- Usos de comunicación y transporte (uso 5).

Comprenden las actividades destinadas al desplazamiento, transito, etc. de personas y mercancías, cualquiera que sea el modo de transporte, de vehículo y de red o infraestructura que se utilice para ello: público o privado; peatonal, bicicleta; silla de ruedas, vehículo motorizado, etc.; red viaria (itinerarios peatonales o ciclistas; calles; carreteras; etc.), ferrocarril, transporte aéreo o fluvial, etc.

6.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6).

Comprende el uso y explotación de las distintas redes e instalaciones de suministro de servicios (energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, comunicaciones electrónicas, tratamiento de los residuos...) al conjunto de la población, así como los correspondientes usos auxiliares.

7.- Usos rurales y de explotación del litoral (uso 7).

Comprende las actividades que tienen como fin prioritario la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del suelo no urbanizable y del litoral. Se distinguen las modalidades siguientes:

A.- Protección ambiental:

- a) Conservación.
- b) Mejora ambiental.
- c) Actividades científico-culturales.

Son usos que tienen como objetivo la conservación, la potenciación y/o la recuperación de los valores naturales y ambientales del medio natural. No incluyen ningún tipo de edificación o instalación.

B.- Ocio y esparcimiento.

- a) Recreo extensivo.

Incluye el uso y disfrute de la naturaleza con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural. No incluye ningún tipo de edificación, instalación o infraestructura con la salvedad de, en su caso, senderos peatonales y asimilables.

- b) Recreo intensivo.

Incluye las dos modalidades de usos mencionadas en el artículo "34.3".

- c) Actividades cinegéticas y piscícolas.

Incluye las actividades de caza y pesca reglamentarias.

C.- Explotación de recursos primarios.

- a) Agricultura (incluidos los invernaderos). Incluye:
 - * Las tareas y prácticas relacionadas con la actividad agrícola, incluidas las obras de infraestructura rural necesarias y/o justificadas por la mejora de esa actividad.
 - * Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la actividad agrícola:
 - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas, incluidas las destinadas a apoyar e impulsar la producción agrícola.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos agrícolas (producción de conservas; lagares; bodegas).
 - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de las actividades agrícolas.
 - Vivienda auxiliar vinculada a la explotación agrícola.
- b) Ganadería. Incluye:
 - * Las tareas y prácticas relacionadas con la explotación ganadera convencional, así como con las especiales siguientes: colmenares; explotaciones ganaderas alternativas; granjas cinegéticas; piscifactorías (cultivo o recría de pescados y mariscos marinos y continentales).
 - * Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera:
 - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.
 - Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos ganaderos (queserías y otros productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos, etc.; envasado de miel y otros productos apícolas).
 - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de las actividades ganaderas.
 - Vivienda auxiliar vinculada a la explotación ganadera
- c) Forestal.
 - * Las tareas y prácticas relacionadas con la actividad forestal.
 - * Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal:
 - Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades forestales (almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria...).
 - Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos ganaderos (queserías y otros productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos, etc.; envasado de miel y otros productos apícolas).
 - Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de las actividades ganaderas.
 - Vivienda auxiliar vinculada a la explotación ganadera
- d) Industrias agrarias.
Se consideran como tales las reguladas en el artículo 40.
- e) Actividades extractivas.
Actividades encaminadas a la extracción de recursos geológicos: minas, canteras, graveras, salinas, explotaciones por dragado, pozos, etc.
Incluyen las edificaciones e instalaciones requeridas por el desarrollo de las actividades

Esas actividades y modalidades, incluida su definición y contenido, son las establecidas en los vigentes planes territoriales¹.

Los citados usos incluyen y/o se complementan con las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con cada uno de ellos, de conformidad con lo establecido a ese respecto en los planes de ordenación territorial vigentes². En todo caso, su autorización e implantación ha de adecuarse a las previsiones de este Plan.

Además, a los efectos de su autorización o no en el suelo no urbanizable, esos usos rurales y de explotación del litoral han de considerarse complementados con los usos de infraestructuras y los usos edificatorios regulados en los citados planes de ordenación territorial vigentes. En el contexto de las previsiones de este artículo, esos usos han de considerarse incluidos en las equivalentes modalidades de uso reguladas en los anteriores apartados.

Sección Segunda. **La edificabilidad.**

Artículo 11.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.

1.- Criterios generales.

A.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por:

- a) Edificabilidad física, la conformada por la totalidad de la superficie de techo construida o a construir, tanto lucrativa como no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico sobre y bajo rasante.
- b) Edificabilidad urbanística, la conformada por la edificabilidad física de carácter lucrativo, prevista por el planeamiento urbanístico sobre y bajo rasante.

No se incluye en ella la vinculada a las dotaciones públicas (equipamientos...) tanto existentes y consolidadas como nuevas.

B.- La edificabilidad asignada a cualquier tipo de zona global y subzona pormenorizada podrá ser determinada de forma:

- a) Indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación autorizada sobre y bajo rasante, o, en su caso, de la consolidación de la forma de las edificaciones existentes.

En ese supuesto, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –ocupación en planta y altura y número de plantas de la edificación, etc.- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo de la edificabilidad establecidos en este Plan General.

- b) Directa, mediante la determinación bien de la edificabilidad total autorizada sobre rasante, bien de un índice de edificabilidad referente a la superficie $-m^2(t)/m^2$ - del ámbito afectado.

¹ Los planes territoriales vigentes en este momento son, en concreto, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobado definitivamente mediante Decreto de 16 de setiembre de 2014).

² Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobado definitivamente mediante Decreto de 16 de setiembre de 2014), etc.

En ese supuesto, la edificabilidad autorizada bajo rasante podrá ser determinada asimismo de forma directa, o, en su caso, de manera indirecta mediante la regulación de la forma de la edificación bajo rasante.

A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad y de su cómputo se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable -m²(t)-.

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

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

2.- La edificabilidad urbanística estructural.

- A.- Está conformada por la totalidad de la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, en cada una de las zonas globales ordenadas.

No se incluye en ella la vinculada a las dotaciones públicas (equipamientos...) tanto existentes y consolidadas como nuevas, ordenadas en dichas zonas.

- B.- La edificabilidad urbanística estructural regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el contexto del desarrollo y la ejecución de la ordenación planteada en los supuestos en los que razones debidamente acreditadas lo justifiquen.

Esas razones podrán estar vinculadas a: los condicionantes geotécnicos; la determinación de las rasantes y alineaciones de la urbanización y edificación; el cumplimiento de las condiciones derivadas de disposiciones legales y/o informes sectoriales (carreteras; cauces fluviales; costas; inundabilidad; etc.); la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos...; etc.

- C.- El cómputo de la edificabilidad se adecuará a los criterios expuestos en el apartado 4.

3.- La edificabilidad pormenorizada.

- A.- Está conformada por la totalidad de la edificabilidad física, lucrativa y no lucrativa, prevista sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, en cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dicha subzona es la resultante de la ordenación pormenorizada determinada por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan.

Incluye tanto la edificabilidad urbanística como la vinculada a las dotaciones públicas (equipamientos...) ordenadas en dichas subzonas.

- B.- La edificabilidad pormenorizada regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones relacionadas con su adaptación a los condicionantes

geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y la edificación proyectada, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, inundabilidad...) y en los informes emitidos por las Administraciones sectoriales, a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos autorizados (residenciales, comerciales...) en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

C.- En los supuestos en los que la edificabilidad urbanística se fija en una determinada cuantía de $m^2(t)$ que se complementa con gráficos en los que se reflejan los parámetros edificatorios (ocupación en planta, número de plantas...), dicha edificabilidad es normativa, sin perjuicio de los ajustes autorizados en este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado.

D.- En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...).

A esos efectos, como tal edificabilidad existente se considerará la que cuente con la correspondiente licencia de edificación y/o haya sido objeto de legalización. A su vez, el referido reajuste será materializado en el marco de la sustitución, reforma integral y/o cambio de uso integral de la edificación existente.

En esos casos los proyectos que se promuevan en desarrollo de este Plan y, en particular, los proyectos de edificación incluirán un levantamiento de la o las edificaciones existentes y consolidadas, complementado con la determinación precisa de su edificabilidad tanto total como diferenciada en atención a su destino a los correspondientes usos y a su ubicación sobre y bajo rasante. La edificabilidad consolidada por este Plan será la que, de manera justificada, se determine en ese contexto.

E.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad de las zonas globales y de las subzonas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos de las redes de sistemas generales y locales tienen la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

Debido a ello, la edificabilidad establecida en este Plan para esas zonas y subzonas podrá ser incrementada mediante la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado.

Podrá tener esa misma naturaleza y tratamiento la edificabilidad de las zonas globales y de las subzonas pormenorizadas destinadas a equipamiento privado (docente...) siempre que desarrolle funciones y cometidos asimilables a los de un equipamiento público y así se acredeite y justifique mediante documentación emitida por la Administración o entidad competente en la materia.

F.- La edificabilidad asignada a una subzona pormenorizada podrá ser determinada de cualquiera de las formas previstas en el apartado "1.B".

Artículo 12.- Cómputo de la edificabilidad.

A.- Espacios computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física (también como edificabilidad urbanística, siempre que tenga este carácter) de un edificio los espacios siguientes:

- * Los espacios cubiertos y cerrados por todos sus lados o totalmente cerrados que tengan más de 1,50 m de altura útil.
- * Los elementos macizos de la edificación.
- * Los porches de todo tipo, salvo los no sometidos a servidumbres de uso público, se computarán en un 50% de su superficie.

B.- Espacios no computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física:

- * Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.
- * Los huecos de ascensores y elevadores.
- * Los patios de diámetro superior a 1,50 m.
- * Los porches de uso público en planta baja.
- * Los vuelos abiertos, incluidas las solanas, hasta un máximo de 10 m²(t) por vivienda o alojamiento dotacional o por cada 100 m²(t) destinado a usos no residenciales.
- * Los altillos autorizados.
- * La superficie y los espacios ocupados por los huecos libres destinados al paso de canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a 100 cm².
- * Los espacios destinados a usos auxiliares (trasteros, instalaciones...) ubicados bajo cubierta, por encima de la última planta computable autorizada.
- * Las construcciones e instalaciones a implantar en:
 - Parcelas y/o edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para garantizar:
 - . La accesibilidad universal (ascensores u otros elementos), incluido el acceso rodado y/o de vehículos siempre que la consecución de dicha accesibilidad lo justifique.
 - . La eficiencia energética, reduciendo la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes¹.
 - Parcelas y/o edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para que las viviendas ubicadas en ellas puedan cumplir y/o contar con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las disposiciones vigentes, teniendo en cuenta a este respecto, por un lado y entre otras, las particularidades propias de las viviendas sobreocupadas u otras situaciones asimilables y, por otro, el tamaño y/o programa de vivienda a promover en cada caso, fijado de conformidad con los criterios reguladores de las medidas y/o políticas de vivienda a impulsar en el municipio determinadas por el Ayuntamiento y/o entidad competente.
- * Los locales o espacios resultantes del cierre de pasajes o pasadizos situados en la planta baja de edificaciones existentes y consolidadas, por conformar puntos negros o inseguros, previa emisión de la correspondiente resolución municipal justificativa de la existencia del citado punto inseguro y de la conveniencia de proceder al cierre. En los supuestos en los que dichos pasajes o pasadizos sirvan para la conexión de espacios o elementos de uso público situados en su colindancia o entorno y/o para la continuidad de itinerarios peatonales, su cierre requerirá la previa y correspondiente resolución municipal, resultante de la evaluación conjunta de los problemas de inseguridad y movilidad planteados. En ese supuesto de cierre, las alineaciones de la edificación serán las resultantes del mismo. Los locales resultantes del cierre se vincularán al régimen de uso establecido con carácter general para las plantas bajas en este Plan.
- * Las instalaciones de carácter no constructivo o edificatorio, destinadas a usos de almacenamiento de productos o mercancías (estanterías, instalaciones de logística...)

¹ Artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (RDL 7/2015).

y no a espacios de estancia o de actividad laboral permanentes, servicios, vestuarios, etc. transitables por personas.

Artículo 13.- La edificabilidad sobre y bajo rasante.

1.- La edificabilidad sobre rasante.

Computarán como parte de ella, las superficies de los espacios y elementos de las plantas bajas y de las plantas altas de las edificaciones, así como los espacios bajo cubierta computables como edificabilidad de conformidad con las previsiones establecidas al respecto en este Plan.

2.- La edificabilidad bajo rasante.

A.- Computarán como parte de ella, las superficies de los espacios y elementos de las plantas semisótano y sótano.

B.- Criterios generales de aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

- * La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter general y en todo tipo de parcelas y/o subzonas pormenorizadas (tengan o no autorizada edificabilidad sobre rasante), la vinculada a dos (2) plantas de sótano, sin perjuicio de su reajuste:
 - Al alza o a la baja en los supuestos así previstos en las Normas Particulares de este Plan General, bien por razones asociadas a la consolidación de edificaciones preexistentes que superen los citados parámetros formales, bien por otro tipo de razones.
 - Al alza o a la baja en los supuestos previstos en el planeamiento pormenorizado en las parcelas dotacionales de titularidad pública.
 - A la baja en el contexto de la formulación y aprobación del planeamiento pormenorizado promovido o a promover en desarrollo del Plan General en cualquier clase de suelo y en zonas o parcelas de carácter lucrativo.
 - Al alza o a la baja en atención a razones constructivas, geotécnicas, de configuración de la parcela u otras asimilables a las anteriores, debidamente justificadas. Estos reajustes serán de aplicación directa.
- * A los efectos de la determinación de la edificabilidad asociada a las mencionadas plantas bajo rasante se tomará como referencia la totalidad de la planta construible en el conjunto de la parcela neta resultante de la ordenación pormenorizada, con la salvedad referida al cumplimiento de, en su caso, las previsiones reguladoras del retiro de la edificación, así como de cualesquiera otras que sean de aplicación.

En todo caso, en los supuestos en los que en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo se determinen otro tipo de previsiones, se estará a lo que resulte de la aplicación de estas.

- * En las edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se entenderán reajustadas en la medida y con el alcance necesarios para garantizar la consecución y materialización de los objetivos de protección establecidos en cada caso. En la medida en que el régimen de protección establecido lo justifique, la consecución de esos objetivos podrá conllevar la reducción o incluso la no autorización de la edificabilidad bajo rasante.
- * La autorización, ejecución, adjudicación, etc. de la edificabilidad bajo rasante resultante de la aplicación de los criterios anteriores se entenderá supeditada a que los condicionantes materiales, geotécnicos, etc. de los terrenos afectados y de su entorno

posibiliten su materialización, entendiéndose circunscrita la edificabilidad autorizada a la que realmente y en el contexto de esos condicionantes sea materializable.

En consonancia con ello, la edificabilidad urbanística bajo rasante definitiva y normativa a todos los efectos (su determinación y ejecución; distribución entre los propietarios de los terrenos afectados; determinación, en su caso, del valor patrimonial de esos terrenos y de los derechos urbanísticos asociados a ellos; etc.) será la resultante de la previa y rigurosa evaluación de, entre otros, los siguientes extremos:

- La viabilidad técnica de la correspondiente edificación bajo rasante, considerada en toda su extensión y alcance, incluida la asociada a la realización de los consiguientes y rigurosos estudios geotécnicos.
- La viabilidad de la ejecución de los accesos a dicha edificación establecidas en cada caso, bien de forma individualizada e independiente en cada edificación o parcela, bien de forma global en lo concerniente a un conjunto de parcelas y edificaciones.
- Los condicionantes derivados de, en su caso, la catalogación de la o las correspondientes edificaciones o partes de ellas y la preservación de éstas.

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

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

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

C.- La edificabilidad autorizada bajo rasante en el suelo no urbanizable, en los supuestos y condiciones en las que se autoriza su construcción es la vinculada a una (1) planta bajo rasante.

Sección Tercera. **Las zonas globales y su régimen urbanístico.**

Artículo 14.- Los tipos de zonas globales y su delimitación.

1.- La calificación global.

La calificación global consiste en la división del término municipal en zonas globales, y en la asignación, a cada una de ellas, de un régimen de uso y edificación determinado, aplicable de forma homogénea a todo su ámbito.

Se distinguen los distintos tipos de zonas globales siguientes:

- * A. Zona Residencial.
- * B. Zona de Actividades Económicas.
- * C. Redes de Comunicación y Transporte (S.G.)
 - C.1. Red viaria (S.G.)
 - . C.1.1. Red viaria (S.G.) (Existente en DPMT).
 - . C.1.2. Red viaria (S.G.) (Propuesta en DPMT).
 - . C.1.3. Red viaria (S.G.).
 - C.2. Zona portuaria (S.G.).
- * D. Espacios Libres (S.G.)
 - D.1. Espacios libres urbanos (S.G.)
 - . D.1.1. Espacios libres urbanos (S.G.) (Existentes en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico).
 - . D.1.2. Espacios libres urbanos (S.G.) (Propuestos en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico).
 - . D.1.3. Espacios libres urbanos (S.G.) (Computables para el cumplimiento del estándar urbanístico).
 - D.2. Espacios libres rurales. (S.G.)
 - D.3. Playas y zonas de litoral (S.G.) (DPMT).
- * E. Equipamiento Comunitario (S.G.)
 - E.1. Equipamiento comunitario (S.G.) (Existente en DPMT).
 - E.2. Equipamiento comunitario (S.G.).
- * F. Infraestructuras de Servicios Urbanos (S.G.).
- * G. Zonas Rurales:
 - G.1. Protección especial.
 - . G.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral).
 - * G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral) (DPMT).
 - * G.1.1.2. Protección especial estricta (PTS Litoral).
 - . G.1.2. Protección especial compatible (PTS Litoral).
 - * G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral) (DPMT).
 - * G.1.2.2. Protección especial compatible (PTS Litoral).
 - . G.1.3. Protección especial. Vegetación de interés.
 - * G.1.3.1. Protección especial. Vegetación de interés (DPMT).
 - * G.1.3.2. Protección especial. Vegetación de interés.
 - G.2. Mejora ambiental.
 - . G.2.1. Mejora ambiental (DPMT).
 - . G.2.2. Mejora ambiental.
 - G.3. Forestal.
 - G.4. Agroganadera y campiña.
 - . G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT).
 - . G.4.1.2. Alto valor estratégico.
 - . G.4.2 Paisaje rural de transición.
 - G.5. Protección de aguas superficiales.
 - . G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT).
 - . G.5.2. Protección de aguas superficiales.

2.- Delimitación de las zonas globales.

Las zonas globales delimitadas en este Plan son las reflejadas en los siguientes planos: "II.1 Zonificación global (suelo no urbanizable", "II.2 Zonificación global (suelo urbano + suelo urbanizable)" y "II.3. Zonificación global bajo rasante o bajo elementos superpuestos".

3.- Régimen urbanístico de las zonas globales.

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de las zonas globales es el establecido en los siguientes artículos de este documento, reajustado o complementado en los términos expuestos en el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan General.

Artículo 15.- Régimen urbanístico de la zona global “A Zona Residencial”.

1.- Definición.

Zona global configurada por asentamientos destinados preferentemente a usos residenciales situados o proyectados en el suelo urbano del municipio, cualquiera que sea su morfología y tipología, complementados con los restantes que se autorizan en este Plan.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en las Normas Urbanísticas Particulares del correspondiente ámbito.

3.- Régimen de uso.

- * Uso característico: residencial.
- * Usos admisibles:
 - Usos de actividades económicas en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
 - Usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
 - Usos de servicios básicos (espacios libres; redes de comunicación y transporte; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados usos de servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.
- * Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

4.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso privado y/o patrimonial, sin perjuicio de la titularidad pública de las dotaciones públicas que se ordenen en ella.

Artículo 16.- Régimen urbanístico de la zona global “B. Zona de actividades económicas”.

1.- Definición.

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de actividad económica en sus distintas situaciones (industriales, terciarios...), ubicada en el medio urbano (suelos urbano y urbanizable) del municipio.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso.

- * Uso característico: usos de actividad económica en las distintas modalidades previstas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- * Usos admisibles:
 - Usos residenciales: en los supuestos establecidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan).
 - Los usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
 - Usos de servicios básicos (espacios libres; redes de comunicación y transporte; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, así como usos de servicios básicos.
- * Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

4.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso privado y/o patrimonial, sin perjuicio de la titularidad pública de las dotaciones públicas que se ordenen en ella.

Artículo 17.- Régimen urbanístico de las zonas globales “C. Redes de comunicación y transporte (Sistema General)”.

1.- Modalidades de zonas globales.

- * C.1. Red viaria (S.G.):
- * C.2. Zona portuaria (S.G.).

2.- Zona “C.1. Red viaria (S.G.)”.

A.- Modalidades.

- * C.1.1. Red viaria (S.G.) (Existente en DPMT).
- * C.1.2. Red viaria (S.G.) (Propuesta en DPMT).
- * C.1.1. Red viaria (S.G.).

B.- Definición.

Zona conformada por el conjunto de las infraestructuras viarias de carácter estructural del municipio.

C.- Edificabilidad urbanística.

- * La vinculada a los usos característicos y admisibles en esta zona global en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

- * En las modalidades "C.1.1. Red viaria (S.G.) (Existente en DPMT)" y "C.1.2. Red viaria (S.G.) (Propuesta en DPMT)", la edificabilidad se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013); Reglamento General de Costas RD 876/2014).

D.- Régimen de uso.

- * Uso característico: usos de comunicación y transporte en las modalidades propias de la red viaria (circulación rodada motorizada; circulación peatonal; circulación ciclista; aparcamiento; etc.).
- * Usos admisibles: espacios libres; usos industriales (gasolineras) comerciales y de equipamiento de carácter auxiliar o complementario de la red viaria.
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de la red viaria o usos de servicios básicos.
- * En las modalidades "C.1.1. Red viaria (S.G.) (Existente en DPMT)" y "C.1.2. Red viaria (S.G.) (Propuesta en DPMT)", el régimen de usos se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013); Reglamento General de Costas RD 876/2014).

E.- Régimen jurídico.

- * Es una zona de titularidad y uso público: Diputación Foral de Gipuzkoa y otras Administraciones.
- * El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta zona a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente.
A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta zona global no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante
- * Son o pueden ser de titularidad privada las construcciones e instalaciones situadas en las márgenes de las redes viarias, destinadas a usos complementarios o auxiliares de ellas y acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (alojamiento, estaciones de servicio o gasolineras, usos comerciales...).

3.- Zona "C.2. Zona portuaria (S.G.).

A.- Definición.

Zona portuaria asociada al Puerto de Orio.

B.- Edificabilidad urbanística.

La vinculada a los usos característicos y admisibles en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.-- Régimen de uso.

- * Uso característico: portuario.
- * Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
Se incluyen los usos de actividades económicas, de equipamiento y las infraestructuras de servicios urbanos en la medida en que sean acordes o compatibles con lo establecido en las citadas disposiciones legales.

- * Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso público (titular: Administración Autonómica).

El régimen de implantación de edificaciones, instalaciones y usos en esta zona será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Artículo 18.- Régimen urbanístico de las zonas globales “D. Espacios libres (Sistema General)”.

1.- Modalidades de espacios libres generales.

- * D.1. Espacio libre urbano (S.G.).
- * D.2. Espacio libre rural (S.G.).
- * D.3. Playas y zonas de litoral (S.G.).

2.- Zona “D.1. Espacio libre urbano (S.G.)”.

A.- Modalidades.

- * D.1.1. Espacio libre urbano (S.G.) (Existente en DPMT. No computable para el cumplimiento del estándar urbanístico).
- * D.1.2. Espacio libre urbano (S.G.) (Propuesto en DPMT. No computable para el cumplimiento del estándar urbanístico).
- * D.1.3. Espacio libre urbano (S.G.) (Computable para el cumplimiento del estándar urbanístico).

B.- Definición.

Espacio libre de dominio público destinado a usos de ocio y expansión del conjunto de la población, situado en el medio urbano.

Está o no adscrito al cumplimiento del estándar urbanístico público de la red del sistema general de espacios libres establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes¹ en atención a su inclusión en las correspondientes modalidades mencionadas en el apartado A.

C.- Régimen de edificación y edificabilidad:

- * El determinado en este Plan en consonancia con los objetivos propios de esta zona global.
- * Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico establecido para esta zona global y adecuadas para la implantación y el desarrollo de los usos característicos y admisibles.
- * Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos característicos y admisibles, en los términos y supuestos previstos en este Plan y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- * En las modalidades “D.1.1. Espacio libre urbano (S.G.) (Existente en DPMT. No computable para el cumplimiento del estándar urbanístico)” y “D.1.2. Espacio libre urbano (S.G.) (Propuesto en DPMT. No computable para el cumplimiento del estándar urbanístico)” el régimen de edificación y la edificabilidad se adecuarán, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes

¹ Artículos “54.2.a” y 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, etc.

en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013); Reglamento General de Costas RD 876/2014).

C.- Régimen de uso.

- * Usos característicos: usos de espacios libres, así como usos auxiliares de los mismos.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Uso comercial complementario o auxiliar de los usos característicos (kioscos, etc. de carácter temporal o provisional).
 - Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el uso de espacio libre.
 - Usos de servicios básicos.
- * Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, o como usos de servicios básicos.
- * En las modalidades "D.1.1. Espacio libre urbano (S.G.) (Existente en DPMT. No computable para el cumplimiento del estándar urbanístico)" y "D.1.2. Espacio libre urbano (S.G.) (Propuesto en DPMT. No computable para el cumplimiento del estándar urbanístico)" el régimen de uso se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013); Reglamento General de Costas RD 876/2014).

D.- Régimen jurídico.

- * Es una zona de titularidad y uso público (titulares: Ayuntamiento de Orio y otras Administraciones).
- * El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta zona a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente.

A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta zona global no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante

2.- Zona "D.2. Espacio libre rural (S.G.)".

A.- Definición.

Esta zona se corresponde con los espacios libres del municipio situados en el suelo no urbanizable e integrados en la red de sistemas generales de esa naturaleza.

B.- Régimen de edificación y uso.

Dicho régimen será el establecido en el Plan Especial a promover, en su caso, a los efectos de su determinación. En tanto se proceda a su formulación, se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, y se autorizan, exclusivamente, las actividades relacionadas con el destino de la zona a espacio libre público.

C.- Régimen de uso:

- * Usos característicos: usos de espacios libres, así como usos auxiliares de los mismos.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Uso comercial complementario o auxiliar de los usos característicos (kioscos, etc. de carácter temporal o provisional).
 - Usos de equipamiento complementarios o auxiliares del uso de espacio libre.

- Usos de utilidad pública e interés social, en las condiciones establecidas en el artículo 44.
- * Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, o como usos de servicios básicos.

D.- Régimen de dominio: titularidad pública.

3.- Zona "D.3 Playas y zona de litoral (S.G.)".

A.- Definición.

Esta zona se corresponde con las playas del municipio, así como con otras zonas asimilables a ellas.

B.- Régimen de edificación:

Zonas en las que la edificación se autoriza excepcionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Costas y en el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

C.- Régimen de uso:

- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes a él, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014), así como en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral. En concreto:
 - Los terrenos del dominio público marítimo - terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
 - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
 - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
 - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

En ese contexto, los usos característicos y admisibles serán los autorizados en la mencionada legislación vigente en materia de Costas.

- * Además, el régimen general se entenderá matizado y/o complementado en lo referente al ámbito de los arenales de Torretxo, ordenado por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas, en los términos establecidos en ese Plan, que, entre otros extremos, señala:

- Usos característicos: conservación activa y mejora ambiental.
 - Usos compatibles o admisibles: actividades científico-culturales y recreo concentrado regulado según capacidad de acogida.
 - Usos prohibidos: los considerados como tales en el citado PTS.
- A esos efectos, se ha de tener en cuenta que, tratándose de ese ámbito, dicho PTS plantea como objetivos de intervención, entre otros, el mantenimiento del uso recreativo actual mediante regulación, y el control de la utilización de productos fitosanitarios.

D.- Régimen de dominio: titularidad pública.

Artículo 19.- Régimen urbanístico de la zona global “E. Equipamiento comunitario (SG)”.

1.- Modalidades.

- * E.1. Equipamiento comunitario (S.G.) (Existente en DPMT).
- * E.2. Equipamiento comunitario (S.G.).

2.- Definición.

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades (docente, sanitario, deportivo, cultural...), situada o proyectada en los suelos urbano y no urbanizable del municipio, de titularidad pública o privada e integrada en la red de sistemas generales del municipio.

3.- Edificabilidad urbanística.

- * La determinada en estas Normas Urbanísticas Generales y en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.
- * En la modalidad “E.1. Equipamiento comunitario (S.G.) (Existente en DPMT), el régimen de edificación y la edificabilidad se adecuarán, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013); Reglamento General de Costas RD 876/2014).

4.- Régimen de uso:

- * De las zonas globales “E. Equipamiento comunitario (SG)” situadas en el suelo urbano:
 - Uso característico: usos de equipamiento comunitario, en todas sus modalidades.
 - Usos compatibles o admisibles:
 - . Uso de vivienda, exclusivamente como auxiliar de los usos característicos, en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan y, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
 - . Usos de actividades económicas, en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan y, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
- Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad sobre rasante destinada a usos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.
- En la modalidad “E.1. Equipamiento comunitario (S.G.) (Existente en DPMT), el régimen de uso se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013); Reglamento General de Costas RD 876/2014).



- * De las zonas globales “E. Equipamiento comunitario (SG)” situadas en el suelo no urbanizable:
 - Uso característico:
 - . El existente y consolidado por este Plan.
 - . Su destino a otros usos requerirá la justificación previa de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable y de su utilidad pública e interés social, en las condiciones requeridas para ese tipo de actuaciones (art. 44).
 - Usos compatibles o admisibles:
 - Los compatibles y/o auxiliares del uso característico.
 - Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

5.- Régimen jurídico:

- * Titularidad pública o privada, de acuerdo con lo que se establezca en cada caso por la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.
- * Los equipamientos generales (S.G.) situados en el suelo no urbanizable son de titularidad y uso privado / patrimonial y/o de dominio público.
- * El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta zona a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente.
A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta zona global no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante

Artículo 20.- Régimen urbanístico de la zona global “F. Infraestructuras de servicios urbanos (Sistema General)”.

1.- Definición.

Zona destinada al mantenimiento o implantación de infraestructuras de servicios urbanos de carácter general. Su calificación como tal está asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos en condiciones que justifiquen su consideración como zona global diferenciada.

2.- Edificabilidad urbanística.

La vinculada a los usos característicos y admisibles en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

3.- Régimen de uso.

- * Uso característico: infraestructuras de servicios urbanos en las distintas modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- * Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- * Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

4.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso público o privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Artículo 21.- Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).**1.- Modalidades de zonas globales rurales.**

- * G.1. Protección especial.
- * G.2. Mejora ambiental.
- * G.3. Forestal.
- * G.4. Agroganadera y campiña.
- * G.5. Protección de aguas superficiales.

2.- Zona global "G.1. Protección Especial".**A.- Modalidades.**

- * G.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral).
 - G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral - DPMT).
 - G.1.1.2. Protección especial estricta (PTS Litoral).
- * G.1.2. Protección especial compatible (PTS Litoral).
 - G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral - DPMT).
 - G.1.2.2. Protección especial compatible (PTS Litoral).
- * G.1.3. Protección especial. Vegetación de interés.
 - G.1.3.1. Protección especial. Vegetación de interés (DPMT).
 - G.1.3.2. Protección especial. Vegetación de interés.

B.- Zonas "G.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral)" y "G.1.2. Protección especial compatible (PTS Litoral)".**a) Definición.**

Estas zonas se corresponden con:

- * Los acantilados del municipio hacia el mar en toda su longitud.
- * Las áreas de especial protección delimitadas en el PTS de Protección y Ordenación del Litoral.

b) Régimen general de edificación.

- * El establecido en el PTS de Protección y Ordenación del Litoral y en los restantes planes territoriales vigentes.
- * En las modalidades "G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral) (DPMT)" y "G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral) (DPMT)", el régimen de edificación se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).
- * En la medida en que se adecuen a los criterios establecidos en esos planes y legislación específicos, se consolidan las edificaciones existentes, siempre que hubiesen sido construidas en su momento previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Y se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, salvo en los supuestos y términos en los que éstas estén autorizadas de manera expresa en dichos planes y legislación.

c) Régimen general de uso.

- * El establecido en el PTS de Protección y Ordenación del Litoral y en los restantes planes territoriales vigentes.
- * En las modalidades "G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral) (DPMT)" y "G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral) (DPMT)", el



régimen de uso se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

- * El régimen establecido en dichos planes y legislación se complementa, en la medida en que resulte compatible con los criterios establecidos en ellos, en los siguientes términos:
 - Usos característicos: usos de protección ambiental.
 - Usos compatibles o admisibles:
 - . Actividades ganaderas extensivas y forestales condicionadas a la no perturbación de los elementos protegidos y siempre que sean compatibles con los mismos.
 - . Usos de recreo extensivo.
 - . Usos de mejora ambiental.
 - . Se consolidan las infraestructuras existentes en sus actuales condiciones, autorizándose una mejora de la infraestructura de transporte, viales, en aras a una mayor seguridad del tráfico.
 - . Actuaciones de adecuación de caminos o senderos exclusivamente peatonales.
 - . Actividades cinegéticas y piscícolas.
 - Usos prohibidos: los restantes usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

d) Régimen jurídico.

- * El régimen jurídico, privado o público, de los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales y planes vigentes, de rango superior a este Plan General, es el resultante de las previsiones contenidas en ellos. Los restantes ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de su destino urbanístico y su titularidad.
- * El régimen jurídico de los terrenos incluidos en las zonas "G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral) (DPMT)" y "G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral) (DPMT)" se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

C.- Zonas "G.1.3.1. Protección especial. Vegetación de interés (DPMT)" y "G.1.3.2. Protección especial. Vegetación de interés".

a) Definición.

Zona conformada por ámbitos y espacios situados en el medio rural del municipio a proteger y preservar en atención a sus condiciones y valores naturales (arbolado autóctono, hábitats de interés comunitario...), paisajísticos...

Está regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019). Se incluyen en ella los bosques de especies autóctonas o asimilados.

b) Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos de protección de la zona.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

En la modalidad "G.1.3.1. Protección especial. Vegetación de interés (DPMT)", el régimen de edificación se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

c) Régimen de uso.

* Uso característico:

- Conservación, protección y mejora ambiental del ecosistema.
- Usos forestales.

* Usos admisibles: los previstos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación).

Se incluyen entre ellos los de ocio y esparcimiento, restantes usos rurales, usos de utilidad pública e interés social e infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y condiciones compatibles con los objetivos de protección de la zona.

Los usos rurales de aprovechamiento de recursos primarios (agrícolas, etc.) y los usos de utilidad pública e interés social únicamente se autorizan en edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas por este Plan.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la protección especial de la zona.

En lo referente a la autorización de actividades extractivas se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial (DOT, PTP...) y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de ellos.

* En la modalidad "G.1.3.1. Protección especial. Vegetación de interés (DPMT)", el régimen de uso se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

d) Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o público.

3.- Zona global "G.2. Mejora ambiental".

A.- Modalidades.

- * G.2.1. Mejora ambiental (DPMT).
- * G.2.2. Mejora ambiental.

B.- Definición.

Zona regulada, entre otras, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en los también vigentes Plan Territorial Sectorial Agroforestal y PTS de Protección y Ordenación del Litoral. Está asociada a las zonas degradadas

y suelos marginales situados en el medio rural del municipio, para los que se propone una evolución hacia mayores grados de calidad ambiental.

También se incluyen en esta categoría las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas. Su ordenación y tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los resultantes de las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

C.- Régimen de edificación y edificabilidad:

- * El determinado en los citados planes de ordenación territorial y en este Plan, en consonancia con los objetivos de mejora ambiental de la zona.
Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.
Las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas quedan sujetas al régimen de edificación resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.
- * En la modalidad "G.2.1. Mejora ambiental (DPMT)" el régimen de edificación se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

D.- Régimen de uso.

- * Uso característico: mejora ambiental.
- * Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos, el Plan Territorial Sectorial Agroforestal y el PTS de Protección y Ordenación del Litoral, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.
Se incluyen entre ellos los siguientes usos: ocio y esparcimiento; prácticas ganaderas y forestales (sin construcciones o instalaciones auxiliares); caminos rurales y pistas; líneas de tendido aéreo y subterráneas; escombreras y vertederos de residuos sólidos; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas vinculadas o no a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de usos; instalaciones peligrosas; etc.
Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.
- * Usos prohibidos: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.
- * En el supuesto de modificarse el régimen de uso establecido en las citadas DOT y PTS, será de aplicación el resultante de dicha modificación.
- * En la modalidad "G.2.1. Mejora ambiental (DPMT)" el régimen de uso se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

E.- Régimen jurídico.

- * Es una zona de uso privado y/o público.
- * El régimen jurídico de los terrenos incluidos en las zonas "G.2.1. Mejora ambiental (DPMT)" se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

F.- Otras previsiones.

Se autoriza la realización en esta zona del conjunto de las actuaciones que se estimen necesarias para la consecución de los objetivos de mejora ambiental planteados en ella, incluidos los que, en su caso, sean necesarias para la descontaminación de suelos contaminados que pudieran existir en ella.

Esas actuaciones podrán extenderse incluso a terrenos exteriores a la zona, situados en zonas globales colindantes (Protección Especial, Agropecuaria y Campiña, Forestal, etc.) siempre que la consecución de los objetivos de mejora ambiental y de descontaminación lo justifique.

4.- Zona global "G.3. Forestal".**A.- Definición.**

Zona regulada, entre otros, en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Está asociada a terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por aptitudes de uso futuro, presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, como plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino Radiata.

La determinada en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en el citado PTS.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en la zona global.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

C.- Régimen de uso.

- * Uso característico: forestal.
- * Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.

Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; usos rurales de aprovechamiento de recursos primarios agrícolas, ganaderos y forestales; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas vinculadas o no a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y destinadas a ese tipo de usos; etc.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las

requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- * Usos prohibidos: los establecidos en las DOT y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial

5.- Zona global “G.4. Agroganadera y Campiña”.

A.- Modalidades.

- * G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT).
- * G.4.1.2. Alto valor estratégico.
- * G.4.2 Paisaje rural de transición.

B.- Zonas “G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT)” y “G.4.1.2. Alto valor estratégico”.

a) Definición.

Zona conformada por terrenos que, en atención a sus condicionantes naturales, son especialmente aptos para el desarrollo de la agricultura.

Está regulada en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial y el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

b) Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en las citadas DOT y PTS.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos; no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones.

En la modalidad “G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT)” el régimen de edificación y de edificabilidad se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

c) Régimen de uso.

- * Uso característico: usos agrarios.
- * Usos admisibles: los establecidos en los citados instrumentos de ordenación territorial, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.
Se incluyen entre ellos los siguientes usos: mejora ambiental; ocio y esparcimiento (no se autorizan actividades de recreo intensivo, ni nuevas construcciones o instalaciones); restantes usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios; viviendas vinculadas a explotaciones agrarias en edificaciones existentes; caminos rurales y pistas; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A);



viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de usos; etc.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- * Usos prohibidos: los establecidos en los citados instrumentos de ordenación territorial, complementados en los términos establecidos en este Plan.
- * En la modalidad "G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT)" el régimen de uso se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

d) Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

C.- Zona "G.4.2. Paisaje rural de transición".

a) Definición.

Zona conformada por terrenos en transición entre la zona forestal y los suelos agrarios de alto valor estratégico. También está regulada en las en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30-7-2019) y en el también vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

b) Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en los citados PTP y PTS.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados, en los términos y supuestos previstos en este Plan.

c) Régimen de uso.

- * Uso característico: usos agrarios.
 - * Usos admisibles: los establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y su matriz de usos (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), y en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, en las condiciones fijadas en ellos y en este Plan.
- Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios; caminos rurales y pistas; infraestructuras; usos residenciales vinculados a explotaciones agrarias; viviendas no vinculadas a

explotaciones agrarias, exclusivamente en edificaciones existentes destinadas a ese uso; usos de utilidad pública e interés social; etc.

Se autorizan asimismo las actuaciones que se estimen necesarias para la descontaminación, recuperación ambiental y mejora de los terrenos que las requieran para garantizar, además de dicha recuperación, su destino a los objetivos propios de la zona.

Los usos de utilidad pública e interés social se autorizan en edificaciones preexistentes y ya destinadas a ese tipo de uso o a otros admisibles (residenciales...), con la salvedad de los campings, las actividades ecuestres (tanto deportivas como de terapia) u otras asimilables (previstas en este Plan) que podrán implantarse en nuevas edificaciones e instalaciones siempre que se justifique, además de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, la inexistencia de edificaciones e instalaciones adecuadas para su desarrollo y/o la falta de idoneidad de las existentes. Además, una misma actividad de esa naturaleza, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a ella, podrá implantarse en una o más zonas globales del suelo no urbanizable en las que se autorice la misma.

Las actividades extractivas (canteras...) se autorizan en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

- * Usos prohibidos: los establecidos en las DOT y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

d) Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

6.- Zona global “G.5. Protección de aguas superficiales”.

A.- Modalidades.

- * “G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT)”.
- * “G.5.2. Protección de aguas superficiales”.

B.- Definición.

- * Zona regulada en el vigente Plan Territorial Sectorial de márgenes de Ríos y Arroyos. Incide en los cauces fluviales que discurren por el medio rural del municipio, así como en sus bandas de protección, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en dicho PTS.
- * La zona “G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT)” está afectada, asimismo, por la Ley 22/1988, de Costas y el Reglamento de Costas de 2014. Forma parte del dominio público marítimo-terrestre y de sus zonas de servidumbre.

C.- Edificabilidad: no se prevé.

D.- Régimen de uso.

- * Uso característico: los establecidos en el citado PTS, complementados con las actividades de piscicultura.
- * Usos admisibles: los establecidos en el citado PTS.
- * Usos prohibidos: los establecidos en el citado PTS.

El régimen de usos de esta zona global se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la zona incluidos en el dominio público marítimo-terrestre [en concreto, los incluidos en la parte "G.5.1. Aguas superficiales (DPMT)" de ella] o afectados por la servidumbre de protección, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

E.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso público (en la parte coincidente con el dominio público marítimo-terrestre y el dominio público hidráulico) y privado (en la parte coincidente con la zona de protección del cauce fluvial situada

Artículo 22.- Zonificación global superpuesta.

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

**CAPÍTULO SEGUNDO.
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

**Sección Primera
Disposiciones de carácter general.**

Artículo 23.- Condiciones generales de edificación, urbanización y parcelación.

1.- Autorización previa

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

2.- Las edificaciones e instalaciones existentes.

- A.- Con carácter general, las edificaciones e instalaciones existentes se entenderán consolidadas en las condiciones siguientes:

- * Las edificaciones destinadas a usos característicos o admisibles de carácter principal y no auxiliar (caseríos y/o edificaciones residenciales vinculadas o no a explotaciones agrarias; edificaciones destinadas a usos de utilidad pública e interés social o asimilables, incluidas las calificadas como sistema general; etc.) se consolidan con sus actuales parámetros edificatorios (emplazamiento, número de plantas, altura...), siempre que:

- Se adecuen a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes (incluidos los instrumentos de ordenación territorial) y al régimen urbanístico establecido en este Plan para la zona global en la que se ubiquen.
- Cuenten con la correspondiente licencia de edificación.

Esas edificaciones podrán ser objeto de las correspondientes y justificadas actuaciones de rehabilitación o incluso de derribo y sustitución, salvo que están catalogadas.

- * Las edificaciones e instalaciones destinadas a usos auxiliares de otros principales se consolidan con ese carácter auxiliar y en tanto se destinen a él. La extinción del uso principal al que están vinculados conllevará la declaración de aquellas edificaciones como fuera de ordenación. Así:
 - La extinción o eliminación de las explotaciones agrarias existentes conllevará la declaración de las edificaciones auxiliares de ellas como fuera de ordenación. Se incluyen entre ellas: los viveros; los invernaderos; los establecimientos de almacenamiento de útiles y productos; los garajes y espacios de guarda de vehículos; los establos; los locales de ordeño y/o conservación, manipulación, etc. de la leche para, a su vez la fabricación de productos derivados (queso, yogur...); los estercoleros y depósitos de purines; silos; refugios y bordas; comederos; queserías; colmeneras; cualesquiera otras asimilables a las anteriores. No se incluyen entre ellas las viviendas vinculadas a esas explotaciones, que se consolidan.
 - La extinción o eliminación de las industrias agrarias, actividades extractivas existentes conllevará la declaración de las edificaciones e instalaciones auxiliares de ellas como fuera de ordenación.
 - La extinción o eliminación de los usos residenciales, de utilidad pública e interés social, etc. existentes conllevará la declaración de las edificaciones e instalaciones auxiliares de ellas (garajes, guardas de apero, chabolas, almacenes, etc.) como fuera de ordenación.

No se autoriza, en ningún caso, la implantación de usos principales en esas edificaciones, ni el cómputo de su edificabilidad a los efectos de la implantación de nuevos usos en la finca en la que están ubicadas.

Complementariamente, su existencia y mantenimiento se adecuará a los criterios expuestos en el artículo 24.

La declaración de las citadas edificaciones o instalaciones destinadas a usos auxiliares como fuera de ordenación en los mencionados supuestos no afectará a aquellas que, tras la extinción del uso principal anterior, se destinen con posterioridad a usos autorizados por este Plan o el planeamiento promovido en su desarrollo, cualesquiera que sean estos. Para ello, su destino al o a los nuevos usos deberá materializarse en el plazo de un año contabilizado desde la extinción del uso principal anterior.

- * Las edificaciones destinadas a usos auxiliares (establos, garajes, guarda de aperos, almacenes, silos, chabolas, etc.) desarrollados de manera autónoma (sin vinculación a uso principal alguno) y que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción se consolidan con ese carácter y destino.

No se autoriza la implantación de otro tipo de usos en esas edificaciones, ni el cómputo de su edificabilidad a los efectos de la implantación de nuevos usos en la finca en la que están ubicadas.

Las edificaciones de esa naturaleza que no cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción se declaran fuera de ordenación, al igual que las que contando con dicha licencia dejen de destinarse a los correspondientes usos durante un período superior a seis meses.

- B.- Las edificaciones e instalaciones existentes que no se adecuen a las mencionadas previsiones de las disposiciones legales y/o al régimen urbanístico de la zona global se declaran fuera de ordenación y quedan sujetos al régimen de edificación y uso propio de ese régimen.

Tampoco se consolidan las edificaciones o partes de ellas afectadas por expedientes disciplinarios que hayan concluido o concluyan con la declaración de su ilegalidad o la inviabilidad de su legalización, que quedan sujetas a las decisiones adoptadas en dichos expedientes.

3.- Condiciones de emplazamiento.

- A.- Las nuevas construcciones, de todo tipo, deberán cumplir las condiciones de separación mínima a los linderos de la parcela y/o a otras edificaciones, elementos y propiedades, establecidas en las disposiciones legales vigentes, en este Plan y en el planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo.

Las construcciones existentes y consolidadas se adecuarán a dichas condiciones en los términos establecidos para ellas en las citadas disposiciones y planes.

- B.- Con el objetivo de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, así como para dar respuesta a problemas de accesibilidad, higiene, salubridad y seguridad, y/o con el fin de eliminar cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer, con carácter excepcional, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este Plan.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

- C.- En caso de derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), excepcionalmente, su implantación en un emplazamiento distinto al anteriormente ocupado por la edificación preexistente y lo más próximo posible a este, en atención a razones asociadas a la consecución de alguno o algunos de los siguientes objetivos: dar respuesta a problemas y/o riesgos de accesibilidad, higiene, salubridad, seguridad, etc.; preservar cauces fluviales; minimizar afecciones paisajísticas o ambientales; cumplir las condiciones de habitabilidad de las viviendas, en el supuesto de las edificaciones residenciales; cualesquiera otros que, justificadamente, se consideren oportunos.

En todos esos supuestos, la autorización de la modificación del emplazamiento actual de la edificación deberá ser objeto, en cada caso, de la precisa y correspondiente justificación.

4.- Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

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

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

5.- Utilización de las edificaciones preexistentes y limitación del número de edificaciones

A.- Con el fin de limitar el número de edificaciones e instalaciones vinculadas a una misma explotación agraria y/o actividad autorizada:

- * Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán en las edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas siempre que, en su estado actual o mediante la realización de obras de rehabilitación y adaptación, sean adecuadas para su implantación y desarrollo.
- * La autorización y construcción de nuevas edificaciones se condiciona a la previa justificación de la inexistencia y/o inadecuación de edificaciones e instalaciones que (en su estado actual o debidamente reformadas) sean aptas para el desarrollo de las actividades planteadas.

B.- Cuando en la parcela afectada existan otras construcciones, la solicitud de licencia deberá señalar esa circunstancia, identificar los usos a los que se destinan y, en su caso, justificar de forma suficiente que los usos propuestos no pueden alojarse en ellas. El Ayuntamiento valorará la justificación aportada, pudiendo denegar la licencia, si interpreta que dicha justificación no es suficiente o apropiada.

C.- La construcción y/o habilitación de dos o más construcciones o instalaciones exentas en una parcela deberá justificarse en razones asociadas a: el cumplimiento de disposiciones legales aplicables de carácter sanitario, u otras; el cumplimiento de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, u otras; exigencias funcionales y/o de programación de los objetivos y actividades proyectados; otro tipo de razones con incidencia urbanística que el Ayuntamiento considere oportunas y suficientes.

6.- Condiciones reguladoras de la forma y el volumen de las edificaciones.

A.- La volumetría y configuración edificatoria de las construcciones se adecuará a la propia de las tipologías edificadorias de las construcciones tradicionales del suelo no urbanizable de Orio. En ese contexto:

- * El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción, como máximo, de una planta bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.
- * Responderán a una volumetría simple y adaptada al terreno, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 o 4 aguas, con pendiente máxima del 35%. Se prohíben las soluciones amansardadas.
- * La altura máxima de la edificación será de 7,00 m, medida a los aleros horizontales.

B.- Se exceptúan del cumplimiento de las previsiones anteriores las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales (agrícolas, ganaderos y forestales), los equipamientos e infraestructuras de servicios autorizados, las industrias agracias y otras

asimilables que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

C.- Se convalidan las construcciones e instalaciones existentes y consolidadas que superen las previsiones anteriores.

7.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

A.- Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural, y, en su caso, otros materiales asimilables en textura y color.

B.- Como material de fachada se utilizará el reboco pintado en blanco o en colores claros y la piedra. Se prohíben, expresamente, los acabados de bloque de hormigón visto o ladrillo hueco visto. La utilización de ladrillo caravista se podrá realizar de forma puntual, no masiva, sin que supere el 20% de la superficie de cada fachada.

C.- Las carpinterías serán de madera o material asimilable en textura y color, prohibiéndose, expresamente, el aluminio en su color natural o el anodizado en tonos brillantes.

D.- Con carácter general, se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura o forma difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales del entorno.

No obstante, la obligatoriedad general de las condiciones anteriores, el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al objeto, podrá autorizar soluciones de tratamiento exterior diversas que garanticen una adaptación suficiente a las características ambientales o paisajísticas del suelo no urbanizable, especialmente cuando se trate de construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, equipamientos e infraestructuras de servicios autorizados.

8.- Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno

A.- Los cierres de las fincas, en el caso de realizarse, serán, preferentemente, de piedra o con encofrado perdido del mismo material. Podrán ser ejecutadas, asimismo, mediante verjas metálicas, alambre y/o madera, cierres vegetales o combinaciones de los anteriores. En cualquier caso:

- * Los cierres de obra ciegos tendrán una altura máxima de 1,20 m.
- * Los cierres vegetales continuos o cierres de alambres no superarán 1,80 m.
- * Todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 1,00 m de los linderos de la finca con los espacios públicos.

B.- Los muros de contención se acabarán, preferentemente, con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan solo para pequeñas superficies.

C.- Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de especies arbóreas autóctonas en forma y cantidad que, en cada caso, se estime oportuno y justificado.

D.- Las intervenciones de nueva construcción conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y/o propiedad.

9.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética y seguridad de los locales.

- A.- Las edificaciones que se construyan en el suelo no urbanizable cumplirán las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad y funcionalidad de las instalaciones establecidas en este documento para edificaciones y espacios similares emplazados en suelo urbano. Cumplirán, asimismo, el Código Técnico de la Edificación.
- B.- Las condiciones estéticas que se aplicarán a las edificaciones destinadas a uso residencial, terciario o de equipamiento, serán asimilables a las edificaciones aisladas en suelo urbano o urbanizable.
- C.- Las edificaciones destinadas a explotación agraria se asimilarán a los usos industriales, debiéndose ajustar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

10.- Saneamiento de aguas residuales.

- A.- Las edificaciones que carezcan de red de saneamiento en las proximidades deberán estar provistas de instalaciones adecuadas de depuración de aguas residuales, debiendo realizar la limpieza y mantenimiento de dichas instalaciones.
- B.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán con una fosa séptica o pozo equivalente y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas llenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.
- C.- Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.
- D.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agropecuaria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

11.- Reposición de la capa vegetal.

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en suelo no urbanizable, 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, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

12.- Acondicionamiento del terreno y vertederos.

- A.- Los acondicionamientos del terreno se autorizarán, exclusivamente, en los siguientes supuestos:
- * Como obra auxiliar de la implantación de un uso o elemento de infraestructura autorizado.
 - * Para mejorar las posibilidades de uso agropecuario o forestal de los terrenos afectados a una explotación de esa naturaleza, reconocida como tal por la Administración competente en la materia Diputación Foral.

- * Para adecuar las rasantes del terreno a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o, de otros planes y proyectos autorizados.
 - * Como parte de la formación de un vertedero autorizado de acuerdo con la legislación medioambiental vigente.
- B.- Su autorización se condiciona a la previa obtención de las previstas en la legislación vigente (urbanísticas, ambientales...), así como a la previa justificación de su conveniencia e idoneidad en el contexto de sus impactos ambientales, paisajísticos, sobre el medio natural o de cualquier otro tipo.

A ese respecto, en la correspondiente solicitud se deberá aportar en todo caso un proyecto técnico elaborado de conformidad con los criterios establecidos en la referida legislación, que justifique la adecuación ambiental de la propuesta, garantice una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, resuelva la recogida y canalización de las aguas de escorrentía, y, recoja las medidas de integración paisajística y restauración, de la capa de tierra vegetal superficial, y, de la vegetación, procedentes.

Artículo 24.- Eliminación de elementos degradantes.

1. Toda intervención de rehabilitación de edificaciones existentes, de cambio de uso de las mismas, y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a ellas, construidos de forma precaria, que el Ayuntamiento considere negativos y degradantes de las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas del entorno en el que se sitúan.
2. En los casos en que se condicione la autorización de nuevas construcciones a la demolición de elementos degradantes, la ejecución del derribo deberá realizarse como requisito previo para el inicio de las obras de nueva edificación, salvo que el Ayuntamiento establezca específicamente otras condiciones para permitir el funcionamiento de las actividades que ocupan las construcciones a derribar hasta que se realojen en las nuevas construcciones.

Artículo 25.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

- 1.- La implantación estable de construcciones prefabricadas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente será considerada 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.
- 2.- Se exceptúan los supuestos siguientes, en los que ese tipo de construcciones serán autorizadas en las condiciones que asimismo se indican:
 - A.- Construcciones o instalaciones vinculadas a un camping o actividad asimilable. Serán autorizadas, en su caso, en las condiciones que se determinen en el contexto de la autorización de ese camping o actividad.
 - B.- Como uso auxiliar vinculado a una explotación agraria. Serán autorizadas, en su caso, en las condiciones determinadas en las disposiciones legales vigentes en la materia y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan¹.

¹ Un ejemplo de ese tipo es el conformado por las construcciones móviles o prefabricadas que pudieran destinarse a alojamiento para personal temporero, auxiliar de explotaciones agrarias, regulado en el Decreto 248/2006, de 28 de

Artículo 26.- Caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales.

- 1.- Los usos, construcciones e instalaciones autorizados deberán contar con acceso rodado desde la red viaria actual, incluidos los caminos y pistas existentes en el suelo no urbanizable.
- 2.- La apertura de nuevos caminos y pistas (temporales o estables) para vehículos en el suelo no urbanizable se autorizará, excepcional y exclusivamente, cuando resulten necesarias para la explotación del medio rural o dar servicio a una edificación, instalación o uso autorizado (existente o nuevo).

Su autorización estará sujeta a la previa obtención de las autorizaciones previstas en la legislación vigente y condicionada a:

- * En el supuesto de ser de promoción privada:
 - La justificación de la necesidad del camino o pista con alguno o algunos de los citados fines.
 - La valoración por el Ayuntamiento de la validez de los motivos propuestos por el solicitante como justificación de su solicitud, pudiendo denegar la licencia en caso de que los mismos se consideren insuficientes.
 - La presentación de la correspondiente documentación técnica.
 - El cumplimiento de las condiciones que, respecto al trazado, sus características constructivas, y/o las medidas correctoras de su impacto en el paisaje o en el medio natural, determine el Ayuntamiento.
- * En el supuesto de ser de promoción pública:
 - La justificación de la necesidad del camino o pista con alguno o algunos de los citados fines.
 - La elaboración y aprobación de la correspondiente documentación técnica (proyecto de obras...).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

- 3.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de caminos y pistas existentes, así como la apertura de nuevos, para dar respuesta a problemas de accesibilidad de edificaciones e instalaciones existentes.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable) para ello y a su aprobación por el Ayuntamiento.

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

- 4.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de la red de caminos y senderos peatonales existente, incluida la habilitación de nuevos, siempre que el uso y disfrute del medio natural de conformidad con sus condicionantes intrínsecos lo justifique, y se garantice la preservación de los valores naturales, paisajísticos, agrarios, etc. existentes.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable).

noviembre, por el que se regulan los requisitos mínimos materiales y funcionales de ese tipo de alojamiento. Eso, sin perjuicio de que también pudieran instalarse en otro tipo de edificaciones (permanentes o estables).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

Artículo 27.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

- 1.- Los tendidos aéreos de las líneas eléctricas y de las redes de comunicaciones electrónicas o asimilables se implantarán, previa justificación de su necesidad y de la inviabilidad y/o desproporción de otro tipo de soluciones (soterradas...), en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar impactos perjudiciales en el paisaje y en el medio agrario y forestal del territorio o entorno afectado en cada caso.

Para ello, los proyectos de implantación de los citados tendidos justificarán la adecuación de las propuestas de trazado y configuración de dichos tendidos a esos criterios, y las complementarán con las medidas preventivas y/o correctoras de los mencionados impactos que se estimen necesarias.

- 2.- Las infraestructuras de telecomunicación se ubicarán preferentemente en zonas degradadas paisajísticamente, sin interferir en las visuales de los bienes de interés cultural y los espacios naturales protegidos, e incorporarán técnicas de mimetización que las integren en el paisaje pudiendo, conforme a lo establecido en la legislación vigente en la materia, imponerse la obligación de compartir las infraestructuras (terrenos, accesos, edificios, torres de soporte, líneas eléctricas, centros de transformación...) con cualquiera de las ya existentes.

Artículo 28.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés

- 1.- La tala de arbolado requerirá la previa obtención de las autorizaciones previstas en las disposiciones legales vigentes.
- 2.- Se consideran áreas de vegetación protegida las masas arbóreas de vegetación autóctona identificadas en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo, como zonas rurales globales de protección especial o como condicionantes superpuestos a la ordenación, por razones asociadas a la existencia de dicha vegetación de interés.

Se prohíben, en esas áreas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las limpiezas y entresacas destinadas a su mejora y/o las que justifique la explotación racional del recurso forestal.

- 3.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de las propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, se procederá a su reposición mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies, preferentemente en el mismo ámbito o entorno afectado o, alternativamente, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
- 4.- Se procederá a la erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.

Para ello, se adoptarán las medidas de control necesarias para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada de especies

vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se procederá a la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

- 5.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a los siguientes criterios:
- * Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento.
 - * Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los que permitan la reutilización de agua.
 - * Se evitarán las intervenciones geométricas, y se realizarán repoblaciones y plantaciones con, en general, borde difuso.

Artículo 29.- Protección de la fauna.

- 1.- Se consideran áreas de protección de la fauna los ámbitos asociados a especies de interés de esa naturaleza existentes en el suelo no urbanizable.
- 2.- Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados y, en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno.

En este contexto, la instalación de redes de energía eléctrica incorporará medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

- 3.- En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.
- 4.- Las actuaciones en suelo no urbanizable deberán considerar las épocas críticas relacionadas con especies de fauna de interés en los ámbitos de aplicación de planes de gestión, manejo de masas forestales autóctonas y actuaciones en cursos de agua especialmente.

Artículo 30.- Áreas erosionables o de erosión activa.

- 1.- Tienen esa condición las áreas asociadas al condicionante superpuesto "CS.3 Áreas erosionables o con riesgo de erosión", identificadas y delimitadas en este Plan.
- 2.- Las actuaciones en ellas deberán efectuarse de modo que se adopten las medidas necesarias y adecuadas a sus características intrínsecas y, en particular, diseñando de forma apropiada las actuaciones de desmontes, modificación de redes de drenaje superficial y subsuperficial y procurando el mantenimiento de la vegetación natural como elemento estabilizador del riesgo de erosión.
- 3.- Se promoverá el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), sin perjuicio de lo que pueda acordar la Administración competente en la materia. La autorización del uso ganadero estará condicionado a la consecución de esos objetivos.

Artículo 31.- Áreas de protección de las aguas subterráneas.

Se prohíbe la implantación en esas áreas de actividades productoras de vertidos que, por su toxicidad o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de

contaminación de las aguas subterráneas, como los vertederos, las estaciones de servicio, y otras de efectos similares.

De igual forma, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, se condicionarán a la adopción de las medidas de protección necesarias y, a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrogeológico y de repercusión ambiental que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 32.- Protección de cauces fluviales.

- 1.- Los criterios de tratamiento y preservación de los cauces fluviales serán los establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Vertiente Cantábrica.
- 2.- En el caso de residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento (estercoleros o fosas de purines), como para su utilización para el riego, se estará a lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

Artículo 33.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

Las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable establecidas en este Capítulo tienen el rango y la naturaleza normativa propios de la ordenación estructural, salvo las reguladoras de las cuestiones que se mencionan a continuación, que tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada:

- * Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno (art. "23.8").
- * Los caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales (art. 26).
- * Las condiciones generales de implantación de construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias vinculadas a explotaciones agrarias (art. "37.2") referentes a las siguientes cuestiones:
 - Condiciones generales de distanciamiento o retiro (apartado "B,e").
 - Número máximo de plantas (apartado "B,f").
 - Altura máxima (apartado "B,g").
 - Ocupación máxima (apartado "B,h").
- * Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables (art. "37.3").
- * Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas (art. "37.4").
- * Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos (art. "37.5").
- * Las actividades e instalaciones agrarias no vinculadas a explotaciones agrarias (art. 41).

Las previsiones reguladoras de todas esas cuestiones podrán ser reajustadas o complementadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento especial. Asimismo, los planes especiales previstos en los artículos 41 (industrias agrarias), 43 (infraestructuras) y 44 (usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social) podrán determinar o reajustar las previsiones urbanísticas contenidas en ellos, en los términos indicados en esos mismos artículos.

Sección Segunda.

Disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

Artículo 34.- Condiciones generales.

- 1.- Los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable son los indicados tanto en la Sección Tercera del Capítulo Primero del Título Segundo para las zonas globales en las que se incluyen los terrenos clasificados de esa manera como en esta Sección, en las condiciones determinadas en ellas.
- 2.- Los usos de protección ambiental y los de ocio y esparcimiento (de la modalidad de recreo extensivo) se autorizan en todas las zonas globales rurales. También se autorizan en las zonas destinadas a sistemas generales, siempre que sean compatibles con los usos característicos de estas.

Se autoriza el destino a esos usos de las edificaciones existentes en las citadas zonas, siempre que sean acordes con el régimen urbanístico determinado para ellas y, previa justificación, se requiera su utilización con esos fines. No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas de manera exclusiva o predominante a esos usos.

- 3.- Dentro de los usos de ocio y esparcimiento de la modalidad de recreo intensivo se diferencian las dos submodalidades siguientes:
 - A.- Usos de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural vinculados a áreas recreativas o asimilables que no requieren de edificaciones e instalaciones o, en su caso, de pequeñas infraestructuras de carácter permanente como: mesas, bancos, barbacoas, espacios de juego, fuentes, servicios sanitarios, aparcamientos puntuales, etc. Se incluyen entre ellos los huertos urbanos o de ocio.
Se autoriza su implantación en todas las zonas globales rurales. Y también el destino a esos usos de las edificaciones e instalaciones existentes en las citadas zonas, siempre que sean acordes con el régimen urbanístico determinado para ellas y, previa justificación, se requiera su utilización con esos fines. No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas de manera exclusiva o predominante a esos usos.
 - B.- Usos que requieran de construcciones e instalaciones de singular o gran tamaño. Se incluyen entre ellos los siguientes: campings; campos de golf; actividades vinculadas a la circulación de vehículos a motor (en circuitos específicos o adaptados o en redes viarias convencionales); instalaciones deportivas al aire libre (campos de fútbol o destinados a otro tipo de actividades deportivas; piscinas; etc.); cualesquiera otras asimilables.
Su autorización e implantación se ha de adecuar a las previsiones establecidas en el artículo 44.
- 4.- La autorización e implantación de actividades extractivas, construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias vinculados a explotaciones agrarias, usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias, agroturismos, industrias agrarias, usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias, viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias, instalaciones técnicas de servicios y los usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social se adecuará a las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales y los planes de ordenación territorial vigentes como en los siguientes artículos de estas Normas Urbanísticas Generales y el planeamiento especial que, en su caso, se promueva en desarrollo de este Plan.

- 5.- No se autoriza la implantación en las edificaciones residenciales y viviendas ubicadas en el suelo no urbanizable (tanto en las auxiliares de explotaciones agrarias como en las no vinculadas a estas) de actividades o establecimientos de alojamiento turístico (viviendas para uso turístico, alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, apartamentos turísticos u otras modalidades asimilables), con las salvedades referentes a los agroturismos, casas rurales y albergues autorizados por los planes de ordenación territorial en esa clase de suelo, cuya implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- 6.- Se autoriza la implantación de piscinas en el suelo no urbanizable en las siguientes condiciones:
- A.- Piscinas vinculadas a los nuevos usos de utilidad pública e interés social, de las modalidades de usos de equipamiento, terciarios u otros asimilables, que puedan autorizarse en esa clase de suelo: en los supuestos y condiciones que se determinen en cada caso en el correspondiente planeamiento especial.
- B.- Piscinas vinculadas a los usos de utilidad pública e interés social, de las modalidades de usos de equipamiento, terciarios u otros asimilables, existentes:
- * En los supuestos y condiciones que se determinen en cada caso en el planeamiento especial que pudiera promoverse.
 - * En tanto no se promueva dicho planeamiento especial, en las condiciones establecidas para las viviendas autorizadas en el suelo no urbanizable.
 - * Se consolidan las piscinas existentes, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal de
- C.- Piscinas vinculadas a viviendas autorizadas (vinculadas o no a explotaciones agrarias):
- * El agua que se utilice con el citado fin ha de tener un origen pluvial u otro de carácter natural. No ha de provenir, en ningún caso, de la red pública de suministro de agua.
 - * La piscina y sus instalaciones han de ser descubiertas. Se autoriza su cubrimiento, exclusivamente en el caso de utilizarse y computarse para ello la edificabilidad urbanística prevista y autorizada por el Plan en la parcela.

Artículo 35.- Actividades extractivas.

1.- Las actividades extractivas existentes.

Las actividades extractivas existentes, desarrolladas de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y ya finalizadas serán objeto de las actuaciones de integración y restauración ambiental y paisajística determinadas en cada caso.

2.- Nuevas actividades extractivas.

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

Entre ellas se incluirán, en todo caso, las medidas de integración y recuperación medioambiental y paisajística necesarias, a ejecutar, tanto durante el periodo de explotación como tras la finalización de la actividad.

Artículo 36.- Las explotaciones y actividades agrarias.

A.- De conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Ley 17/2008, de 28 de diciembre, de política agraria y alimentaria, etc.) y a los efectos de este artículo:

- a) Se entiende por explotación agraria, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular, persona física o jurídica, para el desarrollo de actividades agrarias.

Para su consideración como tal explotación, deberá estar inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

- b) Las actividades agrarias están conformadas por el conjunto de trabajos y actuaciones necesarios para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales, incluida su transformación, envasado y comercialización, siempre y cuando todos ellos se desarrollen dentro de una explotación agraria.

B.- Las explotaciones agrarias de Orio están conformadas tanto por las existentes en este momento, como por las nuevas que pudiera constituirse en el futuro. Para eso, todas ellas deberán estar inscritas en el citado Registro de Explotaciones Agrarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

C.- La constitución de una nueva explotación agraria deberá adecuarse a los criterios establecidos en la legislación y en los planes de ordenación territorial vigentes, así como en este mismo Plan, incluidos los que, referidos a la parcela mínima, se exponen a continuación:

- a) Criterio general: la superficie mínima de los terrenos a adscribir a la nueva explotación agraria será, como mínimo, de 4 hectáreas.
- b) Criterio complementario: la superficie mínima de los terrenos a adscribir a la nueva explotación agraria podrá ser inferior a 4 hectáreas y, en todo caso, superior a la correspondiente a la unidad mínima de cultivo, siempre que se acredite, por un lado, la rentabilidad de la explotación en base a la utilización de técnicas intensivas o similares y, por otro, se justifique esa circunstancia mediante certificación o informe favorable del Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura.

Artículo 37.- Construcciones e instalaciones destinadas a actividades agrarias vinculadas a explotaciones agrarias.**1.- Definiciones.**

A.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrarias son las consideradas como tales en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco y el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal y, en concreto, las relacionadas con la agricultura, la ganadería y las actividades forestales siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas o destinadas a las actividades agrícolas, a apoyar la primera transformación de productos agrícolas y/o a prácticas complementarias de esas actividades. Se incluyen entre ellas las siguientes: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; lagares de elaboración de sidra; bodegas para la producción de vino y txakoli; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de

productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.

- b) Construcciones e instalaciones vinculadas o destinadas a las actividades ganaderas, a apoyar la primera transformación de productos ganaderos y/o a prácticas complementarias de esas actividades. Se incluyen entre ellas las siguientes: establos; salas de ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado; granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas especiales [colmenares; explotaciones ganaderas alternativas; granjas cinegéticas; piscifactorías (cultivo o recría de pescados y mariscos marinos y continentales); otras asimilables a las anteriores].
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.

No se incluye entre ellas la vivienda auxiliar de la explotación agrícola y/o ganadera.

B.- En el supuesto de modificarse los criterios establecidos en el citado PTS se estará a ese respecto a lo que resulte de los nuevos que los sustituyan.

2.- Condiciones generales de implantación.

A.- Se autoriza la implantación de usos agrarios en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

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

- a) Las condiciones generales expuestas en la Sección Primera.
- b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria.
- c) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: 5.000 m².
Dicha superficie deberá conformar un conjunto espacial y físicamente continuo. Y deberá estar situada en su totalidad en zonas globales en las que se autorice la implantación de las citadas construcciones e instalaciones agrarias.

- d) Condiciones de emplazamiento.
Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales que se mencionan a continuación, en los términos y con el alcance acordes con el régimen urbanístico y los objetivos propios de cada una de ellas: "G.3. Forestal", "G.4.1 Alto valor estratégico" y "G.4.2. Paisaje rural de transición".

- e) Condiciones generales de distanciamiento o retiro:
- * Al límite del suelo no urbanizable: 100 m.
 - * A edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.
 - * Al límite de la parcela: 10 m.
 - * A caminos rurales existentes: 10 m.
 - * A carreteras de la red foral: el retiro establecido en la normativa foral de aplicación.
 - * A cauces fluviales: el retiro establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.
 - * Al dominio público marítimo-terrestre: el retiro establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.
 - * A monumentos megalíticos: 25 m.
- f) Número máximo de plantas:
- * 1 planta sobre rasante.
 - * Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad: 1 planta bajo rasante.
- g) Altura máxima: 7,00 m.
Esa altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociadas a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
- h) Ocupación máxima: 15 % de la superficie de la parcela receptora, sin que en ningún caso pueda ser superior a 1.000 m².
- i) Edificabilidad máxima sobre rasante: 1 m²(t)/m² de parcela ocupable, determinada de conformidad con lo expuesto en el apartado "h".
- j) Cumplimiento de los objetivos y criterios de intervención vinculados a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan afectados y/o de aplicación en cada supuesto.
- k) Las construcciones e instalaciones específicas mencionadas en los siguientes apartados se adecuarán, preferentemente, a las condiciones establecidas en ellos y, complementariamente y en la medida en que sean compatibles con las anteriores, a las expuestas en este apartado "B".

3.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

A.- Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas en todo o en parte de su ciclo vegetativo. Pueden complementarse con semilleros, umbráculos y viveros. Cabe diferenciar las dos tipologías siguientes:

- * Tipo 1. Invernadero túnel:
Está conformado por naves aisladas, o unidas una a continuación de otra, formando batería. Están provistas de cerramiento de lámina de plástico flexible sustentada sobre arcos metálicos sujetos al terreno mediante peanas (cimentación mínima), con una relación volumen / superficie entre 1/1 y 3/1.
- * Tipo 2. Invernadero capilla:
Está conformado por una o más naves yuxtapuestas de paredes verticales y cubierta a dos aguas o curva, con una relación volumen / superficie superior a 3/1. El

cerramiento puede ser de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. La estructura está constituida por pies derechos, vigas, cabios, correas, etc. bien metálicos, bien de otros materiales adecuados para ello. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción y fertirrigación.

Además, podrán estar dotados en uno de sus extremos de un módulo técnico, de las mismas características y estructura que las del propio invernadero, pero con paredes y cobertura de paneles sándwich, para ubicar los sistemas de control de las nuevas tecnologías de fertirrigación y climatización utilizadas actualmente.

Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos y/o que se prevean producir.

- B.-** El cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos podrá realizarse: directamente sobre el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos dispuestos en macetas, contenedores o mesas; mediante sistemas de cultivo en agua (hidropónicos) o en aire (aeropónico); etc.

En todo caso, siempre que incidan en los suelos de alto valor agrológico, el cultivo deberá realizarse directamente en el suelo, con el fin de asegurar el mantenimiento y la preservación de su valor agrícola real o potencial.

- C.-** Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

* Del invernadero túnel:

- Al límite del suelo no urbanizable:	20,00 m.
- A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajena a la explotación:	20,00 m.
- A otros invernaderos vinculados a la misma explotación:	5,00 m.
- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación:	10,00 m.

* Del invernadero capilla:

- Al límite del suelo no urbanizable:	50,00 m.
- A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajena a la explotación:	30,00 m.
- A otros invernaderos vinculados a la misma explotación:	5,00 m.
- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación:	15,00 m.

- D.-** Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:

* Ocupación máxima en planta por cada construcción o instalación:	3.600 m ² .
* Longitud máxima por cada construcción o instalación:	60,00 m.
* Altura máxima:	
- De invernaderos túnel:	3,50 m.
- De invernadero capilla:	
. A alero:	5,00 m.
. A cumbre:	7,00 m.

- E.-** Superficie y número máximo de invernaderos:

* Superficie máxima del invernadero en relación con la superficie de la parcela receptora (física y espacialmente continua):	72% de la superficie de la parcela.
--	-------------------------------------

- * El número máximo de invernaderos por cada explotación agraria será el resultante del conjunto de las previsiones de aplicación de este Plan, complementadas con las siguientes:
 - En explotaciones agrarias con superficie total vinculada a ellas igual o inferior a 40.000 m²: 3 invernaderos.
 - En explotaciones agrarias con superficie total vinculada a ellas superior a 40.000 m² e inferior a 60.000 m²: 5 invernaderos.
 - En explotaciones agrarias con superficie total vinculada a ellas superior a 60.000 m²: 7 invernaderos.
- F.- Los invernaderos capilla serán computados en el marco de la edificabilidad establecida en el apartado "2.b.h" y no así los invernaderos túnel.
- 4.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.
- A.- Se considerará como tal cualquier construcción e instalación vinculada a actividades ganaderas, destinadas a alojamiento, cría, explotación, manejo, etc. de ganado y animales, así como a la primera transformación y comercialización de productos de la explotación. Se incluyen entre ellas, además, las construcciones e instalaciones auxiliares y/o complementarias de dichas actividades.
- B.- En atención a sus características y a sus condicionantes:
- * Se priorizará la implantación de construcciones e instalaciones desmontables destinadas a los citados fines.
 - * La implantación de construcciones fijas o permanentes se condiciona a la previa justificación de que las de carácter desmontable son inadecuadas o inviables para los fines previstos.
- C.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:
- Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, etc. y disposiciones que, en su caso, sustituyan a las anteriores).
- D.- Condiciones específicas de edificación:
- Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:
- * Perfil edificatorio: 1 planta sobre rasante y, excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, 1 planta bajo rasante.
 - * Altura de la edificación: 5 m al alero y 7 m a la cumbre de la edificación; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.
Dicha altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno actual.
 - * Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
 - * Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

E.- Implantación de estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.

- * Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 515/2009 de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exentas de la obtención de la licencia de actividad de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de ese mismo Decreto.
- * En el caso de construcciones destinadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a disponer en la explotación, que determinará, entre otros extremos y como mínimo, el emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extenderán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas, no permitiéndose el vertido de deyecciones en las zonas de protección de acuíferos.
- * Los residuos orgánicos generados por la actividad ganadera, si se trata de sólidos, se almacenarán en recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca. La recogida de residuos líquidos y purines se realizará en fosa impermeable siendo su capacidad suficiente para albergar las deyecciones producidas durante 90 días de actividad ganadera a razón de 1,50 a 2,00 m³ por unidad de ganado mayor y mes de almacenamiento.
- * Los estercoleros y fosas de purines se emplazarán en las inmediaciones de las instalaciones ganaderas y en cualquier caso, dentro de la parcela que contiene el edificio principal.

Las condiciones anteriores serán de aplicación, en los términos y con el alcance que se estimen justificados y proporcionados, en las explotaciones ganaderas existentes.

F.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas especiales [colmenares; explotaciones ganaderas alternativas; granjas cinegéticas; piscifactorías (cultivo o recría de pescados y mariscos marinos y continentales; otras asimilables a las anteriores)] se adecuarán a las condiciones requeridas para el desarrollo de dichas explotaciones, sin que en ningún caso puedan exceder de las expuestas en los apartados anteriores.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

A.- Se autoriza la implantación de:

- * Actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación agraria, y de comercialización y venta directa de los mismos.
- * Actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos. Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones agrarias.

B.- Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

- * Edificabilidad: 250 m²(t). Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.
- * Altura máxima a cumbre (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.
- * La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, u otros vinculados a la producción agraria.
- * El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.

6.- Otras condiciones.

Complementariamente, la autorización e implantación de dichas construcciones e instalaciones se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las de carácter medioambiental, sanitario, aguas, costas, etc.

Artículo 38.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias. Los usos de alojamiento para personal temporero.

1.- Los usos residenciales y los alojamientos para temporeros.

- A.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 31, etc. de la Ley 2/2006) y en los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes (Plan Territorial Sectorial Agroforestal...), los usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias (y las edificaciones vinculadas a ese fin) son los destinados a vivienda habitual y permanente del titular y gestor de la explotación agraria.
- B.- De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, etc.), los alojamientos para temporeros son los destinados a alojar personas trabajadoras que presten o vayan a prestar servicios de temporada en explotaciones agrarias ubicadas en el municipio de Orio.

2.- Condiciones generales referentes a usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias.

- A.- Se consolidan las edificaciones destinadas a usos residenciales auxiliares existentes, vinculadas a explotaciones agrarias igualmente existentes, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el artículo "23.2.A".
- B.- La autorización e implantación de nuevos usos residenciales vinculados a explotaciones agrarias existentes o nuevas, en edificaciones igualmente existentes o nuevas, se adecuará a las condiciones siguientes:
 - a) Su implantación deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la Ley 2/2006 y en el vigente PTS Agroforestal (art. 12 del documento "B. Normas de ordenación"), así como a la previa justificación de que la explotación reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva exigidas en cada caso para dar cobertura económica a su titular o titulares, con un mínimo de tres años previos de plena actividad.

- b) Se implantarán, con carácter preferente, en edificaciones destinadas a usos residenciales preexistentes, autorizándose, en caso de resultar necesarias, las ampliaciones oportunas, hasta el máximo de un 20% de la edificabilidad actual.
- c) En el supuesto de inexistencia de edificaciones de esas características se autoriza su implantación, tras las obras de acondicionamiento necesarias, en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales.
- d) Si no resulta posible ninguna de las soluciones anteriores, o se considera conveniente la disociación de los usos residenciales respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares que ocupan la edificación existente, se autorizará su implantación en una nueva construcción.
- e) Se autoriza, en esos casos, la habilitación de, como máximo, 1 vivienda/explotación.

3.- Condiciones de autorización e implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias.

- A.- Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones residenciales siempre que, además de estar vinculadas a explotaciones agrarias existentes con anterioridad y/o nuevas, cumplan con los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes (artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo).
- B.- Se autorizan, exclusivamente, en las zonas globales rurales de tipología “G.4.1 Alto valor estratégico” y “G.4.2. Paisaje rural de transición”.
- C.- Parcela mínima (materialmente continua o discontinua): 40.000 m²; todos ellos deberán estar situados en las citadas zonas globales rurales “G.4.1” y “G.4.2”.

En el supuesto de tratarse de usos residenciales vinculados a nuevas explotaciones agrarias, la superficie de la parcela mínima requerida es de 40.000 m². La mitad de esta superficie deberá estar incluida en las citadas zonas globales rurales y el resto podrá formar parte de cualquier otra tipología de zona global rural.

D.- Número máximo de viviendas: 1 vivienda.

E.- Condiciones de edificación:

- * Edificabilidad máxima: 300 m²(t).
- * Ocupación en planta mínima: 100 m².
- * La altura máxima de la edificación:
 - 7,00 m al borde inferior del alero.
 - 10,00 m al punto más alto de la cumbre.

Dicha altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno.

F.- Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resultantes bajo la cubierta).

G.- Pendiente máxima de cubierta: 35%.

H.- Separaciones a linderos: las establecidas en el apartado 2 del artículo 34.

- I.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar vinculadas en el Registro de la Propiedad tanto a la correspondiente explotación agraria, como a los terrenos integrados en ésta. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en las disposiciones vigentes, así como en este Plan.
- 4.- Condiciones de implantación de alojamientos para personal temporero.
 - A.- Podrán implantarse, exclusivamente, en edificaciones existentes ubicadas en las zonas globales rurales de tipología "G.4.1 Alto valor estratégico" y "G.4.2. Paisaje rural de transición" adecuadas para su destino a ese fin.
No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones con ese fin, ni la ampliación de las existentes.
 - B.- Deberán adecuarse a las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación, protección contra incendios, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, etc.).
 - C.- Deberán adecuarse a las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, etc.).
 - D.- Su implantación requerirá, además:
 - * La justificación de su necesidad.
 - * La determinación, en cada caso, de las condiciones que garanticen el carácter y uso temporal de los alojamientos.
 - * La solicitud y obtención de las autorizaciones previstas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, etc.).
 - * La solicitud y obtención de la o las correspondientes autorizaciones (licencias...) municipales.

Artículo 39.- Agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.

- 1.- La autorización e implantación de agroturismos se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el turismo, como en este mismo Plan General y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

En concreto, su implantación se adecuará a lo establecido en este Plan para los usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias y se computarán dentro de la edificabilidad residencial auxiliar vinculada a dichas explotaciones.
- 2.- La implantación de albergues o actividades asimilables en el suelo no urbanizable se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la implantación de usos y edificaciones no rurales de utilidad pública e interés social (art. 44).
- 3.- Su implantación se condiciona a la disposición del conjunto de los servicios necesarios para su establecimiento y desarrollo.

Artículo 40.- Industrias agrarias.

- 1.- Se consideran como tales tanto las industrias agroalimentarias y forestales de primera transformación, como las vinculadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente, reguladas en las Directrices de Ordenación Territorial y el PTS Agroforestal vigentes, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- A.- No estar vinculadas a una explotación agraria.
- B.- Han de implantarse en el suelo no urbanizable, por razones funcionales, sanitarias, de dimensión, de relación con una denominación de origen o producción zonal o de otro tipo.

Incluyen las construcciones e instalaciones requeridas y justificadas para la implantación y el desarrollo de las citadas industrias.

- 2.- Su autorización e implantación en el suelo no urbanizable se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la relacionada con la justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.
- 3.- Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales "G.3 Forestal" y "G.4.2. Paisaje rural de transición".
- 4.- Se autorizarán e implantarán preferentemente en condiciones que impliquen la (re)utilización con ese fin de construcciones e instalaciones preexistentes y, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de la inexistencia o falta de idoneidad de las existentes, en nuevas edificaciones e instalaciones. Su autorización se adecuará, además, a las condiciones siguientes de emplazamiento, edificación y urbanización:
 - a) Se adecuarán a los criterios generales expuestos en la Sección Primera de este Capítulo.
 - b) Su autorización e implantación, tanto en edificaciones existentes como en nuevas, requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial que determinará las condiciones de edificación y urbanización de la actuación proyectada.

La aprobación de ese plan especial de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia conllevará la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el anterior apartado 2.

- c) Los siguientes parámetros:
 - * Parcela mínima: 40.000 m².
Esa superficie podrá ser físicamente discontinua. En todo caso, como mínimo el 50% de la citada deberá estar incluida en las zonas globales mencionadas en el apartado "a".
 - * Edificabilidad máxima: 1.000 m²(t).
 - * Ocupación máxima: 15 % de la superficie de la parcela receptora, sin que en ningún caso pueda ser superior a 1.000 m².
 - * Altura máxima: 5 metros, pudiendo aumentarse esta altura si se justifica su necesidad por razones técnicas o funcionales.
 - * Separaciones:
 - 500 m del área urbana.
 - No menos de 100 m de cualquier vivienda existente en el suelo no urbanizable, ajena a la actividad.

El plan especial podrá reajustar, justificadamente, tanto al alza como a la baja los parámetros anteriores.

Artículo 41.- Actividades e instalaciones agrarias no vinculadas a explotaciones agrarias.

1.- Definición.

Se corresponden con el desarrollo de actividades agrarias disociadas de explotaciones de esa naturaleza, ejercidas a modo de actividades de ocio, esparcimiento, etc. incluidas las siguientes:

huertas; viñedos; frutales; cuidado y explotación de una limitada cantidad de pequeños animales (máximo de 10 gallinas, 5 conejos o equivalentes; etc.); otros asimilables a los anteriores.

2.- Ámbito de implantación.

- * Podrán implantarse en terrenos clasificados como suelo no urbanizable e incluidos en las zonas globales de tipología "G.4.1 Alto valor estratégico" y "G.4.2. Paisaje rural de transición".
- * La autorización de chabolas o elementos asimilables se condiciona, en todo caso, al cumplimiento de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3.

3.- Construcciones o instalaciones autorizadas.

A.- Tipos de construcciones o instalaciones:

- * Chabolas.
Se trata de pequeñas construcciones de carácter provisional, de ayuda a las tareas agrícolas, destinadas a la guarda de aperos, instrumentos de labranza y guarda de pequeños animales (hasta un máximo de 10 gallinas, 5 conejos o asimilables)
- * Arcones.
Cajas o contenedores destinados a la guarda de aperos.

B.- Condiciones de edificación e implantación de las chabolas:

- * Parcela mínima: 2.000 m²
- * Superficie de techo edificable máxima: 15,00 m²(t)
- * Altura de edificación: 2,50 m.
- * Separaciones mínimas de cualquier edificación consolidada y ajena a la parcela: 50,00 m.
- * Características constructivas:
 - Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten 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.
- * Número máximo de chabolas por parcela (cualquiera que sea su superficie): 1.

C.- Condiciones de implantación de los arcones:

- * Parcela mínima: 2.000 m²
- * Dimensiones máximas de los arcones horizontales:
 - Planta: 2,50 m x 0,80 m
 - Altura: 0,50 m.
- * Dimensiones máximas de los arcones verticales:
 - Planta: 0,80 m x 0,80 m
 - Altura: 2,00 m.
- * Los parámetros anteriores podrán ser justificadamente reajustados siempre que el volumen o dimensión general del arcón resultante de los sustitutorios sea globalmente equivalente al resultante de aquellos.
- * Materiales: revestimientos de madera.
- * Número máximo de arcones por parcela (cualquiera que sea su superficie): 1.

D.- Condiciones de autorización y tramitación.

- * Las citadas construcciones e instalaciones se autorizarán siempre en precario, por un plazo máximo de 2 años, transcurridos los cuales podrá renovarse sucesivamente. El Ayuntamiento podrá vincular dicha renovación a la ejecución de medidas para reducir el impacto paisajístico u otro tipo de afecciones negativas que pudieran derivarse de ellas. Deberán mantenerse en todo caso, las condiciones relacionadas con el uso, el dimensionamiento, la ocupación en planta y la sección, así como la dotación máxima de instalaciones, los materiales y colores a emplear.
Se podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de las chabolas en el caso de no renovarse su licencia.
- * La implantación de las citadas chabolas y arcones requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 42.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.

- 1.- Se autorizan, exclusivamente, en las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor a este Plan General y que cumplan las siguientes condiciones:
 - * Estar destinadas a usos residenciales, también con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.
 - * Adecuarse a las condiciones establecidas en el artículo 23, incluida la referente a la disposición de la correspondiente licencia de construcción.
 - * Estar emplazadas en zonas globales rurales siguientes: "G.2.2. Mejora ambiental", "G.3. Forestal", "G.4.1. Alto valor estratégico" y "G.4.2. Paisaje rural de transición".
 - * Adecuarse al régimen urbanístico establecido para la zona global rural en la que, de las citadas, estén situadas.
 - * Adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos planes de ordenación territorial, vigentes (aguas, etc.).
 - * No estar afectadas por expedientes disciplinarios relacionados con la edificación y/o su destino residencial.
- 2.- Número máximo de viviendas autorizable:
 - * Criterio general: se autoriza la implantación de 3 viviendas/edificación siempre que la superficie mínima de cada una de ellas sea igual o superior a 200 m²(t)/vivienda.
Esa previsión será de aplicación en las citadas edificaciones residenciales, cualquiera que sea la superficie de los terrenos vinculados a ellas.
En todo caso, la autorización de un número de viviendas superior al actualmente existente requerirá que las edificaciones y viviendas afectadas:
 - Cuenten con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan General.
 - Reúnan las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.
 - * Criterio complementario: se consolidan las edificaciones residenciales existentes que cuenten con un número mayor de viviendas.
- 3.- Cualquiera que sea su superficie actual, las edificaciones residenciales mencionadas en el apartado 1 no son susceptibles de ampliación.
- 4.- Las viviendas deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad a los terrenos integrados en la o las fincas registrales a las que esté asociada la edificación afectada.

Artículo 43.- Infraestructuras.**1.- Definición.**

Se corresponden con las instalaciones de esa naturaleza reguladas en los vigentes instrumentos de ordenación territorial (D.O.T., PTS Agroforestal...). De conformidad con lo indicado en esos instrumentos, se diferencian las dos modalidades siguientes:

A.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A.

Se corresponden con los siguientes tipos de instalaciones: plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos; cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

B.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo B.

Se corresponden con los siguientes tipos de instalaciones: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros; otras instalaciones de comunicación de similar impacto; aerogeneradores y otras instalaciones de energías renovables (hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y similares).

C.- Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos.

Se corresponden con espacios destinados al tratamiento de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales, los rellenos de rocas y tierras provenientes de obra civil (depósitos de sobrantes), escombreras

2.- Condiciones generales de implantación.**A.- Se autoriza su implantación en las siguientes zonas globales:****a) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A.**

En las zonas "F. Infraestructuras de servicios urbanos (SG)" y "G.4.2 Paisaje rural de transición".

b) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo B.

En todas las zonas globales rurales.

c) Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos.

En las zonas globales "G.2.2. Mejora ambiental", "G.3. Forestal" y "G.4.2. Paisaje rural de transición".

B.- Su implantación se adecuará a las condiciones siguientes:**a) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A.**

* Las establecidas en los planes de ordenación territorial vigentes y de aplicación.
* Las establecidas en el plan especial a promover, en todo caso, para la determinación de las condiciones de implantación de las instalaciones.

b) Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo B.

Las establecidas en las disposiciones legales y en los planes de ordenación territorial vigentes y de aplicación.
* Las establecidas en el plan especial a promover, en todo caso, para la determinación de las condiciones de implantación de las instalaciones.

c) Escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos.

* Las establecidas en los planes de ordenación territorial vigentes y de aplicación.

- * Las establecidas en el plan especial a promover, en todo caso, para la determinación de las condiciones de implantación de las instalaciones.

3.- Condiciones de edificación y urbanización:

Las determinadas en las mencionadas disposiciones legales y planes de ordenación territorial vigentes, así como en los planes especiales a promover.

Artículo 44.- Usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

1.- Definición.

- A.- De conformidad con lo establecido en los planes de ordenación territorial vigentes, se incluyen entre ellos los siguientes:
- a) Los núcleos zoológicos (uso de equipamiento, situación 9).
 - b) Los equipamientos (deportivos, socioculturales, recreativos, sanitarios, religiosos, de servicios públicos, etc.) y los usos terciarios (hotelería, alojamientos turísticos, albergues...) mencionados en las Directrices de Ordenación Territorial y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal vigentes

- B.- A los efectos de su autorización e implantación en el suelo no urbanizable, también se sujetarán a las condiciones propias de las actuaciones de utilidad pública e interés social las actividades de recreo intensivo (de la modalidad de ocio y esparcimiento) destinadas a fines de ocio, turísticos, de educación e interpretación de la naturaleza, deportivos, etc., que requieran de construcciones e instalaciones de singular o gran tamaño.

Se corresponden con las mencionadas en el artículo "34.3.B", y se incluyen entre ellas los campings, los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos de motor (en circuitos adaptados o no), las instalaciones deportivas al aire libre, etc.

2.- Condiciones generales.

- A.- Su autorización requerirá la previa justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, complementada con la también previa declaración de su interés público de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente¹.

Esa declaración de interés público se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia².

- B.- Se autoriza su implantación en las zonas globales rurales siguientes:

- * "D.2. Espacio libre rural (SG)", exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas. Las construcciones destinadas a usos terciarios y de equipamiento auxiliares del uso de espacio libre público y de dimensión puntual o limitada no están sujetas a las condiciones de este artículo y podrán autorizarse de manera directa, previa justificación de su carácter auxiliar.
- * "E.2. Equipamiento comunitario (SG)" ordenadas por este Plan en el suelo no urbanizable. En esos casos se entenderá que ya está justificada tanto la necesidad de

¹ Artículos "28.5.a" de la Ley 2/2006, 4 del Decreto 105/2008, etc.

² Decreto 105/2008 (art. 4...), Decreto Foral 82/1998 (art. 2) y disposiciones que, en su caso, las sustituyan.

la implantación en dicha clase de suelo, como el interés público de los usos, construcciones e instalaciones existentes, consolidados y/o previstos por este Plan.

Su destino a otros usos y/o la implantación de nuevas edificaciones e instalaciones se adecuará a los criterios establecidos en los siguientes apartados 3 y 4.

- * "G.2. Mejora Ambiental", exclusivamente en edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas.
- * "G.3.Forestal". En los supuestos en los que la implantación y el desarrollo de las actividades requiera de edificaciones e instalaciones, estas se corresponderán exclusivamente con las existentes, sin que se autorice la construcción de nuevas.
- * "G.4.1. Alto valor estratégico". En los supuestos en los que la implantación y el desarrollo de las actividades requiera de edificaciones e instalaciones, estas se corresponderán exclusivamente con las existentes, sin que se autorice la construcción de nuevas.
- * "G.4.2. Paisaje rural de transición". En los supuestos en los que la implantación y el desarrollo de las actividades requiera de edificaciones e instalaciones, estas se corresponderán con las existentes y, excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, con nuevas que puedan construirse de conformidad con lo establecido en el apartado 4.

C.- Se consolidan los usos mencionados en el apartado 1, junto con las edificaciones e instalaciones vinculadas a ellos, existentes en el suelo no urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, siempre que hubiesen sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en su día, cuenten con la correspondiente licencia municipal y sean acordes con el régimen urbanístico establecido en este Plan.

3.- Implantación de nuevos usos de utilidad pública e interés social en edificaciones e instalaciones existentes y acordes con el régimen urbanístico planteado en el planeamiento urbanístico.

Se autoriza la implantación de dichos usos en edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, en las condiciones siguientes:

A.- Son aptas para la implantación de esos usos las edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas de conformidad con las previsiones del artículo "23.2" que estén o hayan estado destinadas a usos característicos o admisibles de carácter principal (caseríos y/o edificaciones residenciales vinculadas o no a explotaciones agrarias; edificaciones destinadas a usos de utilidad pública e interés social o asimilables, incluidas las calificadas como sistema general; etc.).

A su vez, no son aptas para la implantación de esos usos las edificaciones e instalaciones existentes que, conforme a lo indicado en el artículo "23.2", estén o hayan estado destinadas a usos auxiliares de otros principales, incluidos los mencionados en el párrafo anterior.

B.- Su implantación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en el anterior apartado 2.

Así, de conformidad con lo indicado en dichas disposiciones, su implantación requerirá, en todos los supuestos, la justificación de su implantación en el medio rural y la declaración de su interés público y, además y en su caso, la previa formulación de planeamiento especial¹.

¹ Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en el Decreto 105/2008 (art. 4) y en las disposiciones que, en su caso, sustituyan a la anterior. De conformidad con lo establecido en ese artículo, el plan especial será necesario en los supuestos en los que las propuestas afecten a terrenos de superficie superior a 5.000 m².

- C.- Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de ellas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo del 20% de la edificabilidad actual.

Con carácter preferente, dichas ampliaciones se adosarán al edificio principal existente. Complementariamente, se autorizan otro tipo de soluciones (incluidas edificaciones exentas), previa justificación de su idoneidad y conveniencia en el contexto de sus afecciones en el entorno territorial afectado, incluidas las relacionadas con: los accesos a la parcela y/o parte de esta en la que se prevea la implantación de la ampliación o nueva edificación; la orografía de la parcela y su mayor o menor alteración; el impacto paisajístico resultante; la edificación o edificaciones existentes en el supuesto de que, en particular, todas o algunas de ellas estén catalogadas; cualesquiera otras que se estimen de interés.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 4.

- D.- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 40.000 m², salvo que se garantice su adscripción a explotaciones agrarias existentes.
- E.- Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 40.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.
- F.- Los merenderos, restaurantes, sidrerías u otras actividades hosteleras asimilables a las anteriores se implantarán, exclusivamente, en edificios ya existentes que cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
- * Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autoriza su implantación.
 - * Tratarse de edificaciones que cumplan los requisitos expuestos en el apartado A y cuenten con características y condiciones adecuadas para su implantación.
 - * Contar con acceso rodado que cuente con las condiciones establecidas al respecto en este Plan General.

4.- Implantación de nuevos usos de utilidad pública e interés social en nuevas edificaciones e instalaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en las referidas edificaciones preexistentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones en las condiciones siguientes:

- A.- Estar destinadas a: campings; campos de golf; actividades ecuestres (tanto deportivas como de terapia); granjas-escuela; núcleos zoológicos; otros usos análogos a los anteriores que, siendo acordes con el régimen urbanístico de la zona global afectada, determine el plan especial a promover en desarrollo de este Plan General, esté o no prevista expresamente su formulación en él.
- B.- Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales de tipología "E.2 Equipamiento comunitario (SG)" y "G.4.2. Paisaje rural de transición".
- C.- Su autorización e implantación requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística, y en el que deberá justificarse, además, el cumplimiento de los requisitos expuestos en el apartado "2.A".

Ese plan especial incluirá, entre otros extremos, un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística, en cuya elaboración se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- * Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias (instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos, vías abiertas para la obra).
- * Determinación de las actuaciones a desarrollar en el ámbito afectado con el fin de conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención al tratamiento de los cauce existentes y de sus márgenes, en el caso de que existan, integración del terreno en la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas vivas de estabilización de taludes, etc.), limitación de áreas pavimentables, minimización de las afecciones a las masas arboladas de interés y descripción de las especies vegetales que se utilizarán en la restauración.
- * En todo caso, la actuación incidirá exclusivamente en terrenos cuyas pendientes no superan el 50%. Se respetará la cobertura arbórea en las áreas de pendiente muy fuerte (superior al 50%), y se mantendrán bosquetes de protección en las áreas de pendiente fuerte (superior al 30%).
- * Se tendrá en cuenta y resolverá adecuadamente el enlace de los servicios urbanos y de las infraestructuras necesarias (acometida de aguas, electricidad, telefonía, saneamiento, viales de acceso, transporte público) con los generales del municipio.
- * Durante la fase de obras se tendrán en cuenta las medidas correctoras determinadas en la evaluación ambiental estratégica de este Plan.

D.- Condiciones de implantación de los usos autorizados, excluidos los núcleos zoológicos:

- * Parcela mínima: 40.000 m².
- * Edificaciones autorizadas:
 - Edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad planteada, requeridas y justificadas para su desarrollo.
 - 1 vivienda para la persona que regente la instalación; edificación de recepción, venta y almacenamiento de comidas y bebidas; servicios higiénicos, actividades comunes, almacén y restaurante.
- * Exceptuando la edificación de vivienda, que tendrá una superficie máxima de 150 m²(t), el resto de las instalaciones se dimensionará en función de las necesidades justificadas. La edificabilidad máxima vinculada a estas será de 500 m²(t) sobre rasante.
- * Todas las edificaciones se desarrollarán, únicamente, en planta baja, con una altura máxima de alero de 4,00 m.
- * La separación de las edificaciones a los límites de la parcela será de 10,00 m.
- * Se dotará de las necesarias infraestructuras de agua, electricidad, alumbrado, etc.

Esas condiciones podrán ser reajustadas por el citado Plan Especial, previa justificación de su conveniencia y necesidad.

E.- Condiciones de implantación de los núcleos zoológicos.

- a) Se considerarán como tales los usos que, reuniendo las condiciones establecidas para ello en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, se planteen como usos autónomos, y no como auxiliares o complementarios de las explotaciones agrarias.
- b) Los núcleos zoológicos existentes se consolidan con sus características actuales, incluidas las edificaciones e instalaciones existentes con sus parámetros edificatorios.

Previa justificación de su conveniencia y necesidad, se autoriza la ampliación de esas edificaciones e instalaciones hasta un máximo de un 20% de su edificabilidad actual. Los parámetros edificatorios de dicha ampliación serán equivalentes a los existentes.

- c) La autorización e implantación de nuevos núcleos zoológicos se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

* Requerirá la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el apartado 2 de este artículo (justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural; declaración de su utilidad pública e interés social).

* Parcela mínima: 10.000 m²(s).

* Podrán destinarse a ese fin las edificaciones existentes en la parcela y consolidadas por este Plan.

Complementariamente y en el supuesto de su inexistencia, se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones con ese fin, de conformidad con los siguientes criterios:

- Únicamente se autoriza su implantación en la zona global rural de tipología "G.3.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición".

- Retiros:

- . A los límites de la parcela: 10 m.
- . Al límite del Suelo No Urbanizable: 300 m.
- . A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 300 m.
- . A edificaciones de vivienda situadas en el suelo no urbanizable, en fincas distintas a la afectada por la propuesta: 300 m.

- Edificabilidad autorizada: la resultante del índice de 0,05 m²(t)/m²(s), sin que, en ningún caso, cualquiera que sea la superficie de los terrenos vinculados al núcleo zoológico, pueda ser superior a 500 m²(t).

- Parámetros edificatorios:

- . Número máximo de plantas: 1 planta sobre rasante.
- . Altura máxima: 4 m.
- . Los parámetros anteriores podrán ser excepcionalmente reajustados al alza siempre que, razones funcionales o de otra naturaleza relacionadas con la actividad que se pretenda desarrollar, lo justifiquen.

- En atención a las características y condicionantes de las edificaciones e instalaciones planteadas, del entorno afectado, etc., el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización e implantación a la previa elaboración y aprobación de un Plan Especial.

- c) La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo y/o no vinculadas a explotaciones agrarias, se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.

CAPITULO TERCERO.
**RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA
ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 45.- La estrategia de la evolución urbana.

La estrategia de evolución y desarrollo urbano se ajustará a las previsiones establecidas en este Plan General, incluidas las referentes a la clasificación urbanística del suelo, al programa de formulación del planeamiento pormenorizado, de ocupación del suelo y de ejecución de la ordenación urbanística planteada.

Artículo 46.- La clasificación urbanística del suelo.

1.- Clases de suelo.

A.- Los terrenos del término municipal de Orio se integran en las siguientes clases de suelo:

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

B.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable se incluyen en la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

2.- Delimitación de las clases de suelo.

La delimitación de las citadas clases de suelo es la reflejada en el plano "II.4. Clasificación del suelo" del documento "4. Planos Generales" de este Plan.

Artículo 47.- Formulación de planeamiento de compatibilización y de desarrollo del Plan General.

1.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

La relación de los planes especiales a promover en suelo urbano en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos afectados.

Complementariamente, se consolidan los planes especiales vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General mencionados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos, en los términos y con el alcance expuestos en esas Normas.

2.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado.

Se consolidan los planes parciales vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General mencionados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.

3.- Planeamiento de desarrollo en suelo no urbanizable.

Los planes especiales a promover, en su caso, en suelo no urbanizable en desarrollo de este Plan, así como los criterios generales de su formulación, son los siguientes:

- * El Plan Especial referente a la zona y entorno de Sarikola.
El ámbito objeto de dicho Plan será el que se determine al acordarse su formulación.
- * Otros planes especiales que, en su caso y para la consecución de los objetivos que se determinen, se estimen necesarios.

4.- Otras cuestiones.

Las previsiones de este Plan reguladoras de la ordenación urbanística de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales del municipio y son competencia de otras administraciones (carreteras forales; etc.) tiene carácter orientativo. Su precisa determinación será la resultante de los planes, proyectos, etc. promovidos por la administración competente en cada caso, de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

Artículo 48.- La red de sistemas generales y su ejecución.

La ejecución y financiación de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio, incluida la obtención de los terrenos afectados, se adecuará a las previsiones establecidas en este Plan y en sus distintos documentos, incluido este, el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", etc. En ese contexto:

- 1.- La ejecución y financiación de las redes generales de las infraestructuras de servicios urbanos (saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones...) ordenadas se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, en este Plan y en los planes y documentos consolidados y/o que se promuevan en su desarrollo.
- 2.- Los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a los nuevos espacios libres generales (SG) ordenados en este Plan e incluidos en ámbitos o subámbitos urbanísticos en los que se prevén, asimismo, desarrollos urbanísticos serán obtenidos por el Ayuntamiento, mediante cesión en el marco de la ejecución de esos desarrollos.

Dicha cesión no incidirá en los espacios libres generales conformados por terrenos situados dentro del dominio público marítimo-terrestre, que quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en la legislación vigente en materia de Costas (Ley 22/1988, de Costas, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

Los costes de urbanización de todos esos espacios libres (incluidos los situados en el DPMT) serán abonados por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en esos desarrollos, excluido el 15% de cesión legal.

- 3.- La nueva variante de la carretera N-634 será ejecutada y financiada por la Diputación Foral de Gipuzkoa.
Dicha responsabilidad incluye: la obtención de los terrenos afectados; la ejecución y el abono de la variante en toda su extensión, incluido el puente sobre el río Oria.

- 4.- Las actuaciones de ampliación del cementerio de Orio serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Orio.

Dicha responsabilidad incluye la obtención de los terrenos afectados y la ejecución y financiación de las obras de acondicionamiento de esos terrenos para su destino al citado fin.

Artículo 49.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.**1.- Criterio general.**

Las determinaciones reguladoras de la ordenación urbanística estructural tienen el rango propio de ese tipo de determinaciones y su modificación o revisión requerirá la formulación de un expediente de planeamiento general, sin perjuicio del régimen de tolerancia y/o de posibles reajustes establecido en los siguientes apartados 2 y 3.

2.- La edificabilidad urbanística estructural.

A.- La edificabilidad urbanística regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones asociadas a su adaptación a los condicionantes geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y las edificaciones proyectadas, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, inundabilidad...), a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

B.- En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...).

3.- Régimen de tolerancia y/o de reajuste de las determinaciones de ordenación urbanística estructural.

A.- La delimitación precisa y definitiva de los sistemas generales (viario, etc.) afectados por planes y proyectos de carácter supramunicipal (instrumentos de ordenación territorial, etc.) será la que se determine en estos y/o en los proyectos a promover en su desarrollo. En esos casos, las propuestas contenidas en este Plan se considerarán directamente reajustadas por las resultantes de aquellos planes y proyectos, sin perjuicio de la precisa y definitiva delimitación en el planeamiento pormenorizado que, en su caso, deba promoverse en desarrollo de este Plan.

B.- De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente¹, el planeamiento pormenorizado y los proyectos de obras para la ejecución directa de los sistemas generales podrán reajustar la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas, de los sectores y de las zonas globales establecidos en este Plan, de conformidad con los siguientes criterios:

- * Los reajustes deberán respetar los objetivos de intervención establecidos por el Plan General y, en su caso, posibilitar su mejor y más efectiva consecución.

¹ Art. "53.1.h", etc. de la Ley 2/2006

- * Los reajustes deberán sustentarse en razones de interés general asociadas a la necesidad de acomodar o adaptar las previsiones del Plan General para resolver problemas técnicos, económicos o jurídicos de interés general y hacer posible una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados.
 - * No podrán introducir incrementos o reducciones superiores a un 5%, de la superficie de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas y de los sectores y de las zonas globales.
 - * En el caso de que impliquen una reducción de la superficie de sistemas generales deberá garantizarse el cumplimiento de los objetivos y requisitos dotacionales u operativos establecidos para los mismos por el Plan General, y, someterse, en su caso, al informe preceptivo de la administración eventualmente afectada. No se admitirá la reducción de la superficie de elementos del sistema general de espacios libres.
 - * Dentro de las limitaciones impuestas por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística aplicables, el planeamiento urbanístico y los proyectos de obra que desarrollen sistemas generales en suelo no urbanizable podrán modificar y/o ampliar el ámbito de ocupación de dichos sistemas, afectando a las zonas globales rurales colindantes para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.
- C.- Los criterios de sistematización y caracterización de los usos urbanísticos, así como de determinación de su contenido establecidos en los anteriores artículos 9 y 10 podrán ser reajustados, adaptados y complementados por el planeamiento pormenorizado en los términos y con el alcance justificados en cada caso, siempre que los usos previstos en dicho planeamiento no tengan un claro encaje en los regulados en aquellos artículos.

TITULO TERCERO
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

CAPITULO PRIMERO.
LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS.

Artículo 50.- Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.

1.- Tipos de usos urbanísticos pormenorizados.

A.- En atención a su naturaleza o contenido.

Se diferencian los distintos tipos, situaciones, modalidades y submodalidades de uso expuestos en el siguiente cuadro:

TIPOS, SITUACIONES, MODALIDADES Y SUBMODALIDADES DE USO

TIPO DE USO	SITUACIÓN DE USO		MODALIDAD DE USO		SUBMODALIDAD DE USO	
Uso 1: Residencial	1	Vivienda	---	---	---	---
	2	Residencia comunitaria	---	---	---	---
	3	Alojamiento equiparable a vivienda	---	---	---	---
Uso 2: Actividades Económicas	1	Usos industriales y asimilables	1.1	Categoría 1 ^a	---	---
			1.2	Categoría 2 ^a	---	---
			1.3	Categoría 3 ^a	---	---
			1.4	Categoría 4 ^a	---	---
	2	Usos terciarios	2.1	Usos de alojamiento turístico	2.1.1	Viviendas para uso turístico
					2.1.2	Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles-apartamentos; apartamentos turísticos; hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables...
			2.2	Uso de oficina, tecnológicos y asimilable	2.1.3	Establecimientos de alojamiento turístico: agroturismo, casa rural, camping, otros asimilables
					2.3.1	Categoría 1 ^a
					2.3.2	Categoría 2 ^a .
					2.3.3	Categoría 3 ^a .

TIPOS, SITUACIONES, MODALIDADES Y SUBMODALIDADES DE USO

TIPO DE USO	SITUACIÓN DE USO		MODALIDAD DE USO		SUBMODALIDAD DE USO	
Uso 3: Equipamiento comunitario	1	Deportivo	---	---	---	---
	2	Docente	---	---	---	---
	3	Sanitario	---	---	---	---
	4	Religioso	---	---	---	---
	5	Alojamiento – Asistencial	5.1	Alojamiento dotacional (Ley Suelo)	---	---
			5.2	Asistencial	---	---
	6	Socio-cultural y de entretenimiento.	---	---	---	---
	7	Asociativo	---	---	---	---
	8	Servicios urbanos y administrativos	---	---	---	---
	9	Núcleos zoológicos y asimilables				
Uso 4: Espacios libres	---	---	---	---	---	---
Uso 5: Comunicaciones y transporte	1	Circulación peatonal	---	---	---	---
	2	Circulación ciclista	---	---	---	---
	3	Circulación rodada motorizada	---	---	---	---
	4	Circulación ferroviaria	---	---	---	---
	5	Uso portuario	---	---	---	---
	6	Uso fluvial	---	---	---	---
	7	Uso aéreo	---	---	---	---
	8	Aparcamiento	---	---	---	---
6: Infraestructuras de servicios urbanos	---	---	---	---	---	---

B.- En atención a su relevancia en la subzona pormenorizada, así como a la posibilidad o no de su implantación:

- * Uso característico:
Uso principal o propio de la de la subzonificación pormenorizada determinada en cada caso.
- * Uso permitido:
Uso distinto del característico autorizado en una subzona pormenorizada de manera alternativa a aquél.
Una vez decidida su implantación, el uso permitido pasa a ser el uso característico de la subzona pormenorizada a los efectos de la determinación de los usos complementarios y prohibidos
- * Uso complementario:
Uso autorizado en una subzona pormenorizada, distinto del característico y permitido, que puede y/o debe acompañar a estos por razones distintas: exigencias de la legislación o del planeamiento territorial y/o urbanístico vigentes; decisión del promotor de la actuación; etc.
La implantación del uso complementario se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje (sin que en ningún caso pueda superar el 40% de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante), como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.
- * Uso tolerado.
Uso acorde con la situación urbanística anterior a la entrada en vigor de este Plan, pero no incluido entre los característicos, permitidos y complementarios previstos en él, que se consolida temporalmente en los términos y condiciones establecidos en este Plan o en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- * Uso prohibido.
Se consideran como tal el uso no autorizable en una subzona pormenorizada por su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de la misma.

C.- En atención a su autonomía y/o dependencia de otros usos a los efectos de su implantación:

- * Uso principal.
Es el uso que se implanta de forma independiente y autónoma en una subzona urbanística.
- * Uso auxiliar.
Es el uso vinculado a otro principal en atención bien al servicio que presta a éste (aparcamiento; trastero; instalaciones generales o comunes de los edificios: infraestructuras de servicios urbanos; etc.), bien a que, teniendo un destino igual o asimilable a los anteriores, tiene una vinculación física con la edificación afectada por accederse a él desde los elementos comunes de esta.
Salvo que se indique expresamente lo contrario, la autorización de un uso principal supondrá la autorización implícita de los usos auxiliares del mismo.

D.- En atención a su régimen jurídico:

- * Uso público:
Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre

y esté expresamente señalado en la documentación gráfica o plano. En todo caso, esa previsión ha de complementarse con el establecimiento del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

* Uso privado y/patrimonial:

Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada y/o patrimonial no sujetos a uso público. La ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo rasante.

2.- Cumplimiento del estándar urbanístico local de equipamiento privado.

Ese estándar se cumplirá, indistintamente, mediante usos de equipamiento o usos terciarios previstos en cualesquiera de las parcelas pormenorizadas ordenadas, siempre que la edificabilidad prevista se destine materialmente a los usos propios de dichos equipamientos.

3.- Reajuste o complementación de las modalidades de usos pormenorizados y de su contenido.

Las modalidades de usos pormenorizados expuesta en este artículo, así como su contenido, establecido en los siguientes artículos, constituye un marco de referencia abierto y no excluyente.

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar (autorizando o prohibiendo su implantación) los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Además, el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan podrá reajustar y/o complementar dichas modalidades de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente. En esos casos, dicho planeamiento pormenorizado deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las citadas previsiones de este Plan.

4.- Otras previsiones.

A.- La modificación de un uso característico o permitido en una subzona pormenorizada por otro de la misma naturaleza requiere la previa justificación del cumplimiento del conjunto de las condiciones siguientes:

- * La idoneidad del nuevo uso que se pretenda implantar para su consideración como característico o permitido.
- * La vinculación al nuevo uso de, como mínimo, el 60% de la edificabilidad total sobre rasante existente o prevista en la subzona.
- * La adecuación de los restantes usos existentes o previstos al régimen de los usos complementarios del nuevo uso característico o permitido previsto.
- * Cualesquiera otras cuestiones que, para ello y en cada caso, se estimen necesarias.

Dicha justificación deberá ser realizada y presentada al Ayuntamiento en el contexto de, en cada caso, la correspondiente notificación previa o solicitud de autorización e incluirá el análisis global de la edificación afectada, de su edificabilidad total sobre rasante y de la edificabilidad destinada o que se prevé destinar a los distintos usos.

B.- La ampliación o modificación de los usos complementarios o la implantación de nuevos de esa misma naturaleza en una subzona pormenorizada requiere la previa justificación del conjunto de las condiciones siguientes:

- * La idoneidad de los citados usos para su consideración como complementarios del correspondiente característico o permitido.
- * La vinculación al conjunto de los usos complementarios existentes o previstos de, como máximo, el 40% de la edificabilidad total sobre rasante existente o prevista en la subzona.
- * Cualesquiera otras cuestiones que, para ello y en cada caso, se estimen necesarias.

Dicha justificación deberá ser realizada y presentada al Ayuntamiento en el contexto de, en cada caso, la correspondiente notificación previa o solicitud de autorización e incluirá el análisis global de la edificación afectada, de su edificabilidad total sobre rasante y de la edificabilidad destinada o que se prevé destinar a los distintos usos.

Artículo 51.- Contenido pormenorizado del uso residencial (uso 1).

1.- Modalidades de uso residencial.

A.- Situación 1: vivienda.

- * Comprende el uso de vivienda propiamente dicho, asociado al alojamiento estable de personas, familias o unidades de convivencia.
- * Incluye el alojamiento en habitaciones de vivienda particulares para uso turístico, que deberá respetar las determinaciones de la normativa sectorial relativas a los requisitos edificatorios, el número máximo de ocupantes en función de la superficie de la vivienda y el número máximo de plazas a ofertar en alquiler.

En el supuesto de superar la ocupación máxima la actividad se entenderá vinculada a la correspondiente modalidad de alojamiento turístico.

La persona titular de la actividad alojativa ha de estar empadronada y tener residencia efectiva en la vivienda.

En todo caso, deberá acreditarse la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

- * En atención a sus características y sus condicionantes, se diferencian las siguientes modalidades de viviendas:
 - Vivienda colaborativa.
Vivienda ubicada en un edificio residencial destinado en su totalidad o parcialmente a ser habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, comparten servicios y se sometan a un régimen común.
Su configuración material y jurídica se ha de adecuar a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes y/o que se promuevan en la materia.
 - Vivienda productiva.
Vivienda que, además de la parte residencial propiamente dicha, incorpora un espacio contiguo o adyacente, vinculado registralmente a la vivienda, que permita a las personas residentes en ella desarrollar una actividad profesional de tipo terciario, acorde con la normativa que le resulte de aplicación.
 - Vivienda convencional.
La vivienda que, cumpliendo los requisitos establecidos para ello en las disposiciones legales vigentes y sin reunir las condiciones para su inclusión en alguna de las modalidades anteriores, se destina al uso residencial propio de ella.

B.- Situación 2: residencia comunitaria.

Comprende el alojamiento estable de personas o colectivos no familiares de cualquier tipo, de carácter no asistencial, en edificios o instalaciones como los siguientes: conventos; casas curales y/o residencias religiosas; residencias, apartamentos tutelados, viviendas comunitarias u otro tipo de instalaciones para personas mayores autónomas o no dependientes; residencias universitarias; colegios mayores; cualesquiera otros asimilables a los anteriores.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones, locales o espacios en los que se autoriza expresamente el uso residencial.

C.- Situación 3: alojamientos asimilables a la vivienda.

Incluye cualesquiera modalidades de alojamiento (pisos de acogida, pisos de emancipación, viviendas y apartamentos tutelados, viviendas comunitarias...) desarrolladas de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (Decreto 135/2105, de 6 de octubre, de cartera de prestaciones y servicios del sistema vasco de servicios sociales, etc.) en edificaciones residenciales y en condiciones asimilables a la vivienda para la prestación de servicios de acogida y alojamiento de distintos colectivos (infancia y adolescencia en situación de desprotección; personas en riesgo de exclusión o en situación de urgencia social; mujeres víctimas de violencia; personas mayores; etc.).

En todo caso, a los efectos de la asimilación de los apartamentos tutelados a la vivienda no podrá sobrepasarse el índice de habitantes / superficie de vivienda establecido en las disposiciones legales vigentes (art. 62 de la Ley 3/2015, de vivienda y disposiciones que se promuevan para su desarrollo o sustitución).

D.- Modalidad 4: alojamiento para personal temporero.

Alojamientos destinados a personas trabajadoras que presten servicios de temporada en explotaciones agrarias (Decreto 248/2006, de 28 de noviembre). Se han de adecuar, en lo referente a su configuración y habilitación, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- Usos auxiliares.

Se consideran usos auxiliares del uso residencial los siguientes:

- * Los trasteros [superficie máxima de 13,50 m²(t)], cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
- * El uso de aparcamiento o guarda de vehículos motorizados y no motorizados.
- * Las instalaciones deportivas cubiertas y descubiertas (piscina, frontón, gimnasio, etc.) vinculadas a la(s) vivienda(s) de la parcela.
- * Los locales y espacios destinados a usos comunes (funcionales, recreativos, etc.) de la comunidad de viviendas, siempre que jurídicamente estén vinculados a ellas.
- * Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las viviendas de la parcela.
- * Otras instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, placas solares, instalaciones térmicas, instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras, infraestructuras de comunicaciones electrónicas, etc.).

Esos usos se considerarán implícitamente autorizados junto con el uso de vivienda, salvo en los supuestos en los que se indique expresamente lo contrario. Su implantación estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos establecidos a ese respecto en este Plan y en el planeamiento urbanístico, ordenanzas, etc. que se promuevan en su desarrollo.

Artículo 52.- Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica (uso 2).**1.- Situación 1: usos industriales y asimilables.****A.- Definición.**

El uso industrial se corresponde con la fabricación, transformación, reparación, transporte y almacenaje de materias y productos asociados a las siguientes actividades o asimilables a ellas:

- * Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- * Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, incluidas las mensajerías.
- * Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- * Los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación que en atención a sus características y condicionantes (materiales y productos manipulados, ruido, necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.) generen particulares molestias.
- * 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, cualesquiera que sean los combustibles de suministren (derivados o no del petróleo; gas; etc.).
- * Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo.
- * Las agencias de transporte por carretera, y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automóvil.
- * Las industrias agrarias, asociadas a la transformación de productos agroalimentarios o forestales.
- * Los usos de servicios básicos asimilables por sus características a los usos industriales: cochertas, parques de maquinaria, centros de redes de servicios urbanos y otros similares.
- * 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.

Se excluyen los usos de explotación de recursos primarios incluidos entre los usos rurales (artículo 10), con las salvedades referentes a las industrias agrarias.

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 de carácter industrial, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies de techo destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

B.- Modalidades:

En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto a las personas y al medio ambiente en general, se diferencian las siguientes categorías de usos industriales:

a) Categoría 1^a.

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada –maquinaria con potencia inferior a 10 Kw-, carentes por completo de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será, en

todos los casos, inferior a 125 m²(u). El nivel sonoro exterior admitido será de 40 dB(A) durante el día y 30 dB(A) durante la noche.

Los usos industriales de esta categoría se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

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

b) Categoría 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, carga de fuego, etc.-, y por, además, cumplir todas estas condiciones: utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV.; disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²; ocupar una superficie útil menor de 250 m².

c) Categoría 3^a.

Comprende las actividades industriales o de almacenamiento de tamaño medio y grande, las que no pueden ser consideradas de categorías 1^a y 2^a por incumplir alguno de los requisitos exigidos para éstas, y las que, en general y aún con la adopción de medidas correctoras, resulten incompatibles con el uso residencial por las molestias derivadas bien de la propia actividad productiva, bien de las exigencias de tráfico asociadas a ella (aparcamiento; carga, descarga o almacenamiento de productos...).

En concreto, se incluirán en esta categoría: los talleres de reparación de vehículos y maquinaria con superficie superior a 100 m²(t); los talleres de chapa y pintura; las actividades de almacenamiento y depósito al aire libre de materiales, chatarra, maquinaria y otros elementos y productos asimilables a los anteriores; las estaciones de servicio; las unidades de suministro de combustible; las instalaciones de lavado de automóviles al aire libre.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen en este Plan, así como las que, en su caso y previa la debida justificación, determine el planeamiento promovido en su desarrollo, los usos industriales de categoría 3^a se implantarán, con carácter general:

- * En zonas globales destinadas a usos de actividades económicas, en las condiciones establecidas tanto en este Plan como en el planeamiento pormenorizado.
- * Las industrias agrarias también podrán implantarse en las zonas globales rurales en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, y siempre que sean asimismo compatibles con los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en su caso, sean de aplicación.

Por su parte, algunas de las citadas salvedades son concretamente las siguientes:

- * En sus variantes de estaciones de servicio (las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas) y de unidades de suministro de combustible también podrán implantarse en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, siempre que estén calificados como sistema general viario, así como,

excepcionalmente y en los supuestos en los que lo autorice el planeamiento urbanístico (este Plan General o el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo), en zonas globales de carácter urbano no destinadas a actividades económicas.

- * Actividades como los talleres de reparación de motocicletas y automóviles con servicios de reparación de chapa y pintura, las carpinterías, y aquellas otras que, en atención a su naturaleza y al servicio que presten al entorno urbano, se estimen adecuadas, podrán autorizarse en zonas globales no destinadas a actividades económicas, incluidas las residenciales, siempre que, complementariamente, y entre otros extremos:
 - Se prevea expresamente su implantación, bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos, excluidos, entre otros, los residenciales.
 - Se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conlleve efectos nocivos y perjudiciales en el entorno.

Con ese fin, el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan bien el promovido en su desarrollo) y, en su caso, las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este mismo documento, determinarán las medidas de ordenación, construcción e implantación de las citadas edificaciones y usos que en cada caso se estimen adecuadas para la consecución de los indicados objetivos.

- * Las industrias de servicio público (crematorios, y, en su caso, tanatorios) no podrán implantarse, en ningún caso, en parcelas residenciales, salvo que la edificación autorizada en las mismas se destine en su integridad a otros usos autorizados diversos del residencial, y aquellas actividades sean compatibles con los mismos.

d) Categoría 4^a.

Comprende las actividades industriales (bien productivas, bien de almacenamiento o depósito) de carácter especialmente peligroso, nocivo o insalubre, que exclusivamente podrán admitirse en emplazamientos específicos, previa justificación de su idoneidad para su implantación.

Con carácter general, han de ser implantadas en zonas o parcelas industriales específicas.

Complementariamente, las industrias agrarias y de explotación del litoral de esta categoría podrán implantarse en las zonas globales rurales, en los supuestos, condiciones y modalidades previstos en el planeamiento urbanístico (bien este Plan General; bien el planeamiento consolidado por el mismo; bien el planeamiento promovido en su desarrollo), siempre que sean asimismo compatibles con los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en su caso, sean de aplicación.

En ese contexto, los usos industriales de explotación del litoral podrán implantarse, en su caso, en las zonas globales rurales en las que se integren tanto el dominio público marítimo-terrestre como los terrenos colindantes con él, siempre que, además de cumplir las condiciones antes expuestas, se adecuen a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de costas, en la medida y con el alcance con el que los mismos sean de aplicación.

En todos esos casos, tanto la actividad propiamente dicha como los correspondientes usos auxiliares (almacenamiento, carga y descarga, maniobra, aparcamiento, etc.) deberán desarrollarse en su integridad dentro de la parcela y/o terrenos vinculados en cada supuesto a los mismos.

Su autorización y desarrollo deberá ser complementado en todo caso con la implantación de las correspondientes y necesarias medidas correctoras.

La vivienda del guarda (1 viv. por parcela) de la o las correspondientes instalaciones industriales podrá ser considerada como uso auxiliar de las industrias de esta categoría. En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

C.- 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 y de las asociadas a la superficie máxima construida (t) o útil establecidos en cada caso:

* 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:

- Emisiones atmosféricas.
- Producción de aguas residuales industriales.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos peligrosos.

* Peligrosidad:

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

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

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

F.- 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 los mismos. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a uso de garaje auxiliar.

2.- Situación 2: usos terciarios.

A.- Definición.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio, el turismo, los servicios personales (que tienen el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos), financieros y profesionales, y otras asimilables a las anteriores, que tienen el fin de prestar servicios de esa naturaleza.

Incluye las distintas modalidades y submodalidades mencionadas en el siguiente apartado B.

Se excluyen las actividades que, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, se integran en otras modalidades de uso (equipamientos...).

B.- Modalidades:

Se diferencian las siguientes modalidades de usos terciarios:

a) 2.1. Actividades de alojamiento turístico.

Comprende las actividades relacionadas con el hospedaje o estancia temporal a las personas usuarias de servicios turísticos en alojamientos destinados a ese fin.

Son las consideradas como tales en las disposiciones legales vigentes en la materia, en sus distintas modalidades: establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros; apartamentos turísticos; agroturismos y casas rurales; albergues, campings; otros asimilables a los anteriores); las viviendas para uso turístico.

No se incluyen entre ellas las actividades de alojamiento que tengan con carácter exclusivo fines de alojamiento estable o asistenciales, que se consideran como equipamientos asistenciales (uso 3, situación 5), y tampoco el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, salvo que se supere el número máximo de plazas ofertadas como alojamiento establecido en la normativa sectorial, en cuyo caso podrá desarrollarse la actividad como un uso hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.

Se diferencian las siguientes submodalidades:

- * 2.1.1. Las viviendas para uso turístico.
- * 2.1.2. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como: hoteles-apartamentos; apartamentos turísticos; hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables.
- * 2.1.3. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros asimilables.

Su autorización e implantación se adecuará a las previsiones siguientes:

- * De carácter general:
 - Todas las modalidades de actividades turísticas se desarrollarán de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial, bajo el principio de unidad de explotación, estando sometidas a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y

quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.

- Deberá acreditarse, en todo caso, la previa inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.
 - En edificios cuyo uso pormenorizado principal sea el residencial, cualquier actividad de alojamiento turístico debe situarse por debajo de las viviendas de uso residencial. No obstante, podrán coexistir en la misma planta establecimientos de alojamiento con viviendas de uso residencial, siempre y cuando cuenten con accesos y núcleos de comunicación independientes.
 - Se adecuarán, además, a las previsiones generales y específicas establecidas en otros artículos de este Plan General, en las Normas Urbanísticas Particulares y en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.
- * Referidas a la submodalidad "2.1.1. Las viviendas para uso turístico":
- Tendrán la consideración de viviendas para uso turístico las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales, inscritos como tal en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi que, cumpliendo con los requisitos de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, hayan obtenido informe urbanístico de conformidad con la regulación de usos prevista en este Plan General de Ordenación Urbana.
 - Se autorizará su implantación únicamente en viviendas existentes en edificios cuyo uso principal sea residencial, esto es, en viviendas que tengan reconocido el uso residencial en cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente, bien desde el origen de la edificación, bien como consecuencia del cambio de otros usos autorizados en viviendas. Podrán implantarse en una sola planta, que será la más baja de las plantas en las que se desarrolla algún uso residencial. No obstante, podrán coexistir en una misma planta viviendas para uso turístico con viviendas de uso residencial sin necesidad de acceso independiente.
 - En las viviendas de uso principal residencial se podrá desarrollar, alternativa y/o complementariamente, esta actividad de alojamiento turístico.
- * Referidas a la submodalidad "2.1.2. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como: hoteles-apartamentos; apartamentos turísticos; hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables":
- En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos de alojamiento turístico, lo que imposibilita el empadronamiento municipal en ellos.
 - Las habitaciones y/o dormitorios no podrán estar ubicadas en planta baja, salvo en los supuestos en los que este Plan o el planeamiento de desarrollo autoriza el uso de vivienda en dicha planta.
 - En el supuesto de los establecimientos de alojamiento turístico constituidos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, deberá quedar acreditado mediante certificación del Registro de Propiedad que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera que sea su propietario o propietaria, quedan afectos al uso turístico como actividades económicas de uso terciario, así como la cesión de uso a la empresa explotadora.
 - Los apartamentos turísticos, hoteles-apartamento y asimilables que dispongan de salón comedor-cocina y habitación o habitaciones como dependencias separadas, al menos una de las piezas deberá cumplir con las condiciones de luces y vistas de las piezas habitables requeridas por las viviendas.

- * Referidas a la submodalidad "2.1.3. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros asimilables". Su autorización e implantación se adecuará a las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales y el planeamiento territorial vigentes, como en este Plan General y el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.
- b) 2.2. Uso de oficina, tecnológico y asimilable.
- * Uso de oficina:
Comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o patrimonial, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos, estudios y consultas profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.
 - * Usos tecnológicos y asimilables.
Se corresponden con las actividades económicas emergentes relacionadas con el sector de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) y aquellas otras que, con independencia del sector económico concreto al que se vinculen, están relacionadas con la investigación, el diseño, la edición, la cultura la actividad multimedia, la gestión de bases de datos y el conocimiento. Se incluyen, entre otras, las siguientes:
 - Actividades relacionadas con la biotecnología, la investigación de nuevos materiales, las tecnologías ambientales, otros laboratorios (incluidos los protésico dentales, etc.) y centros de investigación científica y tecnológica, centros de producción de radio y televisión, estudios de grabación de sonido e imagen, etc.
 - La fabricación de: ordenadores y otros equipos informáticos; consumibles informáticos; sistemas y equipos de telecomunicaciones; materiales electrónicos, equipos y aparatos de radio, televisión y comunicaciones:
 - La reproducción de soportes grabados (discos, discos compactos, programas informáticos...).
 - . El desarrollo, la producción, el suministro y la documentación de programas informáticos (software...).
 - . La producción de software de gestión, control e inteligencia de redes de telecomunicaciones.
 - . La radiodifusión y telecomunicaciones.
 - . El desarrollo de la transmisión por cable.
 - . El sector internet:
 - . El sector multimedia:
 - . El sector audiovisual.
 - . Servicios de procesamiento de datos; etc.
 - . Actividades relacionadas con el correo electrónico.
 - . Prestación de servicios de valor añadido (correo electrónico, intercambio electrónico de datos, EDI transferencia electrónica de fondos, EFT, videoconferencia).
 - . Suministro digital de bienes y servicios digitalizados.
 - . Mantenimiento y reparación de equipos informáticos; prestación de servicios técnicos: hot-lines (línea directa), ayuda, mantenimiento, outsourcing, servicios post-venta.

- . Otros servicios de telecomunicaciones: todas las actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- . Servicios para la creación de nuevas empresas:
- . Otras actividades basadas en el conocimiento y que mejoren la competitividad (área tecnológica, comercial; financiera; administrativa; etc.).

Las actividades anteriores que, en atención a sus características y condicionantes (emisiones contaminantes significativas; perjuicios y molestias derivadas de los productos manipulados; necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.), generen particulares molestias serán consideradas como usos industriales.

c) 2.3. Uso comercial:

- * Incluye:
 - La comercialización y venta directa al público de artículos y productos de todo tipo: alimentación, bebidas; textil; perfumerías; droguerías; equipamiento de hogar; librerías; papelerías; imprentas; etc. Las instalaciones de comercialización y venta de productos de alimentación podrán complementarse con otras para su producción.
 - Los negocios de hostelería: bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, restaurantes, discotecas y salas de fiestas, salas de juegos recreativos, sociedades gastronómicas, "txokos", etc.
 - La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías; salones de belleza; masajistas; tintorerías; lavanderías; confección y arreglo de prendas; talleres de reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo; etc.
 - Las mensajerías o agencias de transporte de mercancías de superficie igual o inferior a 750 m²(t).
 - La venta de animales domésticos de compañía.
 - Otras actividades similares a las anteriores.
 - Los usos auxiliares de los anteriores.
- * 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 diferencian las siguientes submodalidades o categorías de usos comerciales:
 - Categoría 1^a: Comprende las actividades comerciales que ocupan menos de 200 m²(t), 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 2^a. Actividades comerciales que ocupen más de 200 m²(t) y menos de 1.000 m²(t), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Normativa Particular correspondiente, el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, el Ayuntamiento, podrá imponer, en la concesión de la licencia, condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos del público, mercancías, dotación de aparcamientos o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán, en todo caso, con acceso directo e independiente desde la vía

pública, si bien este acceso, podrá ser compartido por varias instalaciones comerciales, como en el caso de las galerías comerciales.

- Categoría 3^a.

Actividades comerciales que ocupen más de 1.000 m²(t). Su autorización e implantación requerirá su expresa previsión en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, y se condicionarán a la obligatoria disposición en el interior de la parcela de los consiguientes espacios de acceso, aparcamiento y maniobra. A su vez, la realización de las actuaciones de carga y descarga se adecuará a los criterios siguientes:

- . En los supuestos en los que la actividad comercial esté ubicada en una edificación residencial, dichas actuaciones se realizarán en el exterior de la edificación, de conformidad con las condiciones específicas que, en cada caso, determine el Ayuntamiento.
- . En los supuestos en los que la actividad comercial esté ubicada en una edificación destinada a usos terciarios y/o industriales, las actuaciones se realizarán en el interior de la edificación, de conformidad con las condiciones específicas que, en cada caso, determine el Ayuntamiento.

Se consideran asimilados a los usos comerciales de 1^a y 2^a categorías, los usos industriales de 1^a y 2^a categorías, 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 usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos; y eso 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 las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y de implantación de actividades

C.- Otras determinaciones:

- * Los usos de hostelería vinculados a otros usos terciarios o de equipamiento (deportivos, sanitarios, recreativos...) podrán ser considerados bien como usos auxiliares de esos otros usos, bien como usos autónomos, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes específicos.
En el primer supuesto (uso auxiliar) el conjunto del local y/o establecimiento se entenderá asociado al correspondiente uso principal. En el segundo (uso autónomo) la parte del local destinada a ese uso será tratada de manera diferenciada a los efectos de la determinación de las correspondientes medidas de intervención.
- * Las actividades comerciales, en todas sus categorías, se implantarán en locales con acceso directo e independiente bien desde la vía o espacio público, bien desde el espacio libre de la parcela. Dicho acceso podrá ser compartido por diversas instalaciones destinadas a usos comerciales o de actividades económicas. No se autorizan segregaciones de partes de esos locales que no cumplan dicha condición.

- * La determinación de la edificabilidad, instalaciones, superficies, etc. vinculadas a una o más actividades comerciales desarrolladas de manera conjunta en un mismo espacio se adecuará a los siguientes criterios:
 - Se considerarán de manera unitaria todas las superficies, instalaciones... vinculadas a dichas actividades, incluidas las destinadas a otras actividades complementarias (industriales, equipamientos...), sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de los requisitos aplicables a ellas.
 - Se computarán todos los espacios cubiertos adscritos a dichas actividades, incluidas: las galerías y espacios peatonales cubiertos; las oficinas auxiliares; los espacios de almacenamiento; los talleres auxiliares; etc. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a carga y descarga y a aparcamiento auxiliar.
- * Se consideran usos auxiliares de los terciarios: las instalaciones de servicios (depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento; instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aires; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras, etc.); aparcamientos; otros asimilables a los anteriores.
- * Los usos de espectáculos y hostelería de alta ocupación como discotecas, salas de baile y salas de fiesta, únicamente podrán ubicarse en locales que cumplan lo establecido en las disposiciones legales vigentes en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Artículo 53.- Contenido pormenorizado de los usos de equipamiento comunitario (uso 3).

1.- Situación 1: uso deportivo.

- A.- Comprende las actividades relacionadas con la práctica, la enseñanza y/o la exhibición de actividades deportivas o de cultura física, desarrolladas tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos; gimnasios; piscinas; etc.) como en espacios libres o descubiertos acondicionados para ello.

Incluye las actividades auxiliares siguientes: sedes de entidades y clubs deportivos; hostelería; aparcamientos; etc.

- B.- No se incluyen en esta situación las actividades deportivas auxiliares de otras (equipamientos docentes, de residencia comunitario, asistenciales...) y tampoco las que, en atención a sus características y condicionantes, se incluyen en otras situaciones (las actividades de enseñanza deportiva de grado medio, superior, etc., integradas en el sistema educativo oficial y, debido a ello, consideradas como uso de equipamiento docente).

2.- Situación 2: uso docente.

Comprende la enseñanza destinada a la formación humana e intelectual de las personas en sus distintos niveles y modalidades: infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, enseñanza universitaria, enseñanzas artísticas y de diseño, enseñanzas profesionales de música y danza, enseñanzas de artes plásticas y diseño, enseñanzas artísticas superiores, enseñanzas deportivas, educación de personas adultas, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, otras asimilables a las anteriores tipificadas o no de forma oficial.

Incluye las actividades auxiliares de investigación, custodia, desarrollo y administración de las anteriores (comedores, cafeterías, talleres ocupacionales, aparcamientos...), las instalaciones e

infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

3.- Situación 3: uso sanitario.

Comprende las actividades de orientación, prevención, información y cuidado de enfermedades físicas y mentales, incluidas las de administración y prestación de los servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios necesarios para ello, desarrollados (entre otros y mencionados como ejemplos) en: hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, centros de análisis clínicos y de radioterapia, centros de ambulancias, centro hematológico y en general todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

También forman parte de este uso: las farmacias; las actividades sanitarias relacionadas con los animales (consultorios veterinarios...), siempre que estas no deban ser consideradas como usos rurales.

Se excluyen los servicios médicos desarrollados en despachos o consultas profesionales siempre que, en atención a sus servicios e instalaciones, no sean equiparables a clínicas o centros sanitarios (aun cuando sean de limitado tamaño); dichos servicios serán considerados como usos de oficina (modalidad "2.2.1" de la situación 2).

Se incluyen asimismo los usos auxiliares de todas esas actividades, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

4.- Situación 4: uso religioso.

Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, basílicas, catedrales, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que pudieran desarrollarse en los centros vinculados a cualquier otra confesión.

Se incluyen asimismo los usos auxiliares de todas esas actividades: conventos, casas curales, residenciales religiosas y otros asimilables, así como las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

5.- Situación 5: uso de alojamiento – asistencial.

Comprende:

- * 5.1. Alojamientos dotacionales regulados en la legislación vigente, con sus usos auxiliares.
- * 5.2. Usos asistenciales:
 - Los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares (sanitarios...).
Se incluyen entre ellos: las instalaciones asistenciales asociadas al sistema vasco de servicios sociales (servicios de alojamiento; centros de día; centros residenciales para: personas mayores dependientes, con discapacidad, con enfermedad mental, en situación de riesgo y marginación; menores de edad en situación de desprotección; mujeres víctimas de maltrato doméstico y otros servicios residenciales para mujeres; etc.); los albergues públicos y hogares del transeúnte; las instalaciones de orientación y asistencia a toxicómanos (centros de información, rehabilitación...).
 - Otras instalaciones destinadas a fines benéfico-sociales: Cruz Roja; DYA; Ayuda en Carretera; otras entidades y/o actividades asimilables a las anteriores.

- Los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

Los citados usos de alojamiento y asistenciales pueden implantarse de manera diferenciada y/o mezclada.

Además, la implantación y el desarrollo de los alojamientos dotacionales y los usos de alojamiento se adecuará al principio de unidad de explotación, estando sometidos a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento. Esos criterios serán asimismo de aplicación en los usos asistenciales que incorporen usos de alojamiento.

6.- Situación 6: uso socio-cultural y de entretenimiento.

Comprende:

- * Las actividades recreativas, de relación, ocio, diversión, esparcimiento y/o disfrute del tiempo libre, etc. desarrolladas en: salas de cine; teatros; salas de conciertos y auditorios de música; salas de reunión; casinos; casas y círculos regionales, sedes gastronómicas; lonjas juveniles; parques de atracciones; zoológicos; jardines botánicos; acuarios; plazas de toros; circos, etc.
- * Las actividades de custodia, transmisión y conservación de conocimientos, promoción y exhibición cultural, creación e investigación artística, etc. desarrolladas en: bibliotecas; museos; archivos; salas de exposiciones, conferencias o congresos; etc.; otras instalaciones asimilables a las anteriores.

Se incluyen los usos auxiliares de los anteriores, incluidas las instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento (instalaciones de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos, etc.).

7.- Situación 7: uso asociativo.

Comprende las actividades de uso colectivo desarrolladas por partidos políticos, sindicatos, asociaciones de vecinos, entidades culturales, deportivas, clubs, agrupaciones cívicas, colegios profesionales, agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc., complementadas con los correspondientes usos auxiliares (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos...- etc.).

Se excluyen las actividades asociativas auxiliares de otras incluidas en otras situaciones (deportiva, socio-cultural...).

Los locales destinados a clubs o asociaciones, que dispongan de salas de fumadores, deberán ubicarse en planta baja, contarán con un vestíbulo previo al acceso y dispondrán de un conducto exclusivo hasta la cubierta para la evacuación de humos.

8.- Situación 8: usos de servicios urbanos y administrativos.

- A.- Comprende las actividades institucionales, administrativas, de prestación de servicios públicos urbanos a la población, desarrollados bien por la Administración pública y sus organismos autónomos, bien por la iniciativa privada.

Se incluyen entre ellas las instalaciones, sedes, oficinas, delegaciones, etc. de: la Administración Local, Foral, Autonómica y Estatal, y sus organismos autónomos; las oficinas de empleo; los tribunales de justicia; instituto anatómico forense; centros de información turística; bomberos; mercados; correos y telégrafos; cementerios; albergues y campamentos turísticos públicos; mataderos públicos; protección civil; comisarías y sedes de la Ertzaintza, policía municipal y otras policías; cuarteles militares; cárcel; depósito municipal de vehículos; limpieza viaria; servicios funerarios (crematorios, tanatorios...); cualesquiera otras entidades y/o actividades asimilables a las anteriores; usos e instalaciones auxiliares de los anteriores, necesarios para su implantación y desarrollo (instalaciones e infraestructuras necesarias para su funcionamiento -de accesibilidad, de recarga de vehículos eléctricos...- etc.).

Los crematorios se implantarán, en todo caso, en parcelas destinadas a usos industriales.

- B.- No se incluyen entre ellos los usos de infraestructuras de servicios urbanos regulados en este Plan.

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

9.- Situación 9: núcleos zoológicos y asimilables.

Se corresponden con las actividades de mantenimiento, alojamiento, cría y/o venta de animales, sean o no núcleos zoológicos de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Se implantarán en el suelo no urbanizable salvo las actividades de venta, guardería y/o residencia de animales domésticos de compañía, que también podrán implantarse en suelo urbano en las condiciones siguientes:

- * En plantas bajas de edificaciones residenciales y terciarias en las que se autorizan usos de equipamiento:
 - Superficie máxima neta destinada a ese fin: 20 m²(útiles).
 - Número máximo de perros, gatos y otros animales asimilables: 10
- * En edificaciones destinadas a usos industriales en las que se autorizan usos de equipamiento, con una superficie máxima neta destinada a ese fin de 200 m²(útiles).
- * En espacios públicos urbanos:
 - Superficie máxima: 1.000 m².
 - Distancia mínima respecto de las edificaciones: 50 m.
 - Podrán habilitarse instalaciones auxiliares desmontables para la guarda y protección de los animales y de los utensilios necesarios para el mantenimiento de los espacios en las debidas condiciones.
- * Las actividades de guardería y/o de residencia autorizadas son, exclusivamente, las de desarrollo o servicio diurno.

Artículo 54.- Contenido pormenorizado de los usos de espacios libres (uso 4).

Comprende:

- * Uso de ocio y esparcimiento.
Es el propio de las plazas (ajardinadas y/o pavimentadas), áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques, destinados al ocio y expansión de la población, así como a la plantación de arbolado y vegetación con destino a su disfrute visual y ornamental, situados tanto en el medio urbano como en el rural.
Incluye los usos auxiliares de servicio a los usuarios de dichos espacios: aseos públicos; huertos (exclusivamente en los espacios libres ordenados en el suelo no urbanizable); usos hosteleros y de equipamiento comunitario asociados y/o de servicio al uso principal; viario de acceso; aparcamiento; infraestructuras de servicios y otros similares.
- * Uso de elementos territoriales.
Uso asociado al disfrute (ocio, esparcimiento...) de los cauces fluviales, el dominio público marítimo-terrestre, la montaña, etc. a la manera de espacios libres.

Artículo 55.- Contenido pormenorizado de los usos de comunicación y transporte (uso 5).**1.- Situación 1: circulación peatonal.**

Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por su propio pie o mediante sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares por calles, aceras, paseos, sendas, caminos (urbanos y rurales), etc. en los que dicho desplazamiento está autorizado con carácter exclusivo, preferente y/o compatible con otras modalidades de movilidad. Se incluyen entre ellos los medios mecánicos públicos y privados de movilidad: ascensores, rampas, escaleras, etc.

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

2.- Situación 2: circulación ciclista.

Consiste en la actividad de desplazamiento de las personas mediante la bicicleta por bidegorris, pistas, calles, paseos, sendas, caminos (urbanos y rurales), etc. en los que dicho desplazamiento está autorizado con carácter exclusivo, preferente y/o compatible con otras modalidades de movilidad.

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

3.- Situación 3: circulación rodada motorizada.

Consiste en la actividad de desplazamiento de personas y transporte de mercancías mediante medios y vehículos automóviles motorizados públicos (transporte público en su sentido más amplio, incluidos el tranvía, el taxi...) y privados (coche, furgoneta, camión, moto...) por calles, carreteras, y, otras vías similares.

Se excluyen de esta modalidad los medios de movilidad para personas de movilidad reducida como las sillas de rueda motorizadas u otros asimilables a éstas, que se integran en el uso de circulación peatonal.

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa. En las zonas globales rurales esa consideración como uso de servicio básico se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otros, de los requisitos establecidos en este documento.

4.- Situación 5: circulación ferroviaria.

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías mediante la utilización de vías e instalaciones ferroviarias (estaciones, apeaderos, zonas de servicio, áreas de maniobra ferroviaria y/o transferencia intermodal...) situadas sobre y bajo rasante, complementadas con los talleres de guarda y reparación de material y maquinaria ferroviaria, y las restantes instalaciones asociadas a su desarrollo y ejercicio, incluidos los usos auxiliares de todos ellos.

Se incluyen las vías e instalaciones del ferrocarril metropolitano (Metro) y del tranvía (sin perjuicio de la previsión de su implantación en la red viaria).

5.- Situación 5: uso portuario.

Comprende las actividades de atraque, fondeo, carga y descarga de embarcaciones, así como los usos y actividades auxiliares autorizados en los espacios portuarios por las disposiciones legales vigentes.

6.- Situación 6: uso fluvial.

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

Incluye las plataformas, instalaciones y usos auxiliares necesarios para el desarrollo de esas actividades.

7.- Situación 7: uso aéreo.

Comprende el desplazamiento de personas y el transporte de mercancías mediante medios aéreos.

Incluye las plataformas e instalaciones necesarias para el desarrollo de esas actividades (aterrizaje de helicópteros...).

8.- Situación 8: aparcamiento.

A.- Comprende el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, coches de niño, sillas de rueda, etc.) en espacios descubiertos o cubiertos, abiertos o cerrados, situados sobre o bajo rasante, y, de dominio público o privado. Se incluyen tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.

B.- Se distinguen las siguientes modalidades de aparcamientos:

- * En atención a su régimen de titularidad y uso, los aparcamientos de residentes y de rotación, que pueden implantarse en espacios e instalaciones diferenciados o mixtos. Esas modalidades se podrán complementar con otras que se estimen adecuadas (aparcamientos disuasorios, etc.).

- * En atención a su vinculación o no a otros usos:
 - Aparcamientos auxiliares, los que se ordenen con ese carácter y/o como dotación complementaria de otros usos característicos, permitidos, etc. en subzonas pormenorizadas destinadas a estos usos¹.
 - Aparcamientos autónomos, los que se ordenen bien como característicos o permitidos en una subzona pormenorizada, bien para dar respuesta a demandas generales que exceden del carácter auxiliar de los anteriores.

C.- Se consideran como usos auxiliares de los aparcamientos situados en espacios cerrados los aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación de vehículos.

Algunas de esas instalaciones (aseos, etc.) podrán ser asimismo consideradas como auxiliares de aparcamientos situados en espacios descubiertos, en todos aquellos casos en los que se justifique su necesidad.

Artículo 56.- Contenido pormenorizado de los usos de infraestructuras de servicios. (uso 6).

1.- Situación 1: infraestructuras de abastecimiento de agua.

Comprende los embalses, las estaciones depuradoras, las arterias de abastecimiento, los depósitos de almacenamiento y las redes de distribución de agua potable, así como los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

Se incluyen asimismo las instalaciones (placas solares...) de producción y distribución de agua caliente o refrigerada.

2.- Situación 2: infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.

Comprende: las redes de drenaje y recogida de aguas pluviales o residuales; las redes de saneamiento y depuración de aguas residuales (colectores...); las estaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales; los usos y elementos auxiliares de los anteriores (estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices, etc.).

3.- Situación 3: infraestructuras de producción y suministro de energía.

Comprende: las instalaciones y redes de producción y captación de energías diversas (incluidas placas fotovoltaicas y solares, instalaciones eólicas, geotermia...); las estaciones, subestaciones y centros de transformación y distribución de energía eléctrica; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, incluso las de alumbrado público; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolineras; usos auxiliares de los anteriores.

Se incluyen instalaciones conectadas a redes fotovoltaicas.

4.- Situación 4: infraestructuras de comunicaciones electrónicas o asimilables y señalización.

Comprenden: las centrales telefónicas; las instalaciones emisoras y antenas de todo tipo; los faros y otros similares; las redes asociadas a todo ese tipo de instalaciones, incluyendo las de transmisión de datos; los usos auxiliares de los anteriores.

¹ Es el supuesto de los aparcamientos previstos en parcelas residenciales, industriales, terciarias, de equipamiento, etc., siempre que se prevea su implantación como dotación vinculada a dichos usos.

5.- Situación 5: infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

Comprenden: los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento, regulación y almacenamiento anejas a las mismas.

Se incluyen asimismo los depósitos de combustibles para los usuarios directos asociados tanto a derivados pesados del petróleo (gasoil, fueloil...) como a gases licuados u otros combustibles.

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.

6.- Situación 6: infraestructuras de gestión de residuos.

Comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como contenedores y buzones de recogida, redes neumáticas de recogida y sus elementos auxiliares, centros de recogida de residuos urbanos especiales (garbiguneak), las plantas de diverso tipo de almacenaje y tratamiento (plantas de compostaje; incineradoras; vertederos y otras), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

7.- Otras determinaciones.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo al público en general agua, saneamiento, energía eléctrica, comunicaciones electrónicas, datos, alumbrado, gas, recogida de residuos, y, otros, así como sus elementos auxiliares, se consideran como usos de servicio básicos, quedando autorizadas en la totalidad de las zonas globales y subzonas pormenorizadas sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

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 excluya la posible implantación superpuesta de otros usos.

CAPITULO SEGUNDO. LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.

Artículo 57.- La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.

1.- La calificación pormenorizada.

La calificación pormenorizada consiste en la división de las zonas globales del medio urbano del municipio (suelos urbano y urbanizable) en subzonas pormenorizadas para las que este mismo Plan o el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo determina el correspondiente régimen pormenorizado de edificación y uso.

2.- Tipos de subzonas pormenorizadas.

Se distinguen los siguientes tipos de subzonas pormenorizadas:

a. Parcelas residenciales:

- * a.1. Residencial Casco Antiguo.
- * a.2. Residencial Común.
- * a.3. Residencial de Baja Densidad.

- b. Parcelas de actividades económicas:
 - * b.1 Industrial.
 - * b.2 Terciaria.
- c. Redes de comunicación y transporte.
 - * c.1.1. Red viaria.
 - * c.1.2. Aparcamiento.
 - * c.2. Subzona portuaria.
- d. Espacios libres:
 - * d.1. Espacios libres urbanos (SG).
 - * d.2. Espacios libres urbanos (SL).
 - * d.3. Aguas superficiales (medio urbano).
- e. Parcela de equipamiento comunitario.
- f. Infraestructuras de servicios urbanos.

Esos tipos de subzonas pormenorizadas podrán ser reajustados o complementados por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

3.- Delimitación de las subzonas pormenorizadas.

Las subzonas pormenorizadas resultantes de las propuestas de este Plan y del planeamiento a promover en su desarrollo son las siguientes:

- * Las parcelas existentes y consolidadas, jurídico-urbanísticamente diferenciadas, susceptibles de tratamiento urbanístico independiente (a los efectos de su construcción o reconstrucción integral).
Se corresponden con las parcelas que, en el momento de su construcción, fueron objeto de proyecto de edificación y licencia municipal independientes, salvo en los supuestos en los que, con posterioridad, han sido objeto de segregaciones debidamente autorizadas o justificadas y/o de propuestas urbanísticas que, asimismo, justifiquen su reajuste. Y también con las parcelas catastrales actuales, salvo en los supuestos en los que se justifique su incorrección.
- * Las nuevas parcelas delimitadas en este Plan.
- * Las nuevas parcelas que se delimiten en los documentos a promover para la ejecución de las propuestas de ordenación de este Plan (proyectos de reparcelación, etc.).

A ese respecto, en los supuestos en los que las delimitaciones reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de las Normas Urbanísticas Particulares no se correspondan con esos criterios, se considerará que su delimitación correcta es la resultante de estos y se procederá al reajuste de la delimitación contenida en dicho plano en consonancia con ellos.

4.- El régimen jurídico-urbanístico de las parcelas residenciales.

Dicho régimen es el resultante de los criterios siguientes:

- * Las parcelas pormenorizadas residenciales ordenadas en este Plan en los nuevos desarrollos previstos en los ámbitos y subámbitos delimitados en él se vinculan al régimen de las viviendas protegidas o de las viviendas de promoción libre en los términos establecidos en él.

- * Las parcelas residenciales ordenadas en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 2012 y consolidado por este se vinculan al régimen de las viviendas protegidas o de las viviendas de promoción libre en los términos establecidos en dicho planeamiento pormenorizado.
- * El régimen jurídico-urbanístico de las parcelas residenciales que se ordenen en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan será el que se determine en dicho planeamiento.
- * Las parcelas residenciales construidas o en construcción, consolidadas por este Plan y calificadas definitiva o provisionalmente como viviendas protegidas se vinculan al régimen propio de esas viviendas en los términos establecidos para cada una de ellas en el marco de dicha calificación.

Artículo 58.- Zonificación pormenorizada superpuesta.

- 1.- Régimen de zonificación pormenorizada resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más subzonas pormenorizadas distintas ordenadas en este Plan General, en el planeamiento consolidado por él y/o en el que se ha de promover en su desarrollo.
- 2.- El régimen urbanístico de cada una de esas subzonas pormenorizadas es el establecido para ella en el mencionado planeamiento, sin perjuicio de los reajustes que, justificados por la citada superposición, se hayan determinado y/o se determinen en el marco de la configuración y formalización del correspondiente complejo inmobiliario, en los supuestos en los que su configuración resulte conveniente o necesaria.

Artículo 59.- Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.

1.- Parcela residencial de Casco Antiguo (a.1).

A.- Definición.

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

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este Plan (capítulos Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero de este documento), complementado y/o reajustado en los términos establecidos por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de titularidad y uso privado.
- * Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en el planeamiento pormenorizado consolidado.

2.- Parcela residencial común (a.2).

A.- Definición.

Parcelas residenciales características de los ensanches antiguos o de los nuevos desarrollos, ocupadas u ocupables por una o más unidades de edificación destinadas preferentemente, a usos residenciales agrupados vertical y horizontalmente sobre uno

o más núcleos comunes de acceso vertical, destinadas a la implantación de un número de viviendas superior al propio de la tipología residencial "a.3". Las edificaciones responden o pueden responder a las tipologías de manzana (cerrada o parcialmente abierta, que cuenta, en su caso, con el correspondiente patio), edificación abierta (bloques o torres exentos a adosados) u otras equivalentes.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (capítulos Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de titularidad y uso privado.
- * Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

3.- Parcela residencial de Baja Densidad (a.3).

A.- Definición.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, aislada o adosada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con una o varias unidades de edificación, y que disponen de espacios anejos no edificados en superficie, salvo en los supuestos previstos por el plan.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (capítulos Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de titularidad y uso privado.
- * Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

4.- Parcela de uso industrial (b.1).

A.- Definición.

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

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (capítulos Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de uso privado.
- * Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

5.- Parcela de uso terciario (b.2).

A.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de edificaciones de usos preferentemente terciarios (actividades de alojamiento turístico, oficinas, actividades tecnológicas y asimilables, etc.) de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (capítulos Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de titularidad y uso privado.
- * Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

6.- Red Viaria (c.1.1).

A.- Definición.

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación viaria, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), esté o no destinado con carácter exclusivo o preferente a un determinado modo de transporte y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en el conjunto de las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la subzona incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en el conjunto de las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la parcela incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo.

El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta subzona a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente

autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente. A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta subzona pormenorizada no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante

7.- Subzona de aparcamiento (c.1.2).

A.- Definición.

Subzona destinada a la implantación de edificaciones sobre y/o bajo rasante destinadas a usos de aparcamiento

Los aparcamientos previstos en superficie, sobre rasante, se adscribirán a la tipología de subzona pormenorizada a la que están vinculados ("a", "b", etc.).

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (capítulos Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.

8.- Subzona portuaria (c.2).

A.- Definición.

Subzona destinada a usos portuarios.

B.- Régimen urbanístico.

* Régimen de edificación.

Dicho régimen es el establecido en la legislación vigente en materia portuaria.

* Régimen de uso:

- Usos característicos: usos portuarios.

- Usos permitidos y complementarios: los establecidos en la legislación vigente en materia portuaria y, complementariamente, en el planeamiento pormenorizado.

- Usos prohibidos: los establecidos en la legislación vigente en materia portuaria.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

9.- Subzonas destinadas a espacios libres urbanos (SG) (d.1) o Local (d.2).

A.- Definición.

Espacios ajardinados y arbolados (parques, jardines...) o pavimentados (plazas, áreas de juego, paseos, otras áreas peatonales...) destinados al ocio y expansión de la población calificados, respectivamente, como sistema general (d.1) o local (d.2).

Los de titularidad del Ayuntamiento de Orio están adscritos al cumplimiento de los correspondientes estándares urbanísticos de las redes de los sistemas generales y locales de espacios libres regulados en las disposiciones urbanísticas vigentes, en los supuestos así establecidos por este Plan y el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo. Se incluyen entre ellos los que deben ser obtenidos por dicha entidad con el citado fin y/o lo que le han de ser adjudicados en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos.

No se computarán con ese fin los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en estas subzonas.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en estas subzonas. Así, en los terrenos de las subzonas incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por su servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia (Ley 22/1988, de Costas, y Reglamento de 2014), prohibiéndose la implantación de las edificaciones y los usos que no sean acordes con esa legislación.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de titularidad y uso público.

Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la parcela incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo.

El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta subzona a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente. A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta subzona pormenorizada no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante

10.- Subzona destinada a protección de aguas superficiales superficiales (medio urbano / d.3),

A.- Definición.

Subzona conformada por los cauces de agua existentes en el medio urbano del municipio

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

11.- Parcela de equipamiento comunitario (SG / SL).

A.- Definición.

Parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento (capítulos Tercero, Cuarto, etc. del Título Tercero), complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

El régimen urbanístico de esta parcela se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la parcela incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de

protección, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo, prohibiéndose la implantación de los usos que no sean acordes con dicha legislación.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de uso público o privado (en atención a que su titularidad sea de un tipo u otro).
Dicho régimen se adecuará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en ella. Así, en los terrenos de la parcela incluidos en el dominio público marítimo-terrestre o afectados por la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Ley de Costas y el Reglamento promovido en su desarrollo.
El destino de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en esta parcela a los usos propios de ella requerirá la emisión de la correspondiente autorización y/o título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, en los supuestos y términos requeridos por la legislación vigente. A ese respecto, la propuesta de inclusión de los terrenos del DPMT en esta subzona pormenorizada no condiciona o vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión del mencionado título habilitante
- * Las parcelas de equipamiento de titularidad privada quedan sujetas a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

12.- Subzona de Infraestructuras de servicios (SG / SL).

A.- Definición:

Subzona destinada a usos de infraestructuras de servicios urbanos en sus distintas modalidades, calificadas, respectivamente, como sistema general o local.

B.- Régimen urbanístico.

- * Régimen de edificación.
Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones previstas, en cada caso, en la legislación vigente, en las condiciones establecidas en la ordenación pormenorizada y/o las que justificadamente determine el Ayuntamiento de Orio.
- * Régimen de uso:
 - Usos característicos: usos y/o centros de infraestructuras de servicios.
 - Usos permitidos y complementarios: los establecidos en la legislación vigente.
 - Usos prohibidos: los restantes.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.

D.- Las redes de saneamiento y las instalaciones vinculadas a ellas, tanto existentes como nuevas, se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes y de aplicación en cada caso, incluidas las vigentes en materia de Costas (art. 44.6 de la Ley 22/1988; RD 876/2014; etc.).

Las redes e instalaciones existentes y situadas en terrenos de dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección de dicho dominio se sujetan al bien al régimen establecido en el correspondiente título habilitante, en los supuestos de existencia de este, bien al régimen transitorio establecido para ellas en las citadas disposiciones legales de Costas.

En todo caso, la existencia e implantación de dichas redes e instalaciones en terrenos de dominio público marítimo-terrestre se condiciona a la solicitud y obtención del correspondiente título habilitante en los supuestos y términos previstos en dichas disposiciones.

13.- Otras previsiones.

El régimen urbanístico de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas es el establecido en los siguientes artículos de este documento, reajustado o complementado:

- * En los términos expuestos en el documento “2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos” de este Plan General.
- * En los términos establecidos en el planeamiento pormenorizado vigente incorporado a este Plan y/o el que se promueva en su desarrollo.
- * En los términos y con el alcance resultantes de la aplicación de las previsiones y condicionantes establecidos en las disposiciones legales sectoriales vigentes.
- * En lo referente a las edificaciones consolidadas y/o en ordenación, que se convalidan con sus actuales parámetros edificatorios y de uso.
Esas edificaciones se adecuarán al régimen urbanístico establecido en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada a la que se vinculan:
 - En su integridad en los supuestos de sustitución de la edificación, rehabilitación integral y/o cambio del uso característico o permitido por otro de esa misma naturaleza.
 - En la medida y en los términos que se consideren justificados y proporcionados con el alcance y características de las actuaciones de rehabilitación y/o cambio de uso parcial o puntual que se planteen.

CAPITULO TERCERO RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO.

Sección Primera. Determinaciones generales.

Artículo 60.- Definición de parámetros.

1.- Parámetros referentes a la parcela.

- * **Parcela urbanística.**
Unidad de suelo que (sobre y/o bajo rasante, en su vuelo y/o subsuelo) es objeto de tratamiento urbanístico unitario y diferenciado con todos o algunos de los siguientes fines: la determinación de su régimen urbanístico (edificabilidad, parámetros edificatorios, régimen de uso...); su configuración, uso y funcionamiento urbanístico (accesos y salidas; infraestructuras de servicios urbanos; etc.); otros asimilables o complementarios de los anteriores.
Y eso, sin perjuicio de que dentro de ella puedan existir distintas edificaciones, fincas, etc. susceptibles de tratamiento diferenciado a los efectos de su proyección, construcción, configuración registral, titularidad, etc.
- * **Alineación de parcela.**
Línea que, determinada sobre la superficie del terreno, delimita la parcela, diferenciándola de otras parcelas o espacios (públicos o privados) colindantes.

* **Parcela mínima.**
 Unidad mínima de parcelación resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos urbanísticos promovidos en desarrollo de dicho planeamiento (proyectos de reparcelación, etc.).

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

2.- Parámetros referentes a la edificación.

* **Alineación de la edificación o plano de la envolvente (sobre y bajo rasante).**
 Línea que define la ocupación en planta de la edificación tanto sobre como bajo rasante, sin perjuicio de las tolerancias que se establezcan respecto a la disposición de elementos específicos que sobresalgan de ella. Se determinan estas dos variantes de alineaciones:

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

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

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

* **Retiro.**
 Distancia entre, por un lado, la alineación de parcela y, por otro, la alineación de la edificación sobre y bajo rasante.
 Salvo determinación expresa de otro tipo, el retiro tiene como referencia la línea de edificación o plano de la fachada sobre rasante, incluyendo los vuelos.

* **Retranqueo.**
 Tramo de la fachada que se remete hacia el interior de la línea de edificación o plano de la fachada y/o distancia entre, por un lado, esta superficie y, por otro, la fachada remetida.

* **Vuelo.**
 Elemento de la edificación que sobresale de la línea de edificación o plano de la fachada en sus plantas altas, y dispone de una plataforma pisable, que hace posible su ocupación por las personas. Pueden ser abiertos o cerrados en su frente y laterales.
 No se consideran como tales las cornisas o elementos ornamentales, carentes de una plataforma ocupable, que sobresalgan de la línea de edificación o plano de la fachada.
 Se denomina profundidad del vuelo a la distancia entre, por un lado, su extremo más saliente y, por otro, la línea de edificación o plano de la fachada de la que sobresale.
 Se diferencian las siguientes variantes:

- ***Balcón.***
 Vuelo que arranca desde el plano de la fachada de la pieza única a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente.
- ***Balconada (o balcón corrido).***
 Balcón que sirve a varias piezas.
- ***Terraza.***
 Espacio entrante no cerrado ni cubierto formado como consecuencia de retranqueos en la última o últimas plantas de la edificación y, en su caso, en otras inferiores.

- **Solana.**
Recinto cubierto formado como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación, abierto a la misma y cerrado por los otros tres lados de su perímetro o por dos si se sitúa en la esquina, incluida la parte que, en su caso, sobresalga de la fachada.
 - **Mirador.**
Vuelo cerrado que arranca desde el plano de la fachada de la pieza o piezas a las que sirve.
- * **Línea edificación o plano de la fachada,**
Superficie externa de la fachada que configura el plano correspondiente al cierre vertical de la edificación y su envolvente volumétrica máxima, excluidos los vuelos.
- * **Profundidad edificable.**
Distancia entre, por un lado, la alineación de la fachada principal o exterior de la edificación y, por otro, la alineación de la fachada posterior o interior.
- * **Superficie:**
 - **Ocupable.**
Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante y, en su caso, bajo rasante, excluidos los vuelos.
 - **Ocupada.**
Superficie de la parcela comprendida dentro del perímetro formado por la superficie de fachada o línea de edificación, excluidos los vuelos.
 - **Edificable.**
Edificabilidad susceptible de construcción sobre y/o bajo rasante, resultante de la aplicación de los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico y computada conforme a los criterios establecidos en él.
 - **Construida.**
Edificabilidad o superficie realmente ejecutada, computada de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.
 - **Útil.**
Edificabilidad o superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local o pieza, susceptible de directa utilización para el uso al que se destina, incluida la superficie de las solanas, si las hubiera.
La superficie útil de una planta o edificación está conformada por la suma de la superficie útil de los locales o piezas que forman parte de ella.
- * **Altura:**
 - **De edificación.**
Es la altura de la línea de edificación y/o plano de la fachada de un edificio al correspondiente elemento de referencia (cornisa, cumbrera...), medida conforme a los criterios establecidos en el artículo 62.
 - **De planta o piso.**
Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
 - **Libre de piso.**
Distancia vertical entre, por un lado, la cara superior del forjado de una planta y, por otro, la cara inferior del forjado del techo de esa misma planta, medida en estructura.
 - **Útil.**
Distancia vertical entre el pavimento y el acabado del techo de una misma planta.
- * **Perfil de edificación.**
Número de plantas de la edificación. Puede incluir el número de plantas sobre y bajo rasante.

* **Plantas de la edificación:**

- *Planta sótano*: es toda aquella que se sitúa bajo una planta baja, un semisótano o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. Su altura en fachada será en todos los casos inferior a 1,00 m en más del 50% de su perímetro; en caso de no cumplir esa condición se considerará planta de semisótano.
- *Planta semisótano*: es aquella planta que presenta una altura en fachada de 2,00 m. en el 50% de su perímetro.
- Planta baja: es aquella cuyo piso está situado, en más de un 50% de su perímetro, dentro de unos límites de 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres (públicos o privados), perimetrales.
- *Entresuelo*: planta situada por encima de la planta de sótano, que no reúne los requisitos establecidos para su consideración como planta baja.
- Altillo: piso o forjado adicional que sin llegar a fachada se dispone en las plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de edificabilidad ni de perfil de la edificación.
- *Planta alta*.

Toda planta situada por encima de la planta baja, del entresuelo, si éste existe, o del entresuelo. Se identifican en ellas, además de las plantas altas comunes, estas dos variantes específicas:

- . *Ático*:
 - Planta o plantas retranqueadas situadas en la parte superior del edificio que responden a los siguientes parámetros:
 - * Altura de fachada mayor de 1,50 m.
 - * Plano de fachada retranqueado respecto del general de la edificación.
- . *Bajocubierta*:
 - Última planta del edificio situada directamente bajo el forjado o tablero de la cubierta inclinada, con altura en fachada inferior a 1,20 m.

* **Cubierta.**

Cierre de la edificación en su parte superior, destinada a su protección y susceptible de configuración mediante planos horizontales, inclinados u otras formas geométricas.

* **Pendiente de cubierta.**

Pendiente, ascendente hacia el interior de la parcela, que configura la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, a partir de la intersección del plano horizontal definido por el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación, con la superficie de fachada.

* **Patio.**

Espacios no edificados existentes o proyectados bien en el interior de una o más edificaciones, bien en su fachada, para garantizar, entre otras, las condiciones de habitabilidad de las viviendas, locales, etc. de esas edificaciones. En determinados supuestos, dichos patios podrán ser edificados en planta baja. Se diferencian las siguientes modalidades:

- Patio abierto a fachada
- Patio de manzana.
- Patio de parcela.
- Patio de luces.

Cada una de esas modalidades de patio responde a las características y a los condicionantes establecidos en el Decreto 80/2022, de regulación de las condiciones de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales de la CAPV. Los patios (de cualquiera de los tipos anteriores) que sirvan simultáneamente a edificios pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados; y los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

Artículo 61.- Parámetros generales referentes a la parcela y/o suelo.1.- Niveles de la urbanización.

- A.- En el suelo urbano consolidado se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su posible reajuste, por razones debidamente justificadas (mejora de la accesibilidad...), en el marco de la sustitución de la edificación actual y/o mediante la formulación de estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan.
- B.- En el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad (sujeto a actuaciones de dotación) se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su reajuste: para dar respuesta a problemas de accesibilidad, inundabilidad, etc.; para su adecuación a la ordenación pormenorizada establecida en este Plan o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo; de conformidad con lo establecido en los estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan en él.
- C.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones sobre el medio urbano se convalidan los niveles de la urbanización existentes, salvo que la consecución de los objetivos asociados a dichas actuaciones justifique su reajuste en los términos y con el alcance establecidos en los planes y proyectos que se promuevan para la consecución de los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana planteados (planeamiento especial, estudios de detalle, proyectos de obras de urbanización, otro tipo de documentos y proyectos, etc.).
- D.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones de reforma y renovación de la urbanización (y, en su caso, de nueva urbanización) y/o a actuaciones integradas y en el suelo urbanizable sectorizado los niveles de la urbanización serán definidos en el marco de la determinación de la ordenación pormenorizada y en los estudios de detalle y proyectos de obras urbanización que se promuevan.

2.- Parcela mínima.

A los efectos de este Plan la parcela mínima es la que reúne las condiciones mínimas establecidas para su construcción en este Plan o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

3.- Espacios de la parcela de titularidad y uso privado, no edificables sobre rasante.

No se autoriza la implantación de edificaciones sobre rasante en las partes de titularidad y uso privado de la parcela que, de conformidad con el régimen urbanístico establecido para ella, no sean edificables sobre rasante, con la única excepción de los elementos de carácter desmontable y/o plegable, sin anclajes fijos permanentes, que permitan su retirada o plegado diario (toldos, sombrillas, etc.) y que estén al servicio del local y/o uso que tenga atribuido su utilización dentro de la comunidad.

Artículo 62.- Criterios de medición de la altura de edificación y la altura en fachada de sus distintas plantas.

1.- Criterio general de medición de la altura de edificación.

La altura de la edificación se medirá desde el punto medio de la fachada que refuerce la cota más baja del terreno hasta la intersección de la fachada con el plano de cubierta. No se tendrán en cuenta a la hora de realizar la medición, los elementos de cornisa que puedan desfigurar el encuentro de los paños de fachada y cubierta.

2.- Nivel de referencia superior en casos particulares:

- * Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el nivel de referencia superior para la medición la cara inferior del alero horizontal.
- * En caso de existir elementos volados o retranqueados (áticos), la medición se determinará respecto a la superficie de fachada del elemento volado o retranqueado.
- * En el caso de existir elementos constructivos u ornamentales, cuya longitud conjunta no supere el 15% del perímetro de la fachada, éstos no serán considerados a los efectos de la medición – determinación de la altura de la edificación.
- * En el caso de que el planeamiento permita la construcción de buhardas en el bajo cubierta, éstas no serán de consideración para la medición de la altura de edificación.
- * En los edificios de usos industriales o terciarios, el nivel de referencia para la medición de la altura de edificación será el nivel superior (cara superior del forjado) de la última planta sobre rasante computable, excluyendo del cómputo la altura ocupada por los elementos de estructura y cubrimiento del edificio.

3.- Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación:

- * En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior para la medición el nivel de la cara superior del forjado de su techo, siendo la referencia inferior la señalada en el apartado anterior para la altura de edificación.
- * En los entresuelos y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.
- * En los desvanes y bajo cubiertas, la altura en fachada se medirá tomando como referencia inferior la cara superior del forjado de piso y como referencia superior la establecida para la medición de la altura de edificación.

Artículo 63.- Condiciones generales de edificación.

1.- Construcciones o plantas de edificación bajo rasante.

A.- Se consideran como tales las plantas de sótano y semisótano.

B.- Se autoriza la construcción de:

- a) Con carácter general:
 - * Dos (2) plantas bajo rasante en las construcciones que se realicen en medio urbano del término municipal (conformado por los suelos urbano y urbanizable).
 - * Una (1) planta bajo rasante en el suelo no urbanizable.
- b) Complementaria y excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia o necesidad, las previsiones anteriores podrán ser reajustadas en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento a promover en su desarrollo para la determinación de la ordenación pormenorizada o con otros fines.
- c) Además, las previsiones del apartado "a" podrán ser reajustadas al alza en atención a razones técnicas, geotécnicas, urbanísticas (respuesta a demandas de aparcamiento, etc.), de preexistencia de un mayor número de plantas, etc. debidamente justificadas.
- d) La altura útil mínima de las plantas bajo rasante serán de:
 - * Plantas destinadas a usos principales: la establecida con carácter general, en cada caso, para su implantación.

- * Plantas destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trastero y otros): 2,30 m; se autorizará 2,00 m por descuelgues de vigas e instalaciones u otras razones similares.
- e) El acceso a las plantas bajo rasante se dispondrá, siempre que la parcela sea edificable sobre rasante, en el interior bien de la edificación afectada en cada caso, bien de otra colindante, sin que se autorice la ocupación con ese fin de espacios dotacionales públicos colindantes.

Excepcionalmente, en el supuesto de que las condiciones de la orografía y/o de la edificación impidan y/o perjudiquen la aplicación del criterio anterior, dando lugar a soluciones ineficaces de utilización del sótano, se podrán autorizar otro tipo de accesos de conformidad con los criterios que, a ese respecto y justificadamente, se determinen en el planeamiento urbanístico, estudios de detalle y/o los proyectos de edificación.

En las subzonas pormenorizadas no edificables sobre rasante se autorizarán las soluciones de acceso que, en cada caso, se estimen adecuadas, previa justificación de que su ejecución no conllevará impactos negativos en el espacio público afectado y en su entorno.

2.- Construcciones o plantas de edificación sobre rasante.

A.- Se considerarán como tales las plantas de edificación que, conforme a lo indicado, no responden a las condiciones propias de las plantas bajo rasante. Son, en concreto, la planta baja y las plantas altas en sus distintas modalidades (común o convencional, entresuelo, ático).

B.- Condiciones de altura de las plantas:

a) Condiciones generales:

- * Referentes a las nuevas edificaciones.

Las establecidas en el Decreto 80/2022, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV para ese tipo de edificaciones.

- * Referentes a las edificaciones existentes objeto de rehabilitación y cambio de uso en edificaciones existentes.

Las establecidas en el Decreto 80/2022, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV para ese tipo de actuaciones.

- * Referentes a las edificaciones existentes y consolidadas objeto de sustitución. En los supuestos en los que las plantas existentes dispongan de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a las mismas de la altura mínima señalada. Este criterio no será de aplicación a la altura de las plantas bajo cubierta, salvo que éstas tengan la condición de planta de edificación regular, y formen parte del perfil de edificación autorizado.

b) Referentes a la planta baja:

- * Criterios generales referentes a las nuevas edificaciones:

- Altura libre máxima: 5,00 m.

- Altura libre mínima: 3,00 m.

- Las alturas anteriores serán reajustadas al alza o la baja en atención al uso al que se destine la planta y a los requisitos establecidos a ese respecto.

- Cuando la planta baja sea destinada a los usos industriales, terciarios o de equipamiento y cuente, además, con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.
 - * Se consolidan las edificaciones preexistentes que cuenten con una altura máxima o mínima superior o inferior a las indicadas, incluso a los efectos de su rehabilitación o sustitución, salvo en los supuestos en los que se justifique la adecuación de la nueva edificación sustitutoria bien a los parámetros edificatorios de las edificaciones colindantes, bien a los anteriores criterios generales, sin que eso cause perjuicio o impacto negativo alguno en la edificación afectada.
- c) Referentes a las plantas altas:
Dicha altura se adecuará a los criterios establecidos en atención al uso al que se destine la planta.
- d) Los locales de planta baja destinados a espectáculos o usos de hostelería de alta ocupación (discotecas, salas de baile, salas de fiesta...), así como los restantes situados en plantas superiores o inferiores vinculados a dichas actividades, deberán cumplir las condiciones establecidas en la reglamentación vigente en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, incluidas las referentes a su altura mínima.
- C.- Los locales de planta baja destinados a usos no residenciales deberán contar con acceso independiente y directo bien desde el espacio público colindante, bien desde el espacio libre de la parcela en la que esté situada la edificación.
- D.- Salvo previsión expresa en contrario establecida en el marco de la ordenación pormenorizada vigente, se autoriza la ejecución de altillos en las plantas bajas destinadas a usos de actividades económicas y/o de equipamiento, situadas en edificaciones tanto nuevas como existentes.
- Dichos altillos se destinarán, en todo caso, al uso principal o a usos complementarios del principal.
- Además, deberán cumplir en todo caso las siguientes condiciones:
- a) La superficie construida del altillo no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida del local. En los locales existentes que dispongan de altillo y este supere el citado porcentaje, podrán realizarse obras que incluyan la sustitución de aquél, conservando sus dimensiones y disposición, y siempre que se respete el resto de las condiciones que se exigen en este apartado tercero.
 - b) Quedará vinculado de forma indivisible al local de la planta baja en la que se sitúe.
 - c) La altura útil de los locales resultantes tanto en la parte baja como alta no podrá ser inferior a 2,20 m.
 - d) El altillo no podrá verse reflejados en la fachada, por lo que deberán separarse un mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) del paramento interior de fachada.

4.- Construcciones por encima del perfil autorizado.

A.- La pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones será del 35%.

La cumbre no sobrepasará en ningún punto los tres metros y medio (3,5 m) por encima de la altura máxima.

Las previsiones anteriores son de aplicación en todas las fachadas, tanto exteriores como interiores, incluidas las que forman los patios de parcela de la edificación.

B.- En las edificaciones que agoten el perfil y la altura de edificación establecidos, por encima de la cubierta solo podrán implantarse y/o sobresalir:

- a) Claraboyas; placas y paneles solares.
- b) Chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas; estaciones de base de telefonía y otras infraestructuras de comunicaciones electrónicas.
- c) Cuartos de instalaciones de ascensores; casetones o elementos de acceso a la cubierta y/o a las anteriores instalaciones.
- d) Piscinas e instalaciones deportivas asimilables.
- e) Buhardillas, en los supuestos autorizados.
- f) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, con una altura máxima de 1,5 m.
- g) Cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse en cubierta.

Dichos elementos se adecuarán a los dos tipos de condiciones que se exponen a continuación, salvo en los supuestos en los que, razones debidamente acreditadas, justifiquen otras soluciones:

- * La altura máxima de cada uno de ellos será de 5,00 m, medidos sobre la altura máxima de la edificación.
- * Complementariamente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, la altura máxima de los elementos del apartado "b" a implantar sobre cubierta inclinada podrá ser de 7 m medidos asimismo sobre la altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la antena podrá ser superior a los citados 7,00 m siempre que, además de justificarse su necesidad, se solicite y obtenga el informe favorable de la Administración competente en materia de Aviación Civil.

Los restantes elementos técnicos de la edificación, así como los espacios en los que se habiliten los mismos, deberán quedar integrados en el interior de la propia edificación sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen su aspecto.

El conjunto de la cubierta y de sus instalaciones y elementos será objeto de proyección y tratamiento unitario, en condiciones que garanticen tanto la inexistencia de impactos negativos (visuales, paisajísticos...) como su calidad arquitectónica global.

Las edificaciones de cubierta plana se adecuarán asimismo a los criterios anteriores.

Se prohíbe la implantación de petos o elementos asimilables sobre los aleros.

C.- Se autoriza asimismo el tratamiento de las cubiertas mediante las soluciones propias de las cubiertas verdes, incluida la implantación de huertas o elementos asimilables, complementadas con las instalaciones que, justificadamente, requiera su implantación.

También en ese caso, el conjunto de la cubierta será objeto de proyección y tratamiento unitario, en condiciones que garanticen tanto la inexistencia de impactos negativos (visuales, paisajísticos...) como su calidad arquitectónica global.

D.- Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en su plano, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, salvo las buhardillas que se autorizan en los supuestos siguientes:

- * Las edificaciones de tipología "a.3 Residencial Edificación de baja densidad".
- * Las edificaciones residenciales existentes o autorizadas en el suelo no urbanizable.
- * Las buhardillas existentes en edificaciones residenciales de tipologías distintas a las anteriores, consolidadas por este Plan.

Además, en determinados ámbitos en los que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que queden todos sus elementos por debajo del perfil de cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, con una anchura máxima de 3,00 m y separada de la posible colindante un mínimo de 1,50 m de distancia. Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta desde un mínimo de 1,00 m hasta un máximo de 2,50 m. Estos espacios de terraza serán continuación de espacios de vivienda, nunca de espacios de trasteros.

E.- Si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

F.- En edificaciones desarrolladas en parcelas de usos terciarios y/o industriales se podrán disponer elementos singulares ocupando un máximo del 20% de la superficie ocupada por la edificación mediante la sobreelevación de una planta más sobre el perfil básico considerado, siendo en cualquier caso computable a los efectos de edificabilidad autorizada.

G.- Se autoriza la habilitación de terrazas en el espacio bajocubierta de los ámbitos urbanísticos en los que así se establezca en las Normas Urbanísticas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, en las condiciones siguientes:

- * Se autoriza un máximo de una terraza por vivienda.
- * Todos los elementos de la misma deberán quedar por debajo del perfil de la cubierta autorizado.
- * Tendrá una anchura máxima de 3,00 m.
- * Se separará del límite de la propiedad un mínimo de 1,50 m, de manera que la separación mínima entre dos terrazas será de 3,00 m.
- * Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m hasta un máximo de 2,50 m de altura.
- * Los espacios de la terraza serán una continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero.
- * Se situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70%, en función del diseño del elemento.

5.- Los patios.

A.- Tipos de patios.

Se distinguen los siguientes tipos de patios:

- a) Patio abierto a fachada
- b) Patio de manzana.
- c) Patio de parcela.
- d) Patio de luces.

B.- Los patios en las edificaciones residenciales:

a) Criterio general.

Los patios, en sus distintos tipos, se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia¹ y en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan.

b) Criterios complementarios.

- * Las edificaciones residenciales existentes y consolidadas, construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, se adecuarán a las previsiones contenidas en ese mismo Decreto (Disposición Transitoria Segunda...).
- * Las edificaciones residenciales, tanto existentes y consolidadas como nuevas, afectadas por las previsiones o exenciones establecidas en el citado Decreto [artículo 10, Disposición Transitoria Primera (apartado 2), etc.] y en el artículo 133 de este documento, quedarán sujetas a las determinaciones reguladoras de los patios vinculadas a dichas previsiones y exenciones.

C.- Los patios en las edificaciones destinadas a usos no residenciales:

a) Su ordenación y habilitación se adecuará a las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan.

b) Las previsiones anteriores se complementarán con las reguladoras de los patios de las edificaciones residenciales, salvo en los supuestos y extremos en los que se justifique que su aplicación no es viable o adecuada o proporcionada.

D.- Otras condiciones generales.

a) El vuelo del alero de la cubierta, caso de que existiera, se ajustará a la dimensión establecida para toda clase de vuelos, cualquiera que sea la vista recta mínima establecida.

b) Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros.

Queda prohibido todo material de revestimiento que no garantice la plena estanqueidad y escorrentía de las aguas.

c) Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común de la casa o edificio, salvo

¹ Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, etc.

que su derecho de uso esté vinculado a una o unas determinadas viviendas o locales, en cuyo caso se accederá desde estos.

- d) El material de revestimiento de las fachadas de los patios, deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 131 y siguientes sobre Condiciones de Estética.

6.- Vuelos, retranqueos, aleros y otros elementos.

- A.- Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas).

Las condiciones dimensionales de los mismos son las establecidas para cada ámbito, bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento y en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo. La saliente máxima de los mismos, así como de los aleros, será la fijada en ese mismo marco.

En los supuestos en los que no esté determinado en las citadas Normas Urbanísticas Particulares, el fondo y/o saliente máximo de los vuelos será el resultante de la aplicación de las condiciones siguientes:

- * 1,20 m contados desde la de línea de edificación o plano de fachada.
- * Se adecuará en todo caso, al fondo general y/o estándar de los vuelos de las edificaciones que dan frente a una misma calle o espacio público. Previa justificación de su adecuación a los condicionantes generales de los vuelos de la calle o espacio público afectado en cada caso, el citado fondo podrá ser superior o inferior al antes mencionado.

Los cuerpos salientes se deberán situar siempre a partir de la primera planta alta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe, al menos, a 2,50 m sobre la rasante del espacio público o del terreno.

Los vuelos deberán retirarse de la edificación colindante o medianera un mínimo del saliente del vuelo, con la salvedad de que se disponga en continuidad con los vuelos existentes, configurando medianera en la separación entre viviendas.

- B.- Los retranqueos serán libres, no superando su fondo, la mitad de su frente.

- C.- Los tendederos estarán protegidos de la vista del espacio público.

- D.- Las edificaciones emplazadas en el ámbito "1. Casco Histórico" se adecuarán a los criterios establecidos en el Plan Especial de Rehabilitación referido al mismo.

7.- Parámetros y condiciones de edificación referentes a las viviendas protegidas y a los anejos vinculados a ellas.

Las viviendas protegidas, así como los anejos (aparcamientos y trasteros) igualmente protegidos, se adecuarán a los parámetros y condiciones de edificación establecidos en las disposiciones legales vigentes referidas a ellos.

Esa adecuación afectará al conjunto de las cuestiones reguladas en esas disposiciones, incluidas las relacionadas, en su caso, con: la altura de las plantas de edificación sobre y bajo rasante; los accesos (peatonales, rodados...) a las edificaciones y a sus plantas sobre y bajo rasante, incluidos los garajes; las condiciones reguladoras de los patios y los vuelos; las condiciones de habitabilidad de las viviendas; las condiciones reguladoras de los garajes y las plazas de aparcamiento, incluida su dimensión y forma; etc.

Las previsiones reguladoras de esas cuestiones establecidas en este Plan, incluidas las contenidas en los apartados anteriores, serán de aplicación, en su caso, en los supuestos y condiciones que sean compatibles con las de dichas disposiciones.

8.- Parámetros referentes a las edificaciones catalogadas.

Serán de aplicación las previsiones expuestas en los apartados anteriores, reajustadas en los términos y condiciones requeridos y/o justificados en cada caso para su adaptación al régimen de protección de la edificación afectada.

9.- Las edificaciones existentes y consolidadas.

Los proyectos de edificación que se promuevan para el derribo y sustitución de esas edificaciones, para su rehabilitación integral y para la modificación, asimismo integral, de su uso, incluirán un levantamiento de la o las edificaciones existentes y consolidadas, complementado con la determinación y el análisis preciso de: su edificabilidad tanto total como diferenciada en atención a su destino a los correspondientes usos y a su ubicación sobre y bajo rasante; sus parámetros edificatorios; su adecuación o no a las previsiones de este Plan y, en su caso, del planeamiento promovido en su desarrollo; las licencias municipales concedidas para su construcción, implantación de usos, etc.; cualesquiera otros extremos de interés.

En todo caso, la edificabilidad consolidada por este Plan será la que, habiéndose determinado en ese contexto, cuente con la correspondiente licencia municipal y/o expediente de legalización.

Artículo 64.- Aplicación.

- 1.- Las normas generales de edificación determinadas en este documento son de aplicación en obras de construcción de nuevas edificaciones (de nueva planta y/o sustitución de existentes) así como de rehabilitación integral de edificaciones existentes y/o de cambio del uso característico o permitido por otro igualmente autorizado.

Las edificaciones consolidadas y/o en ordenación se convalidan con sus actuales parámetros edificatorios (incluidos los relacionados con la configuración de los patios...). Las actuaciones de rehabilitación parcial o puntual y/o de cambio de uso igualmente parcial o puntual se adaptarán a esos parámetros salvo en los extremos en los que justificada y/o proporcionadamente proceda su adaptación a las citadas normas generales de edificación.

En este último tipo de obras se aplicará un criterio de flexibilidad para la implantación de elementos relacionados con la mejora de condiciones ambientales y de sostenibilidad (placas solares, etc.), o nuevas tecnologías, como en el caso de fachadas ventiladas. Así mismo, para la implantación de elementos de refuerzo por razones de seguridad estructural o de riesgo para la integridad física de las personas.

- 2.- Los edificios catalogados, objeto de protección y conservación, se adecuarán a las previsiones reguladoras de dicha protección. Las previsiones establecidas en este Capítulo serán de aplicación subsidiaria en esas edificaciones y en la medida en que sean compatibles con el citado régimen de protección.
- 3.- Las edificaciones sometidas a algún régimen de protección pública (viviendas protegidas...), tanto en edificación de nueva planta como en rehabilitación, se ajustarán a lo establecido en su normativa específica correspondiente. En lo no regulado y en la medida en que sea compatible con dicha normativa específica, será de aplicación subsidiaria lo contenido en este Plan.

- 4.- Las previsiones de este Capítulo Tercero podrán ser reajustadas en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o por el planeamiento pormenorizado en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los condicionantes específicos de los desarrollos urbanísticos objeto de dichas Normas.

Esos reajustes incidirán en las cuestiones que, en cada ámbito o subámbito se estimen convenientes, incluidas las reguladoras de los parámetros edificatorios y la determinación y/o identificación de las plantas de edificación, de su posición en esta (baja, altas...), de su régimen de uso.

Sección Segunda.

Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas.

Artículo 65.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Casco Histórico (a.1).

El régimen de edificación de esas parcelas es el determinado en el planeamiento pormenorizado referente al ámbito "1. Casco Histórico", reajustado en los términos y supuestos establecidos en este Plan.

Artículo 66.- Régimen de edificación de la parcela residencial común (a.2).

1.- Condiciones de edificabilidad.

- * La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- * En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- * La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

- * Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de repartición...).
- * En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones. Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico (planeamiento pormenorizado, estudios de detalle, proyectos de repartición, licencias de segregación...) que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.
- * No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables.

Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

3.- Parámetros de edificación.

A.- Alineaciones de la edificación.

- * Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
- * Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

B.- Altura de la edificación (sobre rasante).

a) Parámetros generales:

- * Dicha altura es la establecida en el marco de la ordenación pormenorizada.
- * Se consolida la altura de las edificaciones existentes y, asimismo, consolidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada.

b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.

- * Altura de la planta baja destinada a uso residencial: la establecida para las plantas altas.
- * Altura de la planta baja destinada a otros usos autorizados:
 - Altura útil máxima: 5,00 m.
 - Altura útil mínima: 3,00 m.
 - Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ella cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente (\pm 20 cm), en un fondo mínimo de 5 m.
- * Altura útil mínima de las plantas altas: 2,60 m en las habitaciones o espacios destinados a la estancia continuada de personas, y 2,30 m en el resto de los elementos de la vivienda.
En todo caso, en las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.

C.- Perfil de la edificación.

- * Dicho perfil es el establecido en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- * Se consolida el perfil sobre rasante de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las citadas Normas Particulares.
- * El perfil bajo rasante se adecuará a los criterios generales establecidos tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

D.- Altílos.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "63.2.D", sin perjuicio de lo que al respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- Vuelos y retranqueos.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "63.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

F.- La cubierta.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "63.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

G.- Los patios.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "61.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

Artículo 67.- Régimen de edificación de la parcela residencial de Edificación de Baja Densidad (a.3).

1.- Condiciones de edificabilidad.

- * La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- * En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- * La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

A.- Condiciones generales: las establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos en los que se ordenan parcelas de esta tipología.

B.- Condiciones complementarias:

- * Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada.
- * Se consolidan las parcelas existentes y construidas que no cumplan las condiciones anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
- * Las parcelas existentes y consolidadas podrán ser segregadas siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
 - Las establecidas en el apartado A.
 - La edificabilidad y edificaciones existentes se incluirán en las parcelas resultantes de la segregación en proporción a sus características y condicionantes.
 - Ninguna de las parcelas resultantes quedará vacante y/o sin edificabilidad urbanística.

3.- Parámetros de edificación.

Es de aplicación el régimen de edificación (alineaciones, altura, perfil...) establecido para las parcelas de tipología "a.2" con las salvedades siguientes:

A.- Alineaciones y retiros.

- * Alineaciones: las establecidas en la ordenación pormenorizada.
- * Condiciones generales de retiro:
 - Edificación sobre rasante: 3,00 m.
 - Edificación bajo rasante: 3,00 m.
- * Condiciones complementarias de retiro:
 - Las condiciones anteriores podrán ser reajustadas al alza o a la baja en el marco de la ordenación pormenorizada por razones asociadas a: la consolidación de edificaciones existentes que no se adecuen a dichas condiciones; la existencia y consolidación de una morfología urbana que responde a otras condiciones; por cualesquiera otras debidamente justificadas.
 - Las condiciones referentes a la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas o incluso eliminadas, entre otros, en el supuesto de que distintas parcelas deban compartir la edificación bajo rasante y/o los accesos a ella.

B.- Altura y perfil.

- * Condiciones generales:
 - Número de plantas:
 - . Sobre rasante: 3.
 - . Bajo rasante: 1.
 - Altura: 10,50 m.
- * Condiciones complementarias:
 - En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.
 - Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

C.- Patios interiores.

No se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones o espacios de las viviendas destinados a la estancia habitual y prolongada de personas (sala de estar, cocinas, comedor, dormitorio...).

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a otros fines, en las condiciones (dimensionamiento...) adecuadas para dichos fines.

D.- Altillos.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "63.2.D", sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- Los espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios salvo que, reuniendo las condiciones para ello, computen en el cálculo y la determinación de la edificabilidad autorizada en la parcela.

Complementariamente, se autoriza la implantación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.

F.- Condiciones de implantación de la edificación bajo rasante.

- * Las derivadas del cumplimiento de los retiros establecidos.
- * La ocupación máxima de dicha edificación será la equivalente al 70% de la superficie neta edificable sobre rasante, resultante de la exclusión de las partes afectadas por los retiros, salvo en los supuestos en los que:
 - La edificabilidad resultante bajo rasante sea inferior a la requerida para cumplir con el estándar de aparcamiento. En este caso, dicha ocupación se incrementará en los términos justificados por dicho cumplimiento.
 - La ocupación resultante de dicho porcentaje sea inferior a la de la edificación prevista sobre rasante. En este caso, dicha ocupación podrá ser equivalente a la de la edificación sobre rasante, aun cuando la edificabilidad resultante sea superior a la requerida por el cumplimiento del mencionado estándar.

4.- Número de viviendas.

A.- Criterios generales:

- * Parcelas con edificaciones de tipología adosada (dos o más viviendas pareadas o en hilera): 1 viv. en cada módulo edificatorio-adosado.
- * Restantes parcelas: número de viviendas resultante de la aplicación de un tamaño medio de 125 m²(t) en cada edificación.

B.- Criterios complementarios: se consolida el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones asimismo consolidadas en los supuestos en los que sea superior al resultante de los citados criterios generales, salvo que en las correspondientes Normas Particulares y/o en el planeamiento pormenorizado se establezcan otro tipo de previsiones; se incluyen entre dichas viviendas consolidadas las resultantes del destino de las plantas de dichas edificaciones a viviendas independientes, siempre que cumplan los requisitos reguladores del tamaño mínimo de vivienda.

Artículo 68.- Régimen de edificación de la parcela de uso industrial (b.1).

1.- Condiciones de edificabilidad.

- * La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- * En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

- * La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

- * Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de repartición...).
- * En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

- * No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables.

Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

3.- Parámetros de edificación.

A.- Alineaciones de la edificación.

- * Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
- * Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante en lo referente a las fachadas exteriores, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

B.- Altura y perfil de la edificación.

a) Parámetros generales:

- * Condiciones generales:
 - Número máximo de plantas sobre rasante: 3 plantas.
 - Número máximo de plantas bajo rasante: 2 plantas.
 - Altura máxima: 14,00 m.
- * Condiciones complementarias:
 - En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.
 - Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
 - Podrán autorizarse alturas superiores a la citada siempre que la implantación de instalaciones, etc. vinculadas a la actividad desarrollada o que se prevea implantar lo justifique.

b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.

- * Altura de la planta baja:
 - En edificaciones nuevas:
 - . Altura libre máxima: 5,00 m.
 - . Altura útil mínima general: 3,50 m.
 - . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
 - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.b" del artículo 61.
- * Altura de las plantas altas:
 - En edificaciones nuevas:
 - . Altura libre máxima: 4,30 m.
 - . Altura útil mínima: 3,00 m
 - . Cuando en distintas plantas de una misma edificación, incluida la planta baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.
 - En las edificaciones preexistentes objeto de rehabilitación o sustitución serán de aplicación los criterios expuestos en el apartado "3.B.a" del artículo 61.
- * Otras previsiones:
 - Altura libre mínima para oficinas y espacios de estancia continuada de personas: 2,60 m.
 - Altura libre mínima de aseos, espacios de instalaciones y asimilables: 2,30 m.

C.- Altí�os.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "63.2.D", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

D.- Vuelos y retranqueos.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "61.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- La cubierta.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "63.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

F.- Los patios.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "63.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

G.- Edificaciones catalogadas.

Los criterios anteriores serán de aplicación en esas edificaciones en la medida en que sean compatibles con su régimen de protección.

En caso contrario, serán de aplicación preferente los criterios reguladores del correspondiente régimen de protección.

Artículo 69.- Régimen de edificación de la parcela de uso terciario (b.2).**1.- Condiciones de edificabilidad.**

- * La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- * En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- * La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

- * Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de repartición...).
- * En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

- * No se autorizan segregaciones que pudieran generar parcelas inedificables.

Se consolidan las parcelas existentes y construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito

3.- Parámetros de edificación.**A.- Alineaciones de la edificación.**

- * Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
- * Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

B.- Altura y perfil de la edificación.**a) Parámetros generales:**

- * Dichos parámetros son los establecidos en el marco de la ordenación pormenorizada.
- * Se consolida la altura de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada.

b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.

- * Altura de la planta baja:
 - Altura libre máxima: 5,00 m.
 - Altura útil mínima:
 - General: 3,50 m.
 - Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente (± 20 cm), en un fondo mínimo de 5 m.
- * Altura de las plantas altas:
 - Altura libre máxima: 4,00 m.
 - Altura útil mínima: 2,80 m, salvo en los locales y espacios de servicio y/o destinados a instalaciones y aseos, en los que podrá ser de 2,30 m.
 - Cuando en distintas plantas de una misma edificación, incluida la planta baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.

C.- Altillos.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "63.2.D", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

D.- Vuelos y retranqueos.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en el artículo "63.6", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

E.- La cubierta.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "63.4", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

F.- Los patios.

Se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "63.5", sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

G.- Edificaciones catalogadas.

Los criterios anteriores serán de aplicación en esas edificaciones en la medida en que sean compatibles con su régimen de protección.

En caso contrario, serán de aplicación preferente los criterios reguladores del correspondiente régimen de protección.

Artículo 70.- Régimen de edificación de los espacios destinados a las redes de comunicación y transporte (“c.1.1”, “c.1.2” y “c2”).**1.- Red viaria (“c.1.1”)**

- Se autoriza la implantación sobre rasante de:
 - Con carácter general, las instalaciones propias de la vialidad peatonal, ciclista, tranviaria, rodada, etc.; las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc.
 - Excepcionalmente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes:
 - . Buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc., siempre que respondan a un programa general para todo el municipio.
 - . Estaciones de servicio (uso 2, situación 1), en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, complementadas con las que determine el Ayuntamiento.
- Se autoriza la implantación bajo rasante de:
 - Infraestructuras de servicios urbanos.
 - Otras redes de comunicación.
 - Aparcamientos (dos plantas bajo rasante).
 - Edificaciones e instalaciones previstas en el marco de, en su caso, la zonificación urbanística superpuesta planteada.
 - Otras edificaciones e instalaciones acordes y compatibles con la red viaria.

2.- Aparcamiento (“c.1.2”)

Se autoriza la implantación de aparcamientos en superficie, así como la construcción de edificaciones sobre y bajo rasante destinadas a ese fin, en las condiciones determinadas en el planeamiento urbanístico.

Se autoriza, en concreto, la construcción de dos plantas bajo rasante.

3.- Subzona portuaria (c.2).

Se autoriza la construcción e implantación, sobre y bajo rasante, de las construcciones e instalaciones acordes con las disposiciones legales vigentes en materia portuaria.

Artículo 71.- Régimen de edificación de los espacios libres (“d.1” y “d.2”).**1.- Criterios generales.**

- A.- Su tratamiento y urbanización se adecuará a los objetivos de ocio, esparcimiento, etc. planteados en cada caso, si bien se priorizarán las soluciones que impliquen su ajardinamiento, así como la implantación de arbolado.
- B.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales, etc. que deterioren o alteren su carácter prioritario de espacios no edificables.
- C.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se implantarán, con carácter general, bien en régimen de dominio público, bien de concesión administrativa temporal. El suelo seguirá siendo, en todo caso, de propiedad pública.

D.- Se autoriza la implantación de instalaciones infantiles (juegos, etc.) y deportivas descubiertas, con una superficie inferior al 15% del espacio libre.

E.- Se consolidan las edificaciones existentes que este Plan General o el planeamiento pormenorizado no declare disconformes con el planeamiento o sujete a cualesquiera otras de las situaciones reguladas en el artículo 106.

Las nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas se adecuarán a los parámetros establecidos en el apartado 2, complementados y/o reajustados en los términos que establezca el planeamiento pormenorizado.

2.- Parámetros edificatorios.

A.- Se autoriza la implantación de edificaciones e instalaciones destinadas a usos complementarios y/o al servicio de los espacios libres (terciarios, de equipamiento, etc.) siempre que respeten y no distorsionen su destino prioritario a espacio libre no edificado / edificable. Su ocupación y edificabilidad máxima será la siguiente:

* Ocupación máxima:	2%.
* Edificabilidad máxima:	$0,02 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$.

Se consolidan las edificaciones existentes siempre que sus parámetros edificatorios y su destino sean acordes y compatibles con los usos propios de los espacios libres.

B.- Se autoriza la implantación provisional o transitoria de:

- * Instalaciones destinadas a actividades culturales, recreativas y de espectáculos, con una ocupación máxima del 20% del espacio libre.
- * Casetas, veladores, terrazas e instalaciones de venta de bebidas, helados, etc. de conformidad con el régimen general establecido por el Ayuntamiento para ese tipo de fines y concesiones.
- * La ampliación de las tres instalaciones de hostelería de la playa de la Antilla, hasta un máximo de 260 m² de ocupación en planta cada una de ellas.

C.- Se autoriza la implantación de aparcamientos bajo rasante (dos plantas bajo rasante).

Artículo 72.- Régimen de edificación de las parcelas de equipamiento comunitario (e).

1.- En los ámbitos clasificados como suelo urbano y para los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada, las condiciones de edificación de las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario (alineaciones; tipología de edificación; niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado; edificabilidad y volumetría; etc.) serán las determinadas en las Normas Urbanísticas Particulares de dichos ámbitos.

2.- En los ámbitos clasificados como suelo urbano o urbanizable, y para los que este Plan General prevé la formulación de planeamiento de desarrollo con el fin de determinar la ordenación pormenorizada de los mismos, las condiciones de edificación de las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios (alineaciones; tipología de edificación; niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado; edificabilidad y volumetría; etc.) serán las que se establezcan en dicho planeamiento de desarrollo.

3.- Siempre que en esas parcelas estén emplazadas edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General, serán de aplicación los criterios de preservación y tratamiento de aquellas establecidas en ese Catálogo.

Artículo 73.- Régimen de edificación de los espacios destinados a infraestructuras de servicios urbanos (f).

- 1.- Se autoriza la implantación, en dichos espacios, de las edificaciones e instalaciones que, justificadamente, resulten necesarias para la existencia de dichas infraestructuras y el desarrollo de los servicios propios de ellas.
- 2.- Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados a tal fin, siempre y cuando cumplan con las debidas instrucciones de seguridad; se exceptúan las instalaciones de esa naturaleza a implantar en otros tipos de subzonas pormenorizadas y/o en las edificaciones previstas en estas, que se adecuarán a los criterios establecidos para ellas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico.

Sección Tercera.
Otras determinaciones.

Artículo 74.- Mejora de la accesibilidad.**1.- Ámbito de aplicación y desarrollo.**

- A.- Estos criterios son de aplicación en las parcelas y los edificios consolidados existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, que no cumplan los requisitos de accesibilidad establecidos en las disposiciones vigentes y que no estén declarados fuera de ordenación de manera expresa, cualquiera que sea el uso al que se destinen, siempre que este conlleve su utilización por las personas por cualquier razón (residencia; alojamiento; trabajo; actividades de equipamiento en sus distintas modalidades: educación, sanidad, cultura, deporte...).

Su objetivo es el de garantizar la accesibilidad universal de dichas parcelas y edificaciones, incluido el acceso de turismos o vehículos asimilables siempre que la consecución de dicha accesibilidad lo justifique.

- B.- Dichos criterios se ajustarán a la Ordenanza Municipal que, en su caso y en desarrollo de este Plan, debiendo garantizarse el mantenimiento de las condiciones básicas de los espacios afectados, como portal, patio, fachada y otros, para que sigan siendo aptos para el fin con que fueron proyectados.

Las previsiones de este artículo serán, en todo caso, de ejecución directa e inmediata tras la aprobación de este Plan, sin que para ello sea necesaria la aprobación de dicha Ordenanza.

2.- Medidas y/o garantías generales.

- A.- En los supuestos en que no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes¹. Cuando alguno de los elementos no pueda adaptarse dichas condiciones mínimas deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, de la que se dará traslado al Consejo Vasco para la Accesibilidad.
- B.- La posible incompatibilidad de aplicación del Código Técnico de Edificación deberá justificarse en el proyecto, y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables, conforme a lo establecido en dicho Código.

¹ Artículo 3 del anexo V del Decreto 68/2000.

- C.- Las actuaciones para la mejora de la accesibilidad habrán de respetar los requisitos mínimos de habitabilidad fijados por la normativa sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- D.- Las nuevas instalaciones a implantar en las partes de las edificaciones o conjuntos edificatorios afectados por los anteproyectos generales de ascensores aprobados por el Ayuntamiento se adecuarán a esos anteproyectos.
- 3.- Orden jerárquico de las soluciones y excepcionalidad de la ocupación del dominio público.**

Las medidas de mejora de la accesibilidad se adecuarán al siguiente orden de preferencia en lo referente a sus afecciones espaciales:

- * Afectarán, en primer lugar, a la caja de escaleras;
- * En el supuesto de que la solución anterior no sea técnicamente posible, se ubicarán dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio.
- * Si las soluciones anteriores no fueran válidas, se situarán en la fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación.
- * En cuarto y último lugar, si ninguna de las soluciones anteriores, o cualesquiera otras que puedan proponerse dentro de la propiedad privada, son factibles, las medidas podrán ubicarse fuera de la parcela vinculada a la edificación, en dominio público.

En todo caso, la ocupación del dominio público con ese requerirá la previa y preceptiva formulación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle en el que se justifique, por un lado, la inviabilidad y/o desproporcionalidad (técnica, económica, etc.) que cualquier otra solución, por otro, irrelevancia de las afecciones derivadas de la ocupación del dominio público planteada en cada caso y, por último, el mantenimiento de las condiciones adecuadas para que el espacio público afectado cumpla su cometido (red viaria, acera, espacio libre, etc.).

4.- Reajuste del régimen urbanístico vigente¹.

El reajuste de las determinaciones urbanísticas (régimen de calificación, condiciones de parcelación y dominio, las alineaciones de la edificación, normas de la edificación o cualesquiera otras) que, en su caso, requieran las medidas de mejora de la accesibilidad se entenderá producido por la aplicación conjunta de las previsiones establecidas en este Plan y en los planes y proyectos que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.

En ese contexto, las condiciones de proyección e implantación de construcciones e instalaciones de acceso de turismos o vehículos asimilables (complementadas o no con medidas de acceso peatonal) serán, asimismo, las que se determinen en dichos planes y/o proyectos.

5.- Gestión del suelo.

- A.- En el caso excepcional de que las soluciones propuestas afecten a terrenos municipales que tengan la condición de bienes de dominio público la consiguiente desafectación, así como su contenido y alcance, se entenderá producida en virtud del proyecto técnico, anteproyecto común, estudio de detalle o planeamiento urbanístico, incluido este Plan, promovidos en cada caso. Los terrenos así desafectados podrán ser ocupados por quienes promuevan la mejora de accesibilidad, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, en el correspondiente expediente de cesión de uso.

¹ Los reajustes son acordes con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: art. "24.4" del RDL 7/2015; art. 49 de la Ley de Vivienda de 18 de junio de 2015; etc.

- B.- En cualquier caso, las instalaciones que tengan por finalidad mejorar el acceso a las edificaciones no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad.
- C.- Se entenderán de interés social a efectos expropiatorios las obras y ocupaciones de los bienes necesarios para facilitar la accesibilidad a las viviendas.

6.- Vigencia de las soluciones.

Las citadas previsiones de mejora de la accesibilidad tienen como referencia las edificaciones existentes. Por ello, en el caso de sustitución o reforma integral de las mismas, los terrenos públicos ocupados serán restituidos a la Administración titular.

CAPITULO CUARTO

Régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.

Artículo 75.- Régimen de uso de la parcela residencial de tipología “a.1 Casco Histórico”.

El régimen de uso de la parcela es el determinado en el planeamiento pormenorizado referente al ámbito “1. Casco Histórico”, reajustado en los supuestos y términos establecidos en este Plan.

Artículo 76.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de tipología “a.2 Residencial Común”.

1.- Régimen general de uso de las parcelas destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).

1.1.- Uso característico.

- * Vivienda (uso 1, situación 1) en las plantas de edificación sobre rasante situadas por encima de la planta baja.
- * En las parcelas residenciales ordenadas en los subámbitos urbanísticos objeto de nuevos desarrollos y para los que su ordenación pormenorizada se determina en este Plan las viviendas únicamente podrán implantarse en las plantas de edificación destinadas a ese uso de conformidad con las previsiones establecidas en el documento “2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos”, incluidos los gráficos contenidos en ellas, sin extenderse a otras destinadas a otros usos.
- * Las plantas bajas de las edificaciones residenciales situadas o previstas en parcelas distintas de las mencionadas en el párrafo anterior no podrán ser destinadas al uso de vivienda, salvo en los supuestos y condiciones expuestos en el artículo 110.

1.2.- Usos permitidos:

- * Usos terciarios.
No se autoriza la implantación, como permitidos, de los usos terciarios, salvo que, mediante la previa y preceptiva formulación y aprobación de un Plan Especial, se justifique el interés público de su implantación.
- * Usos de equipamiento.
No se autoriza la implantación, como permitidos, de los usos de equipamiento, salvo que, mediante la previa y preceptiva formulación y aprobación de un Plan Especial, se justifique el interés público de su implantación.

1.3.- Usos complementarios y auxiliares (del característico o vivienda):

A.- En semisótano o 1^a planta de sótano:

- a) Usos industriales, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior (primera planta sobre rasante). Para ello, la superficie de la planta superior destinada a esos usos será, como mínimo, equivalente a un 15% de la citada planta de sótano. Se accederá a dicha planta desde el interior de la planta superior vinculada a ella y no desde los elementos de acceso comunes de la edificación.

En las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, se autorizan dichos usos sin que sea de aplicación la citada proporción entre las plantas superior y de sótano y siempre que se garantice la accesibilidad y la evacuación a través de la planta baja con la superficie mínima exigida para ello.

Su implantación se condiciona al cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos en las restantes plantas de sótano, siempre que la misma esté determinada,

Se consolidan los usos industriales, terciarios y de equipamiento autónomos o independientes (sin vinculación alguna con la planta inmediatamente superior) existentes en dicha planta con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal de implantación.

No se autoriza, en ningún caso, la implantación de espacios de pernoctación o dormitorios en esta planta.

- b) Usos anejos y auxiliares del uso residencial predominante y de los usos autorizados que se desarrolle en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte; y, en los casos en que expresamente así se establezca en el marco de la ordenación pormenorizada, a la implantación de centros de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje.

- c) Los locales que se destinen a los citados usos auxiliares constituirán en todo caso una unidad registral indivisible con los locales de las plantas superiores de los que dependen, y, en el supuesto de que éstos sean usos no residenciales, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, prohibiéndose que ésta tenga lugar a través de los elementos generales y/o comunes de comunicación del edificio. Sin embargo, los locales destinados a guarda de vehículos podrán configurarse como fincas registrales independientes.

- d) Se destinarán, en concreto y entre otros, a los siguientes usos, en las condiciones que asimismo se indican:

- * Usos auxiliares de los usos residenciales:
 - Trasteros anejos a las viviendas o a la residencia comunitaria.
 - Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.
- * Usos auxiliares de los que ocupen los locales de planta baja:
 - Almacenamiento de mercancías, material o enseres utilizados en la actividad desarrollada.
 - Instalaciones de servicios de utilización exclusiva de los locales principales, como cámaras acorazadas, instalaciones de calefacción, aseos, vestuarios y otras similares.
 - Guarda de vehículos auxiliares y complementarios cuando expresamente se establezca.
- * Centros de transformación de energía eléctrica cuando expresamente se establezca.
- * En los casos de parcelas de uso residencial en las que se autoriza expresamente la implantación de usos de garaje y se establece una dotación de plazas mínimas a cumplimentar, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte

- de los locales de sótano o semisótano restante, una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.
- * Se autoriza la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1,20 m sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de las normas de habitabilidad correspondientes al uso correcto del local. Dichos locales quedarán, en todo caso, 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.
- B.- En la 2^a y restantes plantas inferiores de sótano:
- * Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), en las condiciones expuestas en el apartado "1.5".
 - * Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- C.- En la planta baja.
- * Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en los supuestos en los que el uso residencial esté autorizado en dicha planta y en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
 - * Usos industriales en las modalidades "1.1" y "1.2", siempre que cuenten con acceso independiente del uso principal.
 - * Usos terciarios en las situaciones siguientes:
 - "2.1" (actividades de alojamiento turístico), salvo en la submodalidad "2.1.3", en las condiciones siguientes:
 - . Submodalidad "2.1.1" (viviendas para uso turístico): en edificios destinados a usos residenciales, en las condiciones establecidas en el apartado "1.5".
 - . Submodalidad "2.1.2": en edificaciones destinadas total o parcialmente a esos usos, en las condiciones establecidas en el apartado "1.5".
 - En todo caso, las habitaciones o unidades de alojamiento no podrán estar situadas en la planta baja, que deberá destinarse a otros fines distintos al de pernoctación asociados al alojamiento turístico, salvo en aquellos lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este PGOU, posibilite la conversión de locales en viviendas y el desarrollo del uso residencial en planta baja.
 - "2.2": en las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
 - Usos comerciales de las submodalidades "2.3.1" y "2.3.2" en las condiciones establecidas en el apartado "1.5".
 - Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8); deberán adecuarse a las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
 - Las habitaciones o espacios de pernoctación en equipamientos destinados a ese fin y/o que los incluyan (alojamientos dotacionales, residencias de cualquier tipo...) se implantarán en las condiciones establecidas para los espacios de ese tipo en las viviendas.
 - Uso 5 en la situación 8 (aparcamientos), excepcionalmente en las condiciones expuestas en el apartado "1.5", así como en el artículo 88.

- Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

D.- En la 1^a planta alta.

- * Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
- * Usos terciarios en las situaciones siguientes:
 - "2.1" (actividades de alojamiento turístico), en las condiciones siguientes:
 - . Submodalidad "2.1.1" (viviendas para uso turístico): en las condiciones establecidas en el apartado "1.5".
 - . Submodalidad "2.1.2", en las condiciones establecidas en el apartado "1.5".
 - . Complementariamente, su autorización e implantación deberá adecuarse a los criterios establecidos en el artículo "53.2.B" de este documento
 - "2.2" (usos de oficina, tecnológicos y asimilables).
 - "2.3.1" y "2.3.2" (usos comerciales de 1^a y 2^a categorías).

Deberán estar vinculados (material y funcionalmente) a los usos de ese mismo tipo de la planta baja. En concreto:

 - . La superficie de la planta baja deberá ser, como mínimo, equivalente a un 15% de la citada 1^a planta alta.
 - . Requerirá la disposición y/o habilitación de un acceso propio desde la planta baja comercial (distinto del núcleo de acceso a las viviendas de la edificación).

Se consolidan los usos comerciales existentes que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal.
- * Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (de la situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10). Su implantación deberá adecuarse a las condiciones de acceso establecidas en el apartado "1.5".
- * Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
Los usos autorizados se implantarán en las condiciones de acceso señaladas en el apartado "1.5".

E.- En las restantes plantas altas:

- * Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en las condiciones establecidas en el siguiente apartado "1.5".
- * Los usos que se mencionan a continuación, en las condiciones establecidas en el apartado "1.5":
 - . Usos terciarios en las modalidades siguientes:
 - * Submodalidades de actividades de alojamiento turístico "2.1.1" y "2.1.2".
 - * Submodalidad "2.2" (usos de oficina, tecnológicos y asimilables).
 - . Usos de equipamiento en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (tanatorios, crematorios...), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).
 - . Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

1.4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- Otras determinaciones:

- * El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- * El número máximo de plazas asociadas a los alojamientos asimilables a la vivienda (uso 1, situación 2) en el conjunto de una edificación residencial será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- * La totalidad de los usos complementarios autorizados, salvo el alojamiento asimilable a la vivienda, deberán situarse por debajo de las plantas destinadas a vivienda, sin perjuicio de las salvedades reguladas en este Plan (coexistencia de viviendas y actividades de alojamiento turístico en una misma planta prevista art. "53.2.B.a") y/o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- * Se autoriza la implantación de viviendas productivas vinculadas a viviendas de promoción libre y protegidas en las condiciones establecidas en el Decreto 80/2022, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
- * Se autoriza la implantación de viviendas colaborativas en las parcelas y edificaciones residenciales, en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- * La implantación de los usos autorizados (característicos, complementarios...) requiere la habilitación de núcleos de acceso diferenciados e independientes para las distintas modalidades de uso que se mencionan a continuación:
 - Núcleo de acceso a las viviendas, incluido el alojamiento asimilable a ellas, a las actividades de alojamiento turístico de la submodalidades "2.1.1" y "2.1.2" y a los usos de equipamiento autorizados, situados o a situar en la planta más baja destinada a vivienda
Como tal planta más baja será considerada la planta baja (en los supuestos en los que se autoriza la implantación de vivienda en ella) o la 1^a planta alta (en los supuestos en los que no se autoriza la implantación de vivienda en la planta baja).
 - El acceso a los usos comerciales autorizados (submodalidades "2.3.1" y "2.3.2") se adecuará a los criterios establecidos tanto en este artículo como en el artículo "52.2.C".
 - Núcleo de acceso a los restantes usos autorizados (en cualquier planta de la edificación) y a los usos turísticos de alojamiento de la submodalidad "2.1.2" y equipamientos en plantas superiores a las antes mencionadas, que podrá ser compartido por todos ellos.

Esos accesos independientes se implantarán mediante núcleos de escaleras diferenciados (de acceso a, por un lado, dichos usos y, por otro, a las viviendas) a los que se podrá acceder desde un mismo portal o desde distintos portales. En el supuesto de accederse desde un mismo portal, cada núcleo contará con su correspondiente cierre y/o puerta de acceso desde el portal.

Se exceptúan los locales existentes en la planta baja de edificaciones residenciales consolidadas por este Plan, destinadas a actividades económicas con anterioridad a su entrada en vigor y con acceso desde el portal de la edificación y/o carentes de acceso diferenciado e independiente desde el exterior. Se consolidan esos locales con sus actuales condiciones de acceso y se autoriza su destino a usos terciarios de las submodalidad "2.2" (usos de oficina, tecnológicos y asimilables).

- * Las viviendas para uso turístico (submodalidad "2.1.1") podrán implantarse en las condiciones establecidas en el artículo "53.2.B.a", así como las siguientes:

- Exclusivamente en una sola planta, que será la más baja de las destinadas a uso de vivienda, con independencia de la planta concreta de la que se trate.
- En viviendas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente, y que no hubieran perdido el uso residencial conforme a lo establecido en el artículo 110.

Esa submodalidad de actividad turística podrá desarrollarse complementaria y/o alternativamente al uso residencial.

- * Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad (vivienda, actividad turística de alojamiento, equipamiento...) deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.

Se exceptúan del cumplimiento de ese requisito las viviendas consolidadas que tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente y las viviendas de uso turístico que se implanten en ellas.

Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

- * No se autoriza la implantación de los usos que se exponen a continuación en las plantas bajas de las edificaciones objeto de este artículo con frente a los espacios públicos y calles identificados en el plano "VI.2. Condiciones particulares de implantación de usos en las plantas bajas de las edificaciones del medio urbano" de este Plan. Dichos usos son los siguientes: la vivienda; las habitaciones, unidades de alojamiento y/o espacios de pernoctación vinculados a usos no residenciales (terciarios, de equipamiento...); el aparcamiento; los trasteros; otros asimilables a los anteriores.

El régimen de uso de las plantas bajas de las edificaciones de tipología "a.2 Residencial Común" ordenadas en los ámbitos y subámbitos afectados por los nuevos desarrollos previstos en este Plan es el establecido en las correspondientes Normas Particulares de este Plan.

El régimen de uso de las plantas bajas de las edificaciones de tipología "a.2 Residencial Común" ordenadas en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo para la determinación de ese tipo de ordenación es el establecido en dicho planeamiento pormenorizado.

- * Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las viviendas.
- * La autorización del uso 5 en la situación 8 (aparcamientos) en los supuestos mencionados queda sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:
- Las establecidas en este Plan y en el planeamiento a promover en su desarrollo para las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados.
 - Las establecidas en el Plan General de 2012 y en los planes, estudios de detalle y proyectos de edificación promovidos en su desarrollo para las nuevas edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos consolidados por este Plan.

- En las edificaciones existentes y consolidadas por este Plan, incluidas las que se prevean para su sustitución:
 - . Se autoriza la implantación de aparcamientos en la totalidad de las plantas bajo rasante existentes, así como en la planta baja, salvo en los supuestos mencionados en el apartado "1.3".
 - . Se autoriza la construcción de un mayor número de plantas bajo rasante siempre que los existentes sean inferiores a los autorizados con carácter general en este Plan y, además, sean necesarios para dar respuesta a la dotación máxima de aparcamientos prevista.
 - . Se autoriza su implantación en la planta baja, salvo que esté situada en edificaciones con frente a los espacios públicos o calles identificados en el plano "VI.2. Condiciones particulares de implantación de usos en las plantas bajas de las edificaciones del medio urbano".
- 2.- Régimen de uso de las parcelas residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos residenciales.

Ese régimen es el establecido en los apartados anteriores, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 88, 89, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

3.- Parcelas y edificaciones destinadas a viviendas de protección pública (VPP).

El régimen de usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos de las viviendas de protección pública es el establecido en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las mismas. Las previsiones establecidas en el apartado 1 serán de aplicación en ellas en la medida en que sean compatibles con las contenidas en las citadas disposiciones legales.

Artículo 77.- Régimen de uso de las parcelas residenciales de edificación de baja densidad ("a.3").

1.- Parcelas destinadas a viviendas de promoción libre (VPL).

1.1.- *Uso característico:*

Vivienda (uso 1, situación 1).

Se autoriza su implantación en todas las plantas sobre rasante, incluida la planta baja, salvo en los supuestos en los que este Plan y/o el planeamiento pormenorizado, los Estudios de Detalle y/u Ordenanzas consolidadas por él o a promover en su desarrollo no permitan su implantación en esa última planta.

1.2.- *Usos permitidos:*

- * Usos terciarios (uso 2, situación 2) en las situaciones siguientes:
 - "2.1" (actividades de alojamiento turístico), salvo en la modalidad "2.1.3" (agroturismo, casa rural, camping...).
 - "2.2" (usos de oficina, tecnológicos y asimilables).
- * Usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones: 1 (Deportivo), 2 (docente), 3 (sanitario), 4 (religioso), 5 (alojamiento-asistencial), 6 (socio-cultural), 7 (asociativo) y 8 (servicios urbanos y administrativos salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios..., campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables).

1.3.- *Usos complementarios y auxiliares:*

- * Alojamiento asimilable a la vivienda (uso 1, situación 2), en la cuantía máxima establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- * En todas las plantas destinadas a vivienda: usos de oficina en la modalidad de despachos profesionales (consultas, estudios, bufetes, actividades docentes...) desarrollados en la vivienda por persona o personas residentes (empadronadas) en ella; no se autoriza la implantación de instalaciones o actividades clínicas u hospitalarias ni academias.
La superficie útil máxima destinada a esos usos no residenciales será la equivalente a 1/3 de la superficie útil de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda ser superior a 100 m²(útiles).
- * Usos terciarios de la submodalidad "2.2" distintos de los anteriores, exclusivamente en planta baja y con acceso propio e independiente del núcleo de acceso a las viviendas.
- * Los usos terciarios de las submodalidades "2.1.1" y "2.1.2" exclusivamente en una sola planta, que será la más baja de las destinadas a uso de vivienda, con independencia de la planta concreta de la que se trate.
Como tal planta más baja será considerada la planta baja (en los supuestos en los que se autoriza la implantación de vivienda en ella) o la 1^a planta alta (en los supuestos en los que no se autoriza la implantación de vivienda en la planta baja).
Podrán contar con acceso independiente o compartido con las viviendas de la edificación.
- * El acceso a los usos comerciales autorizados (exclusivamente de la submodalidad "2.3.1") se adecuará a los criterios establecidos en el artículo "53.2.C".
- * Los usos de equipamiento permitidos podrán implantarse, asimismo, como complementarios, exclusivamente en planta baja y con acceso propio e independiente del núcleo de acceso a las viviendas.
Se autoriza la implantación de los núcleos zoológicos o asimilables (situación 9), exclusivamente en planta baja
- * Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como uso auxiliar, en las plantas de sótano y baja, así como en la propia parcela, en su superficie. En todo caso, su implantación en la planta baja de la edificación requerirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 88
- * Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

1.4.- *Usos prohibidos:*

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- *Otras determinaciones:*

- * El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.
- * Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad (vivienda, actividad de alojamiento turístico, equipamiento...) deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.
Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.
- * Las viviendas para uso turístico (submodalidad "2.1.1") podrán implantarse en viviendas que, además de cumplir las condiciones establecidas en el artículo "53.2.B.a", tengan reconocido el uso residencial mediante cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente.

Esa submodalidad de actividad turística podrá desarrollarse complementaria y/o alternativamente al uso residencial.

- * Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las viviendas.

2.- Régimen de uso de las parcelas residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos residenciales.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 88, 89, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

3.- Parcelas destinadas a viviendas de protección pública (VPP).

El régimen de usos característicos, permitidos, complementarios y prohibidos de las viviendas de protección pública es el establecido en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las mismas. Las previsiones establecidas en el apartado 1 serán de aplicación en ellas en la medida en que sean compatibles con las contenidas en las citadas disposiciones legales.

Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas de uso industrial (“b.1”).

1.- Régimen general.

1.1.- *Usos característicos:*

Usos industriales en todas sus modalidades.

1.2.- *Usos permitidos:*

- * Usos terciarios en las modalidades siguientes:
 - “2.2” (usos de oficina, tecnológicos y asimilables).
 - “2.3” (uso comercial)
- * Usos de equipamiento (3) en las situaciones siguientes: 1 (deportivo), 6 (ocio-cultural y de entretenimiento) y 8 (servicios urbanos y administrativos).
- * Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamientos).

1.3.- *Usos complementarios:*

- * En la 1^a planta de sótano:
 - Usos industriales, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
 - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
 - Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- * En la 2^a y restantes plantas inferiores de sótano:
 - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
 - Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

- * En la planta baja y plantas altas.
 - Usos terciarios en las situaciones siguientes: "2.2" (usos de oficina, tecnológicos y asimilables) y "2.3" (uso comercial).
 - Usos de equipamiento en las situaciones siguientes: 1 (deportivo), 6 (socio-cultural), 8 (servicios urbanos y administrativos), 9 (fomento de actividades económicas) y 10 (núcleos zoológicos y asimilables).
 - Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), incluso en la cubierta o azotea de la edificación.
 - Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- * Los usos de almacenamiento, tratamiento, etc., de residuos, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de evaluación ambiental, incluidas las relacionadas con su implantación temporal.

1.4.- *Usos prohibidos:*

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- *Otras determinaciones:*

- * No se autoriza la implantación, en ningún caso, de usos que conlleven la residencia, el alojamiento y/o la pernoctación de personas en ninguna modalidad, ni siquiera como complementarios de los usos permitidos autorizados.
 - * Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.
- 2.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 88, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

Artículo 79.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario (“b.2”).

1.- Régimen general.

1.1.- *Usos característicos:*

Usos terciarios en las situaciones, modalidades y submodalidades siguientes:

- * "2.1. Actividades de alojamiento turístico", exclusivamente de la submodalidad "2.1.2".
- * "2.2. Usos de oficina, tecnológicos y asimilables".
- * "2.3. Uso comercial".

1.2.- *Usos permitidos:*

- * Usos de actividad económica (uso 2) en la situación 1 (usos industriales):

- En todas sus modalidades en las parcelas "b.2" situadas en zonas globales de tipología "B. Zona de actividad económica".
- En las parcelas "b.2" situadas en otras tipologías de zonas globales en las modalidades "1.1" (categoría 1^a) y "1.2" (categoría 2^a), así como en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, que podrán reajustar las anteriores.

- * Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
- * Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), incluso en la cubierta o azotea de la edificación.

1.3.- Usos complementarios:

A.- En la 1^a planta de sótano:

- * Usos industriales, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcionalmente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
- * Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- * Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

B.- En la 2^a y restantes plantas inferiores de sótano:

- * Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
- * Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

C.- En la planta baja:

- * Usos industriales de las modalidades "1.1" (categoría 1^a) y "1.2" (categoría 2^a).
- * Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios (en la modalidad de los crematorios), campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
- * Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

Los usos industriales, terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".

D.- En las plantas altas.

- * Usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8); núcleos zoológicos y asimilables (situación 10).
- * Uso 5 (comunicaciones y transporte) en la situación 8 (aparcamiento), en la cubierta o azotea de la edificación.
- * Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.

Los usos terciarios y de equipamiento autorizados se implantarán en las condiciones de acceso expuestas en el apartado "1.5".

1.4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados como auxiliares de ellos.

1.5.- Otras determinaciones:

- * No se autoriza la implantación del uso 5 en la situación 8 (aparcamientos) en la planta baja de las edificaciones con frente a los espacios públicos o calles identificados en el plano "VI.2. Condiciones particulares de implantación de usos en las plantas bajas de las edificaciones del medio urbano".
- * La implantación de los usos autorizados (característico, complementarios...) requiere la habilitación de los núcleos de acceso diferenciados e independientes que se mencionan a continuación, para las distintas modalidades de uso que asimismo se indican:
 - Núcleo de acceso a los usos turísticos de alojamiento y a los usos de equipamiento autorizados que contengan habitaciones o espacios de pernoctación, así como a los restantes usos vinculados a los anteriores, que podrá ser compartido por todos ellos.
 - Núcleo de acceso a los restantes usos autorizados.
 Esos accesos independientes se habilitarán mediante núcleos de escaleras diferenciados a los que se podrá acceder desde uno o varios portales.
- * Las habitaciones o espacios de pernoctación de cualquier modalidad de uso autorizada (usos turísticos de alojamiento, equipamiento...):
 - No podrán estar situados en la planta baja, que deberá destinarse a fines distintos al de la pernoctación, salvo en los lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este Plan, posibilite la implantación de viviendas en dicha planta.
 - Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.
 Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.
- * Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja, con acceso independiente del núcleo de acceso a las actividades de alojamiento turístico y a los usos de equipamiento que contengan habitaciones o espacios de pernoctación autorizados.
- * El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

2.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario ordenadas en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan, objeto de nuevos desarrollos.

Ese régimen es el establecido en el apartado anterior, reajustado en los términos establecidos tanto en este documento (artículos 88, etc.) como en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

Artículo 80.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a equipamiento comunitario (c.).

1.- Uso característico:

- A.- En atención a su ubicación en la correspondiente tipología de zona global, cabe diferenciar estas dos situaciones:

- * Parcelas situadas en la zona global residencial (A): usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables (situación 8).
- * Parcelas situadas en zonas globales de actividad económica (B) y equipamiento (C): usos de equipamiento (uso 3) en todas las situaciones.
En los supuestos en los que dichas parcelas se correspondan con la totalidad o parte de zonas globales de tipología "C Equipamiento Comunitario (SG)" el régimen urbanístico de aquellas será acorde y coherente con el de estas.

- B.- Dentro de una misma parcela de equipamiento y de la edificación autorizada en ella podrán implantarse las distintas modalidades de usos de equipamiento autorizados en todas y/o cualesquiera de sus plantas.
- C.- Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación, incluso en la planta o espacio bajo cubierta, siempre que reúna las condiciones de habitabilidad e iluminación establecidas en las disposiciones legales vigentes. En el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas, en la medida en que sean compatibles con el uso de equipamiento.

2.- Usos complementarios:

- A.- En la 1^a planta de sótano:
- * Usos terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
 - * Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
 - * Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- B.- En la 2^a y restantes plantas inferiores de sótano:
- * Usos terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en las plantas inmediatamente superiores (incluida la planta baja).
 - * Uso 5 en la situación 8 (aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.
 - * Infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados.
- C.- En la planta baja y primera alta:
- * Usos terciarios en las submodalidades "2.2" (usos de oficinas, tecnológicos y asimilables) y "2.3.1" (uso comercial de categoría 1^a).
 - * Se autorizan asimismo las infraestructuras de servicios urbanos que responden a las condiciones propias de los usos de servicios básicos y auxiliares de los característicos y permitidos, así como de otros complementarios autorizados, en la planta baja.

3.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos.

4.- Otras determinaciones:

- * Las habitaciones o espacios de pernoctación autorizados en las correspondientes modalidades de equipamiento (alojamiento-asistencial, etc.):
 - No podrán estar situados en las plantas bajas, que deberán destinarse a fines distintos al de la pernoctación, salvo en los lugares en los que el planeamiento vigente, incluido este Plan, posibilite la implantación de viviendas en dichas plantas
 - Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes en cada caso y, en el supuesto de inexistencia de dichas disposiciones o de que estas no las determinen, las fijadas en este Plan (y en los planes, ordenanzas, etc. promovidos en su desarrollo) para las viviendas.

Se prohíbe su implantación en los espacios y locales que no cumplan dichas condiciones y, en todo caso, en las plantas bajo rasante.

- * Las lonjas juveniles (uso 3, situación 6) se autorizan, exclusivamente, en planta baja.
- * El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 81.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres (“d.1” y “d.2”).

1.- Uso característico.

Uso de espacio libre (uso 4).

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios:

- * Usos terciarios en la situación “2.3.1” (categoría 1ª), a modo de usos auxiliares del característico, mediante instalaciones adecuadas para ello y en condiciones jurídicas acordes con la titularidad pública del espacio libre.
- * Usos de equipamiento: en las modalidades compatibles y/o auxiliares del uso característico (situaciones 1 –deportivo-, 6 –sociocultural- y otros que se estimen adecuados). En las edificaciones existentes y consolidadas y siempre que sean adecuadas para su implantación y sean compatibles y/o acordes con los usos de espacio libre, se autorizan, asimismo:
 - Los usos de equipamiento (uso 3) en las situaciones siguientes: deportivo (situación 1); docente (situación 2); socio-cultural y entretenimiento (situación 6); asociativo (situación 7); servicios urbanos y administrativos (situación 8).
 - Los usos terciarios, exclusivamente de la modalidad comercial-hosteleros.
- * Usos de comunicación y transporte, preferentemente en las situaciones 1 (circulación peatonal), 2 (circulación ciclista) y, complementariamente y siempre que se estime adecuado en las situaciones 3 (circulación rodada motorizada) y 8 (aparcamiento). La implantación del aparcamiento se proyectará y ejecutará de manera que se garantice la urbanización ajardinada (verde) de la superficie exterior en una extensión equivalente a igual superficie ajardinada (verde) preexistente y, en cualquier caso, en un 50% de la superficie

del espacio libre afectado, salvo que razones debidamente justificadas lo imposibiliten físicamente.

- * Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la 6 (gestión de residuos).

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos.

5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 82.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) (“d.3”).

1.- Uso característico.

Uso de espacio libre en la modalidad de elementos territoriales (cauce fluvial), en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios.

Usos autorizados en la legislación vigente en la materia.

4.- Usos prohibidos.

Usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones.

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 83.- Régimen de uso de la red viaria (“c.1.1”).

1.- Uso característico.

Usos de comunicación y transporte en las modalidades siguientes: circulación peatonal (1); circulación ciclista (2); y rodada motorizada (3) en los términos y condiciones establecidos en cada caso, que pueden conllevar la limitación o prohibición de alguna de esas modalidades de circulación.

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios:

- * Los usos industriales, terciarios y de equipamiento que, justificadamente, estén vinculados a los usos característicos y sean necesarios para el desarrollo de estos.
- * Espacios libres (uso 4).
- * Aparcamiento (uso 5, situación 8, sobre y bajo rasante)
- * Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).

4.- Usos prohibidos.

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones.

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 84.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a aparcamiento (“c.1.2”).

1.- Uso característico.

Aparcamiento (uso 5, situación 8), como uso autónomo, tanto en la propia parcela o terreno como en la edificación prevista en ella, en todas sus plantas bajo y sobre rasante, incluida la cubierta.

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios y auxiliares.

- * Usos terciarios en la situación “2.3.1” (categoría 1^a), a modo de usos auxiliares del característico, mediante instalaciones acordes con ese fin.
- * Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en todas las situaciones, salvo la 6 (gestión de residuos).
- * Instalaciones auxiliares del aparcamiento con fines de: lavado de vehículos; recarga de vehículos eléctricos (electrolinera...) y otros asimilables.
La actividad de lavado de vehículos únicamente se autorizará como auxiliar del aparcamiento, objeto de una única y misma licencia que este.

4.- Usos prohibidos.

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones.

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 85.- Régimen de uso de la subzona portuaria (“c.2”).**1.- Uso característico.**

Uso portuario (uso 5, situación 5).

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios.

Los previstos en la legislación vigente en materia portuaria y en los planes y proyecto promovidos en su desarrollo.

4.- Usos prohibidos.

Los usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones.

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 86.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos (SG/SL) (“f”).**1.- Uso característico.**

Infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en las situaciones previstas en cada caso.

2.- Usos permitidos.

No se prevén.

3.- Usos complementarios.

- * Usos terciarios en la situación “2.2” (usos de oficina, tecnológicos y asimilables), así como en las restantes vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- * Usos de equipamiento en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- * Usos de espacios libres (uso 4).
- * Usos de comunicación y transporte en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- * Usos de infraestructuras de servicios urbanos (uso 6) en situaciones distintas a la prevista en cada caso.

La autorización e implantación de todos esos usos complementarios se supedita a su adecuación a la legislación vigente.

4.- Usos prohibidos.

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones.

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 87.- Los espacios libres, los aparcamientos para vehículos y otras dotaciones de la red de sistemas locales.

1.- Los estándares urbanísticos mínimos de los espacios libres y de las otras dotaciones públicas (equipamientos) de la red de sistemas locales.

- A.- Los estándares mínimos de los desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado, sujetos a actuaciones de dotación: los establecidos en la legislación urbanística vigente, complementados en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan.
- B.- Los estándares mínimos de los desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado, sujetos a actuaciones integradas: los establecidos en la legislación urbanística vigente, complementados en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan.
- C.- Los estándares mínimos de los desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbanizable sectorizado: los establecidos en la legislación urbanística vigente, complementados en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan.

2.- El aparcamiento.

A.- Vehículo. Definición.

Se consideran vehículos los siguientes aparatos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de tráfico y circulación de vehículos, son aptos para circular por vías y/o terrenos de uso público adecuados para ello: bicicleta, ciclomotor, vehículo para personas de movilidad reducida y automóvil.

El cumplimiento de la dotación de aparcamientos prevista en este Plan, incluido el estándar urbanístico legal, se adecuará a ese concepto de vehículo.

En todo caso, dicho estándar, así como el establecido en este Plan, será cumplido mediante las siguientes modalidades de vehículos: bicicletas, vehículos para personas de movilidad reducida y automóviles (vehículos de motor de cuatro o más ruedas).

B.- La dotación de aparcamiento.

a) Criterios generales.

- * En parcelas y edificaciones residenciales:
 - Dotación mínima en nuevos desarrollos urbanísticos residenciales previstos en este Plan: 1,5 plazas/vivienda.
 - Dotación mínima en actuaciones de sustitución de edificaciones residenciales existentes y consolidadas por otras nuevas: 1,5 plazas/vivienda.
 - Tipos de vehículos a considerar para el cumplimiento de los anteriores estándares dotacionales:
 - . Automóviles (vehículos de motor de cuatro o más ruedas): 1,05 plazas/100 m²(t) residencial.

- . Bicicletas y/o vehículos para personas de movilidad reducida: 0,45 plazas/100 m²(t) residencial.
 - En las parcelas y edificaciones residenciales vinculadas al régimen de la vivienda protegida, la dotación mínima de aparcamientos, así como la determinación del tipo de vehículos a los que se han de destinar, será la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia. En el supuesto de que esas disposiciones no contengan ese tipo de previsiones, serán de aplicación las anteriores.
 - * En parcelas y edificaciones industriales y terciarias:
 - Dotación mínima en nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan: la resultante de la aplicación del estándar urbanístico legal.
 - Dotación mínima en actuaciones de sustitución de edificaciones residenciales existentes y consolidadas: la resultante de la aplicación del estándar urbanístico legal.
 - Tipos de vehículos a considerar para el cumplimiento de los anteriores estándares dotacionales:
 - . Automóviles (vehículos de motor de cuatro o más ruedas): 70% del estándar urbanístico legal.
 - . Bicicletas y/o vehículos para personas de movilidad reducida: 30% del estándar urbanístico legal.
- b) Criterios complementarios:
- * Los mencionados estándares dotacionales podrán ser reajustados a la baja en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, inadecuación y/o falta de necesidad en atención a razones:
 - Técnicas, relacionadas con los condicionantes geotécnicos, etc. del ámbito afectado.
 - Urbanísticas, relacionadas con: los condicionantes urbanísticos del ámbito afectado y de su entorno; la forma, dimensión, etc. del ámbito afectado; la existencia de problemas y/o dificultades para habilitar el y/o los accesos a los aparcamientos; los objetivos planteados y/o a plantear en el ámbito afectado en materia de movilidad; la catalogación de la o las edificaciones existentes en su totalidad y/o en lo referente a algunos de sus elementos; etc.
 - Económicas, relacionadas con la desproporcionalidad de los costes de ejecución y/o la inviabilidad (económica) de ejecutar las actuaciones que requiera la habilitación de la dotación resultante de los estándares.
 - Legal, relacionadas con el cumplimiento de las previsiones establecidas en las disposiciones legales de aplicación y/o en los informes emitidos por Administraciones sectoriales competentes en las materias objeto de esas disposiciones.
 - De otro tipo, debidamente justificadas.
 - Deberá cumplirse, en todo caso, el estándar urbanístico legal.
 - * La proporción de plazas de aparcamiento destinadas a automóviles, bicicletas y vehículos para personas de movilidad reducida a ordenar para el cumplimiento del citado estándar dotacional determinada en el apartado "a" podrá ser reajustada por razones de carácter técnico, urbanístico, económico, etc. debidamente justificadas.
- En ese contexto, el estándar urbanístico legal podrá cumplirse mediante plazas destinadas a bicicletas y/o vehículos de movilidad reducida en proporciones superiores a las expuestas en el apartado "a", incluso en su 100%, en el supuesto de justificarse la inviabilidad y/o la desproporcionalidad técnica y/o económica de otro tipo de soluciones.

Artículo 88.- Previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.

1.- Las previsiones de este Capítulo han de entenderse complementadas y/o reajustadas en los términos establecidos, en su caso, en:

A.- Las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras del régimen de dominio público marítimo-terrestre, el régimen de dominio público hidráulico, las áreas inundables (ubicadas en la zona de flujo preferente o fuera de ella) y cualesquiera otras de aplicación.

B.- Estas Normas Urbanísticas Generales, incluidas las referentes a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

C.- Las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos de este Plan.

2.- Las previsiones reguladoras del régimen de uso incluidas en este Capítulo son de aplicación en el conjunto de las subzonas pormenorizadas ordenadas o que se ordenen en el medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) del municipio con las condiciones o salvedades siguientes:

A.- En los ámbitos o subámbitos urbanísticos afectados por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan, el régimen de uso será el determinado por dicho planeamiento, que podrá reajustar el establecido en este.

B.- El régimen de uso de los restantes ámbitos y subámbitos urbanísticos delimitados y para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada es el establecido en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, incluidos los gráficos contenidos en ellas, reajustado o complementado en los términos expuestos en el artículo 91. En ese contexto:

a) En las plantas que, conforme a lo establecido en esos gráficos, se destinan a usos principales (residenciales, terciarios, industriales...) se autoriza la implantación de los usos complementarios autorizados en la correspondiente planta de la tipología de parcela y/o edificación afectada en cada caso.
La edificabilidad residencial ordenada en cada caso se considerará como máxima.

b) En las plantas que, conforme a lo establecido en esos gráficos, se destinan a usos auxiliares (aparcamientos...) se autoriza la implantación, con carácter general, de ese tipo de usos y excepcionalmente:
* Usos de equipamiento, en las plantas y condiciones establecidas para ellos.
* Usos principales en las condiciones previstas para ellos en las plantas de sótano de la correspondiente tipología de parcela y/o edificación afectada en cada caso.

C.- En las edificaciones consolidadas y/o en ordenación no situadas en los ámbitos o subámbitos mencionados en los apartados A y B, el régimen de uso pormenorizado de las edificaciones existentes es el establecido en este Capítulo para la o las correspondientes subzonas pormenorizadas,

3.- El régimen de usos de la planta entresuelo será:

* El establecido para la planta baja de la edificación en la que esté ubicada en el supuesto de los locales o espacios del entresuelo que tengan o sean susceptibles de tener conexión directa con el espacio público colindante.

- * El establecido para la 1^a planta alta de la edificación en la que esté ubicada en el supuesto de los locales o espacios del entresuelo no tengan ni puedan tener conexión directa con el espacio público colindante.

4.- El régimen de usos de la planta bajocubierta será el siguiente:

- * En las edificaciones residenciales de vivienda colectiva (tipologías "a.1" y "a.2"):
 - Usos auxiliares (trasteros...).
 - Usos residenciales vinculados jurídicamente a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, siempre que los espacios y locales resultantes cuenten con una altura superior a 1,50 m en más del 50% de su superficie. En ese caso, las viviendas de la planta inferior deberán cumplir, por sí solas, las condiciones referentes a la superficie mínima de vivienda.
 - Usos residenciales autónomos, no vinculados a las viviendas de la planta inferior, en las condiciones siguientes:
 - , Estar ubicadas en edificaciones residenciales existentes y consolidados por este Plan.
 - . Cumplir las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc. requeridas para su implantación.
 - . Contar con una superficie mínima de 70 m²(t).
 - . Contar con licencia municipal para la habilitación e implantación de la vivienda.
- * En las edificaciones residenciales de tipología "a.3 Residencial Edificación de Baja Densidad": usos residenciales (autónomos o vinculados jurídicamente las viviendas de la planta inmediatamente inferior) y auxiliares (trasteros...).
- * En las edificaciones residenciales existentes o autorizadas en el suelo no urbanizable: usos residenciales (autónomos o vinculados jurídicamente las viviendas de la planta inmediatamente inferior) y auxiliares (trasteros...).
- * En las edificaciones destinadas a actividades económicas (productivas, terciarias) y de equipamiento: usos característicos, permitidos, complementarios y auxiliares, en los términos y condiciones establecidos en este Plan y/o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- * En las edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos planteados en este Plan las plantas o espacios bajocubierta se destinarán a los usos previstos en él o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

5.- Se autoriza la implantación de aparcamientos en las plantas bajas de las edificaciones que cumplan las condiciones siguientes:

- * No dar frente a las calles o espacios públicos identificados y reflejados en el plano "VI.2. Condiciones particulares de implantación de usos en las plantas bajas de las edificaciones del medio urbano" de este Plan, cualquiera que sea la tipología de la parcela y edificación afectada.
- * Estar situadas en parcelas-edificaciones de tipología "a.2 Residencial Común", siempre que, además de no dar frente a las calles y espacios públicos del citado plano, sean susceptibles de acoger 3 o más coches.
- * Estar ubicadas en parcelas-edificaciones de tipología "a.3. Residencial de Baja Densidad".

6.- Se autoriza la implantación de trasteros auxiliares de otros usos principales en, por un lado, las plantas de edificación y/o partes de ellas en las que, a su vez, se autoriza la implantación de aparcamientos y, por otro, en la planta bajocubierta, en las condiciones siguientes:

- * Los trasteros deberán contar con acceso desde los elementos comunes de la edificación en la que se sitúen, con la sola excepción de aquellos a los que, por estar

- situados en planta baja y/o partes de ella no accesibles desde dichos elementos, se acceda desde el espacio público colindante.
- * La superficie total destinada a trasteros accesibles desde los elementos comunes de la edificación será la que se determine en cada caso, sin que se establezca límite máximo a ese respecto.

No se autoriza la implantación en planta baja de trasteros en las partes del municipio en las que, a su vez, no se autoriza la implantación de aparcamientos.

CAPITULO QUINTO CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 89.- Modalidades de determinación y modificación de la ordenación pormenorizada.

1.- En atención a la determinación o no de la ordenación pormenorizada en este Plan cabe diferenciar las distintas situaciones o modalidades siguientes:

A.- Ámbitos de ejecución directa.

Los ámbitos y/o subámbitos clasificados como suelo urbano para los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del mismo, sin perjuicio de la posible exigencia, en su caso, de los proyectos a promover en su desarrollo (estudios de detalle; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización; etc.).

El Ayuntamiento podrá acordar la elaboración y aprobación previa de un Estudio de Detalle siempre que lo estime conveniente para determinar de manera adecuada las condiciones de proyección e implantación de la nueva edificación, incluidas las referentes a: su altura de coronación; su adecuación a los parámetros de las edificaciones colindantes; la eliminación de medianeras y/o la minimización de sus efectos; otros fines debidamente justificados.

B.- Ámbitos de ordenación pormenorizada incorporada o consolidada.

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

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General incorpora dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que es un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento (relacionadas con la edificabilidad, los parámetros de edificación o cualesquiera otras cuestiones), se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención de modificar dicha ordenación.

C.- Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida o a promover en desarrollo de este Plan.

En todos aquellos ámbitos diversos de los mencionados en los dos apartados anteriores, y en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá

promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial o plan parcial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

2.- Modificación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada establecida en este Plan y/o en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo podrá ser modificada en los términos y condiciones siguientes:

- A.- De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente¹.
- B.- En las actuaciones de mejora de la accesibilidad y/o de la eficiencia energética (para reducir la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes) de las edificaciones existentes, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en este Plan y en la correspondiente Ordenanza Municipal, así como los que se determinen en su desarrollo en el proyecto técnico de edificación o urbanización, anteproyecto común, Estudio de Detalle o Plan Especial que se promueva con ese fin.
- C.- En las actuaciones que se promuevan en edificaciones existentes para dotar a las viviendas ubicadas en ellas de las condiciones mínimas de habitabilidad (complementadas en su caso con actuaciones de mejora de la accesibilidad y/o de su eficiencia energética) y siempre que conlleven el incremento físico de la edificación actual, la modificación de sus alineaciones actuales y que las nuevas construcciones o instalaciones (o ampliaciones de las existentes) planteadas con esos fines no sean computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad², mediante la formulación de un Estudio de Detalle, salvo en los supuestos en los que, en atención a la relevancia de sus afecciones, se justifique la formulación de un Plan Especial con ese fin.

Tanto el Estudio de Detalle como el Plan Especial justificarán y determinarán en cada caso el conjunto de las correspondientes propuestas, incluidas las relacionadas con: la delimitación del ámbito afectado (que podrá responder a las condiciones propias de las actuaciones aisladas o de conjunto); sus afecciones en unos concretos terrenos y no en otros; la necesidad de ocupar terrenos de dominio público; la adecuación de las propuestas a los objetivos de dotar a la edificación de las debidas condiciones de eficiencia energética y de habitabilidad; la solución arquitectónica; el carácter no computable de la edificabilidad; el resultado urbano y la inexistencia de impactos negativos en el entorno, incluidos en edificaciones cercanas; cualesquiera otras cuestiones de interés.

El Ayuntamiento podrá acordar, en todo caso, la desestimación de la tramitación de dichos Estudio de Detalle y Plan Especial por considerar que las propuestas planteadas no son adecuadas, generan impactos excesivos y/o injustificados, no han sido debidamente justificadas o por cualesquiera otras razones debidamente justificadas.

- D.- Las actuaciones anteriores se complementarán con la declaración del ámbito afectado como área de rehabilitación o regeneración urbana³ en los supuestos en los que, por cualquier razón, se estime necesario o conveniente. A ese respecto se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia⁴.

1 Ley 2/2006 (art. 104...); RDL 7/2015 (apartados 4 y 5 del art. 24); Ley 3/2015, de Vivienda (art. 49); etc.

2 A los efectos del cómputo de la citada edificabilidad se han de tener en cuenta, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 12 de este documento.

3 A los efectos de la declaración de las citadas áreas se tendrán en cuenta los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes: Ley 3/2015, de Vivienda, etc.

4 Ley 3/2015, de Vivienda, etc.

Artículo 90.- Formulación de estudios de detalle.

- 1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial consolidado por él o a promover en su desarrollo, de la ordenación pormenorizada, 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.
- 2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos y con los fines que se mencionan:
 - * Determinación y/o reajuste de los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como de sus alineaciones y rasantes.
 - * Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

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

- * Modificación y/o complementación de la delimitación precisa de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que eso implique la reducción de la superficie de las dotaciones públicas.
- 3.- Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

Artículo 91.- Los parámetros edificatorios, el régimen de uso y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.

- 1.- El contenido y el alcance, así como el carácter normativo, de los parámetros edificatorios contenidos en los gráficos incluidos en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan y referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos afectados responde a los siguientes criterios:
 - * Las rasantes y las cotas de implantación de las edificaciones proyectadas y de sus plantas podrán ser justificadamente reajustadas por los proyectos de edificación a promover para su adecuación a los condicionantes orográficos, de urbanización, edificatorios, etc. del entorno afectado en cada caso (incluidos los derivados de las edificaciones existentes).
 - * Las secciones de las edificaciones proyectadas son normativas en lo referente al perfil o número de plantas previsto, al retranqueo, en su caso, de las correspondientes plantas y a su régimen de uso. No así en lo referente a la altura total de la edificación o parcial de sus distintas plantas reflejada o derivada de esa sección, que será la que resulte de las previsiones generales reguladoras de la altura establecida en este Plan

para cada una de esas plantas. Las determinaciones precisas y definitivas a ese respecto serán las que se establezcan en cada caso en el proyecto de edificación.

El perfil o número de plantas previsto en cada caso será de ejecución preceptiva, salvo en el supuesto de las parcelas destinadas a equipamientos, en las que su ejecución se adecuará al programa de desarrollo y ejecución que se determine en cada caso.

El reajuste de los parámetros anteriores podrá conllevar, asimismo, el de la edificabilidad urbanística establecida en cada caso, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se determinen.

- 2.- La determinación y/o identificación de los tipos de plantas de edificación (baja, primera, segunda, tercera...) previstas y/o resultantes en las edificaciones ordenadas en los subámbitos urbanísticos delimitados y para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada se adecuará a lo establecido en los gráficos de esos subámbitos incluidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

En ese contexto se concluirá que una edificación cuenta con dos plantas bajas (con sus correspondientes plantas altas) siempre que, por disponer de fachadas con frente a calles situadas en distintas rasantes, así se deduzca de los referidos gráficos. En esos casos, el régimen de uso de la edificación se adecuará a dichas particularidades, incluso en lo referente al posible destino de una o unas mismas plantas a regímenes de usos (característicos...) distintos, en atención a que den frente a una u otra fachada.

- 3.- Las previsiones de emplazamiento de distintos usos en una misma planta de edificación reflejadas en los citados gráficos de las Normas Urbanísticas Particulares podrán ser reajustadas en el contexto del correspondiente proyecto de edificación en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estimen convenientes. Se mantendrán, en todo caso, las previsiones reguladoras de la edificabilidad total destinada a cada uno de esos usos, que se considerará como máxima, sin perjuicio de las salvedades siguientes, referidas a la o las plantas de edificación en las que se ubiquen los portales:

- * Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad destinada a los distintos usos previstos en dichas plantas podrán ser reajustadas, en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación, en los términos y con el alcance que se estimen convenientes, por razones relacionadas con: el cumplimiento de exigencias establecidas en disposiciones legales vigentes (Código Técnico...); el número de portales a implantar y la determinación de su superficie; la implantación de locales o espacios destinados a usos no computables como edificabilidad urbanística que deban ubicarse en las citadas plantas de edificación; cualesquiera otras razones debidamente justificadas.

En todo caso, dichos reajustes no podrán conllevar un incremento de la edificabilidad residencial prevista en la edificación.

- * Siempre que la o las referidas plantas de edificaciones predominantemente residenciales se destinen a usos terciarios, estos podrán ser sustituidos en mayor o menor cuantía por otros destinados a usos auxiliares (trasteros, aparcamientos...), salvo en los supuestos en los que no se autorice su implantación por razones relacionadas con su ubicación en al área central o en corazones de barrio y/o cualesquiera otras.
- * Las obligaciones dotacionales de la parcela y/o edificación afectada, relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos de las redes de sistemas generales y locales, seguirán siendo las establecidas en este Plan y a las edificabilidades previstas en él, sin que resulten afectadas por los anteriores reajustes.

- 4.- Las soluciones de configuración, trazado y rasantes de las redes de comunicación (viaria, senderos peatonales y ciclistas...) y de las infraestructuras de servicios urbanos generales y locales determinadas en el marco de la ordenación pormenorizada podrán ser adaptadas y/o reajustadas por los proyectos de obras de urbanización que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

TÍTULO CUARTO
LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 92.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

- 1.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística constituyen un conjunto de parámetros de regulación y/o tratamiento de distintos elementos y realidades presentes en el término municipal de Orio (relacionados con el medio natural, el medio ambiente, el paisaje, las infraestructuras, los cauces fluviales, etc.), de origen diverso (legislación general; planes territoriales; propuestas de administraciones sectoriales en el ejercicio de sus funciones; etc.) que, en atención a su rango normativo y/o sus objetivos, complementan la ordenación urbanística y han de ser objeto de expresa y obligatoria consideración tanto en la determinación de dicha ordenación urbanística como en su ejecución.
- 2.- Se diferencian las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:
 - * CS.1 Áreas de interés paisajístico.
 - * CS.2 Áreas de conservación especial.
 - * CS.3 Monte de Utilidad Pública (MUP).
 - * CS.4 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
 - * CS.5 Áreas inundables.
 - * CS.6 "CS.6 Vegetación de interés":
 - CS.6.1. Hábitat de Interés Comunitario (HIC).
 - CS.6.2. Hábitat de Interés Comarcal (HIC).
 - * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
 - * CS.8 Áreas acústicas.
 - * CS.9 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes.
 - CS.9.1 Carreteras supramunicipales.
 - CS.9.2 Puerto.
 - CS.9.3 Dominio público marítimo-terrestre.
 - CS.9.4 Cauces fluviales.
 - CS.9.5. Suministro de agua y saneamiento.
- 3.- La delimitación de los terrenos, áreas y elementos afectados por esos condicionantes es la reflejada en los planos de este Plan.

Artículo 93.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.1 Áreas de interés paisajístico” y “CS.2 Áreas de Conservación Especial”.

- 1.- Régimen de regulación del condicionante “CS.1 Áreas de interés paisajístico”.
 - A.- El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante es el establecido en cada caso para la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.
 - B.- Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de las citadas áreas, las actuaciones urbanísticas que se pretendan llevar a cabo en ellas y/o en sus inmediaciones deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a dichas actuaciones y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto el planeamiento de desarrollo de este Plan como los proyectos de obras de urbanización y edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas actuaciones deberán determinar las correspondientes medidas para garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, al tiempo que para eliminar y/o minimizar los correspondientes impactos.

Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los aquellos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.

2.- Régimen de regulación del condicionante “CS.2 Áreas de conservación especial”.

- A.- El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante es el establecido en cada caso para la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos, actuales y potenciales, de los ámbitos sujetos a este condicionante.
- B.- Dicho régimen se complementará con el determinado en los planes y proyectos a promover, en su caso y en desarrollo de este Plan, en los ámbitos sujetos a este condicionante para el mantenimiento y la preservación de sus valores naturalísticos, actuales y potenciales.

Artículo 94.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.3 Montes de Utilidad Pública (MUP)”.

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso en este Plan General para la zona global en la que se integran dichos montes, reajustado y/o complementado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 43/2003 de Montes; Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.).

Artículo 95.- Régimen general de regulación de los condicionantes “CS.4 Áreas erosionables o con riesgo de erosión” y “CS.5 Áreas inundables”.

1.- Régimen de regulación del condicionante “CS.4 Áreas erosionables o con riesgo de erosión”.

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso en este Plan General, para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para eliminar y/o evitar los riesgos de erosión existentes en ellas.

Con ese fin, se incentivarán las medidas necesarias para, por un lado, realizar las actuaciones planteadas con técnicas adecuadas para evitar esos riesgos, y, por otro, mantener y/o implantar especies vegetales de crecimiento lento adecuadas para proteger el suelo con su condición de recurso no renovable. Complementariamente, se evitarán aquellas las actividades que afecten negativamente a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales que se desarrollen en ellas.

2.- Régimen de regulación del condicionante “CS.5 Áreas inundables”.

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las citadas áreas, reajustado, entre otros, en los siguientes extremos:

- A.- Adecuación de ese régimen, y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de

Aguas; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.).

- B.- Respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático.

Para ello, dicha problemática será objeto de la debida atención y valoración en los proyectos específicos que se promuevan con ese fin o incidan en dicha materia, y propondrán las medidas de respeto del ecosistema acuático que en cada supuesto se estimen adecuadas en atención a los condicionantes de cada uno de ellos.

- C.- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.

- D.- Las previsiones referentes a los riesgos de inundabilidad reflejadas en los planos de este Plan se considerarán directamente reajustadas en los términos y con el alcance que resulten de los mapas de inundabilidad que se elaboren de conformidad con las disposiciones mencionadas en el apartado A.

Artículo 96.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.6 Vegetación de interés”.

Dentro de este condicionante y en atención a la escala de su interés, se diferencian las dos modalidades siguientes:

- * CS.6.1. Hábitat de Interés Comunitario (HIC).
- * CS.6.2. Hábitat de Interés Comarcal (HIC).

El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante, en sus dos modalidades, es el establecido en cada caso para la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de la vegetación de interés existente.

Artículo 97.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.7 Suelos potencialmente contaminados”.

Este condicionante está asociado a suelos que, en atención a sus características pasadas y/o presentes, y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia reúnen las condiciones para su consideración como suelos potencialmente contaminados¹, y, en consonancia con ello, están integrados en el inventario de ese tipo de suelos elaborado por IHOBE.

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el asociado a los criterios establecidos en la citada legislación.

¹ Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo

En consonancia con lo establecido en dicha legislación, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

Artículo 98.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.8 Áreas Acústicas”.

- 1.- El régimen de regulación de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General, incluidos los correspondientes objetivos acústicos, es el establecido para cada una de ellas en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido.
- 2.- Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulten necesarios éstos y aquéllas. Se consolidan las zonas y los planes de esa naturaleza promovidos y aprobados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, en su caso, deban ser objeto de complementación en los extremos que se estimen adecuados.
- 3.- Las previsiones referentes a las áreas acústicas, a los objetivos acústicos y a su cumplimiento o no reflejadas en los planos y gráficos de este Plan se actualizarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Dicha actualización podrá realizarse bien de manera global y unitaria en el conjunto del término municipal, bien de manera parcial en las distintas partes del mismo que se estimen adecuadas, incluidos los ámbitos o subámbitos objeto de planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan y/o para la modificación de sus propuestas.

Artículo 99.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.9. Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes”.

1.- Condicionante “CS.9.1 Carreteras supramunicipales”.

El régimen de edificación y uso de esas carreteras es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de ellas (Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones; Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006).

En ese contexto, los terrenos y edificaciones situados en sus márgenes están sujetos a las previsiones reguladoras de las limitaciones de la propiedad (incluidas las relacionadas con las zonas de servidumbre y de afección, la línea de edificación, etc.) establecidas en esa Norma Foral.

3.- Condicionante “CS.9.2. Puerto”.

El régimen de edificación y uso de la zona portuaria es el establecido en las disposiciones legales reguladoras de ella (Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco; etc.).

4.- Condicionante “CS.9.3. Dominio público marítimo-terrestre”.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes a él (incluidas las zonas afectadas por las servidumbres de protección, tránsito y acceso al mar, así como la zona de influencia) se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:

- * Los terrenos del dominio público marítimo - terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante. Con carácter general, esos terrenos no serán incluidos en ámbitos de gestión urbanística.
- * Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- * Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- * La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas. Las previsiones referentes a evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes son de aplicación en el conjunto del municipio afectado por la citada Ley. En ese contexto, en los supuestos en los que se consolida y/o prevea planeamiento pormenorizada para la determinación de ese tipo de ordenación, corresponderá a dicho planeamiento la determinación de las medidas de intervención a ese respecto.
- * La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
- * Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

En el supuesto de modificación o derogación de esas disposiciones se estará a lo que se determine en las nuevas que se formulen.

5.- Condicionante "CS.9.4. Cauces fluviales".

- * El régimen de edificación y uso de los cauces fluviales y de sus márgenes es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006; Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998 y modificado con posterioridad mediante Decreto 449/2013 de 19 de noviembre; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.
- * El régimen de edificación y uso de los terrenos y edificaciones situados en las márgenes de los cauces fluviales y afectados por las previsiones reguladoras de las zonas de servidumbre y policía regulados en esas disposiciones es el establecido en este Plan, complementado y/o reajustado en los términos resultantes de la aplicación de dichas previsiones.
- * Las actuaciones previstas en las áreas inundables situadas tanto dentro de la zona de flujo preferente como fuera de ella se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (además de las antes mencionadas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro; etc.) y/o a las que se promuevan en el futuro en sustitución de las anteriores. En ese contexto, el régimen de usos establecido en este Plan para las parcelas y edificaciones situadas en dichas áreas inundables se considerará reajustado en los términos necesarios para su adecuación a lo indicado en aquellas disposiciones.
- * En los desarrollos urbanísticos previstos, en particular en los de entidad considerable, se promoverá, en lo posible, el empleo de sistemas de drenaje sostenible, que minimicen eventuales aumentos de escorrentía.

- * Los proyectos de obras de urbanización a promover en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan incluirán una evaluación técnica y económica del o de los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDE) adecuados en cada caso para minimizar en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo referente a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales. Dicha evaluación incluirá las medidas orientadas a reducir, por un lado, el volumen de las escorrentías mediante la limitación de las superficies impermeables y, por otro, los caudales punta de las escorrentías mediante la utilización de elementos de retención.

6.- Condicionante "CS.9.5. Suministro de agua y saneamiento".

La conexión de los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a los sistemas de abastecimiento de agua y de saneamiento, la implantación de instalaciones o redes con ese fin y la obtención de las autorizaciones necesarias para ello se adecuará a las condiciones establecidas en las Ordenanzas y Reglamentos vigentes en la materia, sean los actuales o los que se promuevan en el futuro para su desarrollo o sustitución.

Artículo 100.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

- 1.- Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para ellos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes y sus condiciones de regulación serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquéllos.

Además, los reajustes que a ese respecto pudieran derivarse de la modificación de esas disposiciones o instrumentos, así como de la promulgación de otros nuevos con incidencia en dichos condicionantes se considerarán directamente incorporados a este Plan General sin necesidad de que debe procederse a su expresa modificación para ello, salvo en los supuestos en los que las propias disposiciones o instrumentos establezcan otro tipo de medidas de intervención a ese respecto y/o las afecciones derivadas de ellos tengan singular o sustancial relevancia.

El régimen jurídico-urbanístico y el ámbito de afección de esos condicionantes superpuestos podrá ser reajustado mediante los planes especiales mencionados en el apartado 2 en los términos y con el alcance con que eso sea acorde con lo establecido en las citadas disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes.

- 2.- Las previsiones reguladoras de los restantes condicionantes superpuestos (incluidas las referentes a su delimitación y a su régimen jurídico-urbanístico) tienen el rango normativo equivalente al de las determinaciones de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural, salvo en los supuestos en los que se justifique que tienen otro rango normativo. Debido a ello, las citadas previsiones podrán ser reajustadas mediante, además de modificaciones puntuales de este Plan:

- * Los planes especiales que, de conformidad con lo previsto en este Plan, han de promoverse en su desarrollo.
- * Los planes especiales que, en su caso, pudieran promoverse para la protección y mejora del paisaje y del medio natural, la conservación y mejora del medio rural u otros fines asimilables, cualquiera que sea el ámbito afectado por ellos.

- * Los planes especiales que pudieran promoverse para, en concreto, el reajuste del régimen jurídico-urbanístico del o de los correspondientes condicionantes superpuestos, incluida la delimitación de las zonas afectadas por ellos.

Esos planes especiales incidirán en el ámbito territorial y en el o los condicionantes superpuestos que, en cada caso, se determinen de manera justificada.

Dichos planes especiales se adecuarán, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento territorial vigentes con incidencia en los condicionantes superpuestos afectados por ellos. De igual manera, las previsiones de regulación del régimen jurídico-urbanístico de esos condicionantes y de determinación del ámbito afectado por ellos planteadas en el plan especial, así como los reajustes que se derivan de ellos en las determinaciones de este Plan, serán objeto de la debida justificación.

En los supuestos en los que se justifique que el rango normativo de las previsiones reguladoras de los condicionantes superpuestos no es equivalente al de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada, su reajuste se adecuara a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la modificación de las previsiones del correspondiente rango normativo.

TITULO QUINTO
DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN.

Artículo 101.- Categorización de los suelos urbanos.

- 1.- Los suelos urbanos se categorizan como:
 - * Suelo urbano consolidado.
 - * Suelo urbano no consolidado:
 - Por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.
 - Por incremento de edificabilidad ponderada.
- 2.- Dicha categorización es la establecida en las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en este Plan. Se exceptúan los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la ordenación pormenorizada, en los que será dicho planeamiento el que categorice los terrenos afectados.
- 3.- Con carácter general y aun cuando no se determine de manera expresa:
 - * Se categorizan como suelo urbano no consolidado, por un lado, las parcelas clasificadas como suelo urbano incluidas en ámbitos de actuación integrada o de dotación expresamente delimitadas que sean objeto de actuaciones que conlleven el incremento de la edificabilidad ponderada materializada en ellas y, por otro, parcelas clasificadas como suelo urbano distintas de las anteriores, que sean objeto de actuaciones que conlleven el citado incremento de la edificabilidad ponderada.
 - * Las parcelas situadas en ámbitos de suelo urbano que cuenten con urbanización consolidada y que no sean objeto de actuaciones que conlleven el incremento de la edificabilidad ponderada materializada en ellas hasta ese momento, se categorizan como suelo urbano consolidado.

Artículo 102.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

La ejecución de la ordenación urbanística se adecuará, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, a las siguientes modalidades de actuación:

A.- Actuación aislada (o edificatoria).

Modalidad de ejecución directa e independiente de edificaciones en suelo urbano consolidado, no sujeta al cumplimiento de obligaciones o cargas urbanísticas y/o en los que estas ya se han cumplido.

Su ejecución podrá requerir, en su caso, la realización de puntuales reajustes del parcelario para su adaptación a la ordenación pormenorizada, o de puntuales obras complementarias de urbanización en los términos y con el alcance establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes¹.

B.- Actuación de dotación.

Modalidad de ejecución directa e independiente de la ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, sujeta al cumplimiento previo de las obligaciones urbanísticas asociadas a dicho incremento de edificabilidad.

¹ Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en: los artículos 136 y 195 de la Ley 2/2006, etc.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

A los anteriores han de añadirse las parcelas o ámbitos que, en el proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan o del citado planeamiento pormenorizado y por conllevar un incremento de edificabilidad ponderada, deban considerarse sujetos a esta modalidad de actuación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

C.- Actuación integrada.

Modalidad de ejecución de la ordenación urbanística prevista en suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada y suelo urbanizable sectorizado, asociada al cumplimiento de, entre otros, el conjunto de los condicionantes siguientes:

- * La ejecución de la nueva urbanización prevista y/o la reforma o renovación de la preexistente.
- * La formulación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- * La ejecución global y unitaria de la ordenación urbanística de cada una de las unidades de ejecución que se delimiten.

Los ámbitos objeto de esta modalidad de actuación se delimitan bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan.

D.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

Modalidad de ejecución directa e independiente de dotaciones públicas previstas por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan (integradas en las redes de sistemas generales y locales ordenadas en él), en cualquier clase de suelo, no vinculadas o adscritas a ninguno de los anteriores tipos de actuación.

En el supuesto de afectar a suelos privados, estos han de obtenerse mediante expropiación.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, bien en los proyectos de obras de urbanización (en el supuesto de afectar a suelos clasificados como suelo no urbanizable).

Artículo 103.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de determinación de derechos y cargas urbanísticos.

1.- Criterios generales.

- A.- La ejecución de la ordenación urbanística y la determinación de los derechos y deberes urbanísticos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados y/o vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan.
- B.- El levantamiento de las cargas urbanísticas correspondientes a los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan y en el planeamiento a promover en su desarrollo, incluidas las relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos generales y locales, se

adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en este Plan y en el citado planeamiento de desarrollo.

- C.- La distribución de la edificabilidad prevista se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
- D.- La ejecución y el abono de las obras de urbanización se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en este Plan y en los planes consolidados por él o a promover en su desarrollo.
- E.- En los supuestos en los que este Plan consolida el régimen urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor y los proyectos promovidos para la ejecución de dicho régimen (Proyectos de Compensación y Reparcelación, Urbanización...), los citados derechos y cargas se considerarán cumplidos en los términos y con el alcance resultantes de la ejecución de dicho régimen urbanístico consolidado.

Además, los proyectos urbanísticos que se promuevan para la ejecución de documentos de planeamiento urbanístico consolidados por este Plan se adecuarán a los parámetros urbanísticos establecidos en dichos documentos en los términos y con el alcance con los que dicha consolidación lo justifique.

- F.- La edificabilidad prevista sobre rasante y destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros) no está sujeta al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales dada su naturaleza dotacional y auxiliar.

En todo caso, una y otra edificabilidad tiene la naturaleza propia de la edificabilidad urbanística.

- G.- La ejecución de la edificabilidad urbanística prevista en este Plan se adecuará a los siguientes criterios:

- * La prevista en las parcelas pormenorizadas ordenadas en las zonas globales residenciales delimitadas será ejecutada de manera conjunta y unitaria en su integridad, sin que se autorice su ejecución por fases.
- * La prevista en las parcelas ordenadas en las zonas globales destinadas a actividades económicas delimitadas podrá ser ejecutada bien de manera conjunta y unitaria, bien por fases, en atención a las razones que se justifiquen en cada caso.

2.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones aisladas.

- A.- Proyectos urbanísticos a promover.

- a) Proyecto de Reparcelación.

- * Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente¹, resulte necesaria la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.
 - * El ámbito del Proyecto se corresponderá, en cada caso, con el del ámbito de la actuación aislada.
 - * El Proyecto podrá ser promovido por cualquier propietario o propietarios que representen, al menos, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito de actuación aislada.

¹ Artículos 136, etc. de la Ley 2/2006, 40 del Decreto 105/2008, etc.

- * Los propietarios afectados deberán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la ejecución de las propuestas urbanísticas, conformada por el o los propietarios que representen, como mínimo, el 50% de la cuota de propiedad.
 - * Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
- b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.
- * Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.
 - * El proyecto se extenderá al conjunto de los terrenos que, estando situados tanto dentro como fuera de la actuación aislada, resulten afectados por la actuación edificatoria planteada y los servicios de urbanización que requiera la misma.

B.- Cumplimiento de cargas urbanísticas.

En los supuestos en los que las actuaciones aisladas deban complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas y/o la ejecución de obras de urbanización (necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar o para la reurbanización de las dotaciones públicas existentes), dichas cargas serán cumplidas:

- * En los términos establecidos en el Proyecto de Reparcelación, en los supuestos en los que se proceda a su formulación.
- * Previa y/o simultáneamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la licencia municipal, en los términos establecidos en ese contexto.

3.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones de dotación.

A.- La configuración de los ámbitos sujetos a actuaciones de dotación.

El ámbito de dotación está conformado en cada caso por los terrenos de propiedad privada y patrimoniales de titularidad pública del subámbito y/o desarrollo urbanístico afectado en cada caso, computables a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Se incluyen entre ellos los terrenos de dominio público que, como consecuencia de la ordenación urbanística planteada adquieren la condición de patrimoniales o privativos.

A su vez, se excluyen los terrenos del subámbito destinados a dominio público tanto con anterioridad a la aprobación de este Plan General como en el contexto de la ordenación urbanística planteada en él, salvo que hubiesen sido obtenidos de manera onerosa. Dichos terrenos se incluyen en el subámbito y se adscriben al correspondiente ámbito de dotación a los efectos de, exclusivamente, su reurbanización.

B.- Proyectos urbanísticos a promover.

a) Proyecto de Reparcelación.

- * Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente¹, resulte necesaria para

¹ Artículos "135.d" de la Ley 2/2006, etc.

proceder a la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.

- * Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluidos los referentes a los proyectos a promover en las unidades de ejecución. A ese respecto y sin perjuicio de lo que pudiera determinarse en las disposiciones legales que, en su caso, se promuevan, dicho Proyecto se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios:

- El ámbito del Proyecto estará conformado por el conjunto de los terrenos incluidos en cada caso en el ámbito de dotación y, más en concreto, en el correspondiente subámbito urbanístico, computables a los efectos de la distribución de los derechos y cargas urbanísticos de conformidad con lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes.

Por su parte, los terrenos adscritos, en su caso, al ámbito de dotación a los efectos del cumplimiento total o parcial de los estándares urbanísticos generales y locales mediante el abono de su valor económico se considerarán vinculados a ese ámbito a los solos efectos de la determinación de dicho valor, pero no así de la formulación del Proyecto y de la configuración de la agrupación de interés urbanístico con los porcentajes mínimos necesarios para ello, de la distribución de la edificabilidad, etc..

- El Proyecto podrá ser promovido por cualquier propietario o propietarios que representen, al menos, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito de dotación.
- Los propietarios afectados deberán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la ejecución de las propuestas urbanísticas. Estará conformada por los propietarios que representen, como mínimo, el 50% de la cuota de propiedad del ámbito afectado.
- La equidistribución de los derechos y de las cargas urbanísticas se adecuará a los criterios que, de forma unánime, determinen los propietarios afectados. Y en su defecto, entre otros, a los siguientes:
 - . Los derechos urbanísticos y las cargas de urbanización resultantes en el conjunto del ámbito de dotación serán distribuidos entre los propietarios afectados en proporción a la cuota de propiedad de cada uno de ellos.
 - . Como tales cargas de urbanización serán consideradas tanto las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse como la totalidad de las restantes que requiera la ejecución de la ordenación planteada (derribos, indemnizaciones, realojos...).

b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.

- * Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.
- * El proyecto se extenderá al conjunto de los terrenos que, estando situados tanto dentro como fuera de la actuación de dotación, resulten afectados por la propuesta planteada y los servicios de urbanización que requiera la misma.

C.- Determinación y cumplimiento de las obligaciones correspondientes a las dotaciones locales, incluidos los estándares urbanísticos de esa naturaleza (S.L.).

- * El incremento de edificabilidad urbanística resultante de la ordenación urbanística planteada estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes.
A los efectos del cálculo de dicho incremento se excluirá la edificabilidad urbanística sobre rasante, tanto existente como prevista, destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros).
- * Dicha carga será cumplida mediante el abono de su valor económico, salvo en las partes y/o porcentajes de los terrenos y elementos que, estando destinados a esos fines dotacionales, estén incluidos en el ámbito de dotación.
- * El valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

D.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.

- * La totalidad de las cargas correspondientes, en cada caso, a la actuación de dotación serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella, de conformidad con los criterios establecidos y con las salvedades expresamente planteadas a ese respecto, en su caso, en el planeamiento vigente.
- * Las obras de urbanización previstas, en cada caso, en el ámbito de dotación serán ejecutadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella.
- * En los supuestos en los que las actuaciones de dotación deban complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será realizada:
 - En los términos establecidos en el Proyecto de Reparcelación, en los supuestos en los que se proceda a su formulación.
 - Previa y/o simultáneamente a la concesión de licencias para: el derribo y sustitución de la edificación actual; la ejecución de obras de reforma y rehabilitación integral en la edificación actual; la modificación del uso desarrollado y/o la implantación de nuevos usos; otras actuaciones de menor envergadura que las anteriores, siempre que los terrenos de cesión no estén ocupados por la o las edificaciones principales.

4.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones integradas.

A.- La configuración de los ámbitos de actuación integrada.

Dichos ámbitos están conformados por el conjunto de los terrenos incluidos o adscritos por el planeamiento urbanístico en/a ellos.

B.- Proyecto urbanístico a promover.

En cada ámbito de actuación integrada se promoverán los proyectos urbanísticos previstos en la legislación vigente (Programa de Actuación Urbanizadora; Proyecto de Reparcelación y/o expropiación de la unidad de ejecución; Proyecto de Urbanización; etc.).

C.- Cumplimiento del estándar urbanístico de vivienda protegida.

Dicho estándar se cumple de manera independiente en cada ámbito sujeto a él.

D.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos locales (S.L.).

- * El incremento de edificabilidad urbanística resultante de la ordenación urbanística planteada estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes, así como en el artículo 92 en cuanto a los espacios libres locales y el aparcamiento.

A los efectos del cálculo de dicho incremento se excluirá la edificabilidad urbanística sobre rasante, tanto existente como prevista, destinada a aparcamiento y a equipamiento privado.

- * La carga será cumplida mediante la ordenación urbanística de las citadas dotaciones locales, salvo en los extremos y/o porcentajes en los que su ordenación no resulte posible. En este caso, la carga será cumplida mediante el abono de su valor económico.
- * Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

E.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.

- * La ejecución de las obras de urbanización previstas en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).
- * El abono de las cargas de urbanización resultantes en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).
- * La cesión a la Administración de los terrenos destinados a dotaciones públicas se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).

5.- Actuaciones expropiatorias.

El Ayuntamiento actuará mediante expropiación en los siguientes supuestos:

A.- La obtención de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable destinados a:

- * Las dotaciones públicas ordenadas en este Plan.
Se incluyen entre ellas los sistemas generales públicos (espacios libres rurales; cementerio; etc.) de competencia municipal.
- * Las dotaciones públicas ordenadas en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, en los supuestos en los que se determine actuar mediante expropiación.
- * Los objetivos dotacionales que, conforme a lo establecido en este Plan, se determinen en los proyectos de obras de urbanización a promover en su desarrollo (ampliación y mejora de la red de carreteras, caminos y sendas rurales, etc.).

B.- La obtención de los terrenos clasificados como suelo urbano destinados a dotaciones públicas ordenadas en este Plan, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo, en los siguientes supuestos:

- * Terrenos de titularidad privada objeto del citado destino público no incluidos o adscritos a desarrollos urbanísticos, estén o no expresamente sujetos a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.
- * Terrenos destinados a dotaciones públicas incluidas o adscritas a actuaciones de dotación o integradas, que el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, determina obtener mediante expropiación.

6.- La ejecución y financiación de las dotaciones de espacios libres locales y de las otras dotaciones públicas locales¹.

La ejecución y financiación de esa dotación, incluida la obtención de los terrenos afectados por la Administración, se adecuará a las previsiones establecidas en este Plan y en sus distintos documentos, incluido este, el documento “2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos”, etc. En ese contexto:

- A.- Los terrenos y/o superficie de techo destinados a las dotaciones públicas ordenadas en los ámbitos y subámbitos en los que, asimismo, se prevén desarrollos urbanísticos (residenciales, de actividades económicas...) serán cedidos al Ayuntamiento en el marco de su ejecución, debidamente urbanizados y/o ejecutados en los términos requeridos.
- B.- El cumplimiento de las obligaciones dotacionales correspondientes a los restantes desarrollos urbanísticos, así como su gestión, se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

7.- El estándar de vegetación.

Se cumplirá mediante la implantación del arbolado correspondiente:

- * Preferentemente en el propio ámbito o subámbito afectado en cada caso.
- * Complementariamente y previa justificación de la inviabilidad y/o inadecuación de la solución anterior, en los espacios más cercanos posibles al ámbito o subámbito afectado y, en todo caso, en la parte del medio urbano que determine el área municipal competente en materia de parques.

8.- El estándar de aparcamiento se cumplirá en los términos establecidos en este Plan.

9.- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

10.- Las previsiones del PGOU referentes a la determinación y cuantificación de la edificabilidad urbanística existente o materializada, así como a su destino a los correspondientes usos, podrán ser reajustadas en el contexto de la ejecución de sus propuestas (formulación de los correspondientes proyectos de repartelación, edificación, etc.), previa acreditada justificación de su incorrección y/o inadecuación a la realidad existente.

En esos supuestos, las previsiones reguladoras de la determinación y cumplimiento de las obligaciones dotacionales locales y cualesquiera otras afectadas por ellas se adecuarán a las previsiones resultantes de los citados reajustes.

¹ Se corresponden con los espacios libres locales y las otras dotaciones públicas locales regulados en el artículo 6 del Decreto 123/2012 (apartados 1.a, 1.b y 2).

- 11.- Las previsiones del PGOU referentes a la determinación del coste económico de las cargas de urbanización de los desarrollos urbanísticos previstos en los subámbitos ordenados, así como de la edificabilidad neta resultante (como consecuencia de la reducción del coste de las citadas cargas), podrán ser reajustadas en el contexto de la ejecución de sus propuestas (formulación de los correspondientes proyectos de repartelación, edificación, etc.), previa acreditada justificación de su conveniencia y/o necesidad.
- 12.- Las obligaciones urbanísticas (relacionadas con las dotaciones urbanísticas generales y locales) correspondientes a cualquier parcela o desarrollo urbanístico serán las vinculadas a su calificación pormenorizada y/o uso característico y a la totalidad (100%) de la edificabilidad prevista en ella y afectada por dichas obligaciones, incluso en los supuestos en los que se prevea la implantación de un uso permitido distinto del característico y/o la ejecución de una edificabilidad inferior a la total ordenada.
- 13.- La autorización por el Ayuntamiento de las actuaciones promovidas, de conformidad con lo indicado en el artículo 49 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, para la conservación y rehabilitación de edificaciones residenciales existentes conllevarán la declaración de su utilidad e interés público a los efectos establecidos en ese mismo artículo.

Artículo 104.- Plazos de ejecución.

- 1.- Los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada se ejecutarán en los siguientes plazos máximos:

A.- Ejecución de las actuaciones de dotación:

- * Desarrollos previstos en subámbitos en los que no existe edificación alguna:
 - Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: primer quinquenio del PGOU.
 - Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a la formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- * Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones declaradas fuera de ordenación:
 - Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: primer quinquenio del PGOU.
 - Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a:
 - . La formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - . La elaboración y presentación del proyecto de derribo de la o las edificaciones existentes.
- * Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones declaradas disconformes con el planeamiento:
 - Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la licencia de construcción: diez (10) años contados a partir de la entrada en vigor de este PGOU.
 - Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a:
 - . La formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - . La elaboración y presentación del proyecto de derribo de la o las edificaciones existentes.
- * Desarrollos previstos en subámbitos en los que existen edificaciones sujetas a un régimen jurídico-urbanístico distinto de los anteriores:
 - Plazo para la presentación del proyecto de edificación y, en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización, y la solicitud de la

licencia de construcción: quince 15) años contados a partir de la entrada en vigor de este PGOU.

- Previamente y siempre que resulte necesario se procederá a la formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.

B.- Ejecución de las actuaciones integradas:

- * Elaboración del PAU: 6 años.
- * Ejecución de la ordenación, incluida la elaboración y aprobación de los proyectos urbanísticos necesarios (proyectos de reparcelación y urbanización, etc.): de acuerdo con los criterios de programación establecidos por el PAU.

C.- En los supuestos en los que en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el documento “3.3 Programa de Actuación” se determinan unos plazos específicos inferiores o distintos a los anteriores, serán de aplicación dichos plazos específicos.

- 2.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos en los que se ha de proceder a la formulación de planeamiento de desarrollo de este Plan para la determinación de su ordenación pormenorizada se adecuará a los criterios que a ese respecto se establezcan en dicho planeamiento de desarrollo.**

Artículo 105.- Los coeficientes de ponderación de usos.

- 1.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos determinados en el marco del Plan General de 2012 y consolidados por este Plan son los establecidos en los documentos urbanísticos (planeamiento urbanístico, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación, etc.) promovidos y aprobados en cada caso y consolidados por este Plan.**

Esos coeficientes son los expuestos en el cuadro incluido en el apartado 2.

- 2.- Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan en los ámbitos y subámbitos delimitados en él son los expuestos en el siguiente cuadro.**

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS PREVISTOS EN ESTE PLAN.

USO Y RÉGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO. TIPOLOGÍA.	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS
Vivienda social (VPO)	1,00
Vivienda tasada	2,04
Vivienda promoción libre (a.2)	3,32
Vivienda promoción libre (a.3)	2,59
Terciario-comercial (Planta Baja)	1,51
Terciario (edificio exento)	1,05
Industrial	1,04
Equipamiento privado	0,56
Anexo (viv. social)	0,18
Anexo (viv. tasada)	0,21
Anexo (libre)	0,46

Esos coeficientes responden a los parámetros y a las justificaciones expuestas en el documento “3.1. Estudio de viabilidad económica” de este Plan.

- 3.- Los anteriores coeficientes de ponderación son de aplicación, asimismo, en el resto del medio urbano del municipio, al considerarse que los parámetros y justificaciones a los que responden son compatibles con sus condicionantes urbanístico-económicos y, por lo tanto, extensibles a él.
- 4.- La modificación y actualización de los coeficientes de ponderación mencionados en los apartados anteriores se adecuará a los siguientes criterios:
 - * Los establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes. De conformidad con lo indicado en esas disposiciones, los coeficientes podrán ser modificados o actualizados mediante el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan y los instrumentos de equidistribución (reparcelación) que, en su caso, se promuevan.
 - * La modificación de los parámetros económicos (precios de venta, etc.) de las viviendas protegidas y de sus anexos.

En ese caso, se procederá a la determinación de los nuevos coeficientes de ponderación de usos derivados de los valores de repercusión del suelo resultantes de los citados parámetros económicos, manteniendo como referente del coeficiente 1 el valor de repercusión del suelo establecido en este Plan.

- * Su revisión y actualización integral y/o parcial para su adaptación a las características y condicionantes derivados de la evolución del mercado inmobiliario, siempre que el Ayuntamiento lo estime conveniente.
- * Los coeficientes de ponderación de usos mencionados en los apartados 1, 2 y 3 podrán ser reajustados y/o actualizados mediante los planes (especiales y parciales) que se promuevan bien para la determinación de ordenación pormenorizada de los ámbitos y subámbitos afectados en cada caso, bien para la modificación de la ordenación pormenorizada previamente establecida.

Artículo 106.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.

- 1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se diferencian las cuatro situaciones siguientes:
 - * Fuera de ordenación.
Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan establece un determinado plazo de desaparición.
 - * Disconformes con el planeamiento.
Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan no establece un determinado plazo para su desaparición.
 - * Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en las áreas de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable delimitados en este Plan, que deban ser objeto de, respectivamente, planes especiales y parciales para la determinación de su ordenación pormenorizada.

- * Edificaciones e instalaciones en ordenación.

Están en esta situación las edificaciones e instalaciones destinadas, en cada caso, a los usos principales (características o permitidos) acordes con el régimen urbanístico establecido para ellas en este Plan al consolidarse con sus parámetros edificatorios actuales.

2.- Las situaciones anteriores se complementan con las siguientes:

- * Edificaciones, instalaciones y usos existentes en actuaciones de dotación, afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.

Todos ellos se consolidan siempre que sean acordes con la ordenación urbanística planteada en este Plan, sin perjuicio de que deban y/o puedan ser objeto de levantes o actuaciones similares.

- * Edificaciones e instalaciones existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios.

Están en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones para los que este Plan establece parámetros edificatorios (alineaciones...) parcialmente sustitutorios de los actuales.

En esos casos, la edificación actual se consolida y los nuevos parámetros son de aplicación en el supuesto de sustitución de aquella por la nueva.

3.- Actuaciones y usos autorizables en los edificios e instalaciones afectados.

A.- Fuera de ordenación.

- * No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales. Tampoco la consolidación, modernización o, mejora de sus características generales.
- * No se autoriza la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.
- * Se autorizan exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros.
- * Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, pero no su sustitución por otros.

B.- Disconformes con el planeamiento.

- * No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada existentes.
 - * No se autoriza la segregación de las parcelas y/o edificaciones afectadas.
 - * Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; modernización y/o mejora que resulten necesarias para su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, evacuación, etc., así como para el desarrollo de los usos autorizados en las debidas condiciones.
 - * Régimen de uso.
 - En el medio urbano (suelo urbano + suelo urbanizable) se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho (la edificación y/o parte específica de ella), así como su sustitución, en cada caso, por otros de la misma situación y modalidad.
- Se autoriza asimismo su sustitución por usos de equipamiento (deportivos, docentes, sanitarios, religiosos, socio-culturales, asociativos...), con las salvedades siguientes: los que conlleven pernoctación (alojamiento-asistencial), las actividades de entretenimiento y ocio (mencionadas en el



primer párrafo del art. "54.6"), los usos de servicios urbanos y administrativos y otros equivalentes a los anteriores.

- En el suelo no urbanizable se autoriza el mantenimiento de los usos específicos materialmente existentes en cada caso y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación y/o parte específica de ella, siempre que sean de la misma tipología de uso (agrario, residencial, terciario, equipamiento, núcleos zoológicos...), con las salvedades referentes a su posible sustitución por otros usos agrarios y núcleos zoológicos. Complementariamente, se autoriza la sustitución de los usos agrarios existentes por otros asimismo agrarios. Las edificaciones e instalaciones existentes destinadas a usos auxiliares no podrán destinarse en ningún caso a usos principales.
- * Las obras y usos autorizados no conllevarán, en ningún caso (incluido a efectos expropiatorios o de ejecución de las propuestas urbanísticas), el incremento del valor económico de la edificación o su revalorización. Para ello, dicha autorización requerirá la previa renuncia por parte del promotor de las obras y usos y del propietario del local o edificación afectado a cualquier tipo de incremento del valor económico que pudiera derivarse de su ejecución e implantación.

C.- Preexistentes en ámbitos o subámbitos pendientes de ordenación pormenorizada.

- * No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada actuales.
- * Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; mejora y modernización para la adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, evacuación, etc.).
- * Se autoriza el mantenimiento de los usos materialmente existentes y/o a los que estuvo destinada de hecho la edificación o parte de ella.

D.- Existentes en actuaciones de dotación y afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.

- * Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales.
- * Las actuaciones de levante o similares podrán acometerse bien mediante el mantenimiento de la edificación actual, bien mediante su derribo, salvo que la edificación actual deba mantenerse por estar catalogada.
- * La ejecución de las actuaciones de levante o similares, así como la sustitución de los usos actuales por el característico de la parcela o por otro permitido en ella, se condiciona al previo y/o simultaneo cumplimiento de las correspondientes obligaciones dotacionales y de cesión de la edificabilidad urbanística a la Administración (15% de incremento de edificabilidad).
- * Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.

E.- Existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios de los actuales.

- * Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual.
- * Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente subzona pormenorizada.

4.- Edificios, instalaciones y usos incompatibles en suelo no urbanizable.

Las instalaciones y usos existentes en suelo no urbanizable e incompatibles con el régimen urbanístico de la zona global de la que forman parte se declaran disconformes con el planeamiento.

Artículo 107.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.

1.- La parcelación o segregación de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes (legislación agraria, urbanística...) y requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal.

2.- No se autoriza la parcelación o segregación de fincas de superficie inferior a 40.000 m² salvo en los supuestos de tratarse de:

- * Actuaciones promovidas en desarrollo y ejecución de las disposiciones legales y del planeamiento territorial y urbanístico con incidencia en terrenos clasificados suelo no urbanizable, que requieran o justifiquen su parcelación o segregación, generando parcelas de superficie inferior a la citada.

Se incluyen entre ellas las actuaciones con incidencia en las siguientes materias: redes de comunicación y transporte; infraestructuras de servicios urbanos; desarrollo y ejecución de planes y proyectos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería o de carácter forestal); desarrollo y ejecución de planes y proyectos ambientales (relacionados con la diversidad biológica y geológica; el suelo; los residuos; el cambio climático; el ruido; etc.); prevención y eliminación de riesgos y respuesta a las situaciones o problemas acaecidos a ese respecto (inundaciones, desprendimientos...); propuestas de clasificación urbanística de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable; otras afectadas por las citadas disposiciones y planes.

- * Actuaciones de agregación del terreno a segregar a una explotación agraria debidamente acreditada como tal y/o a otros usos autorizados; la superficie de la finca matriz resultante tras la segregación no será, en ningún caso, inferior a la de la unidad mínima de cultivo.

3.- La implantación de nuevas edificaciones, instalaciones y usos autorizados en suelo no urbanizable requerirá la aportación de la parcela mínima establecida en cada caso, de conformidad con los siguientes criterios:

- * Las parcelas vinculadas a edificaciones y usos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería y los de carácter forestal), incluidos los usos auxiliares de ellos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos, salvo en los supuestos en los que específicamente se requiera su continuidad.

- * Las parcelas vinculadas a otras edificaciones y usos autorizados deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas a ese respecto en este Plan, o en el planeamiento que se formule en su desarrollo. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

Dicha parcela quedará vinculada a todos los efectos a las citadas edificaciones y usos, incluso en el Registro de la Propiedad, siempre que el Ayuntamiento los estime conveniente.

- 4.- No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a edificaciones y/o usos autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de la superficie mínima establecida a los efectos de su implantación tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.
- 5.- Se consolidan las parcelas vinculadas a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que incumplan las condiciones reguladoras de la superficie mínima de parcela aportada aplicables en cada caso, o la de la superficie de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística materializada, salvo las que expresamente se declaren disconformes con el planeamiento. Dichas parcelas no podrán ser segregadas. En las citadas edificaciones e instalaciones consolidadas podrán implantarse los usos autorizados en el presente Plan General.
- 6.- El planeamiento promovido en desarrollo de este Plan podrá establecer, en el ámbito afectado, condiciones de parcelación distintas de las anteriores, siempre que la consecución de los objetivos que motivan su formulación lo justifiquen.
- 7.- Se consolidan las parcelas existentes con su superficie actual, incluidas las que cuenten con una superficie inferior a la resultante de los criterios anteriores.

TITULO SÉXTO
ORDENANZAS.

CAPITULO PRIMERO
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Sección Primera
Ordenanzas referentes a las edificaciones residenciales.

Subsección Primera.
Condiciones de habitabilidad de los locales.

Artículo 108.- Condiciones generales.

- 1.- Las edificaciones residenciales existentes en el municipio y consolidadas por este Plan se adecuarán a los requisitos de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones.
- 2.- Las nuevas edificaciones residenciales previstas en este Plan y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo se adecuarán a los requisitos de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones.
- 3.- Las viviendas de protección pública se adecuarán a los requisitos de habitabilidad y de diseño establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones.
- 4.- Las viviendas situadas en edificaciones protegidas o catalogadas se adecuarán a los requisitos de habitabilidad y de diseño establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, en las condiciones determinadas en esas mismas disposiciones, incluidas las relacionadas con su adaptación al correspondiente régimen de protección.
- 5.- En la ejecución de las obras de edificación se aplicarán, en lo posible, las medidas consideradas como buenas prácticas en obras, relacionadas con la producción y gestión de residuos, los residuos de construcción y demolición, los recipientes o envases contenedores de residuos peligrosos, la gestión de los aceites usados y la protección de los suelos, las aguas subterráneas, la calidad del aire y la calidad acústica, establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica referente a este Plan y en las disposiciones legales vigentes en esas materias.
Estas condiciones serán asimismo de aplicación en el suelo no urbanizable, en los supuestos en los que se acometan obras con ese tipo de afecciones.

Artículo 109.- Condiciones específicas.

- 1.- Las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas son las establecidas en el Anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio.
- 2.- Las normas de diseños de las viviendas de protección pública son las establecidas en el Anexo II del Decreto 80/2022, de 28 de junio.

3.- La aplicación de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas se adecuará a lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, en los términos siguientes:

A.- De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto:

- a) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral de las edificaciones residenciales existentes y de construcción de edificaciones residenciales de obra nueva situadas en el ámbito delimitado en el plano "VI.3 Parcelas residenciales eximidas del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022 (artículo 10)" se considerarán eximidas del cumplimiento de dichas condiciones, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c".

Entre esas edificaciones residenciales de obra nueva se incluyen tanto las previstas en los subámbitos delimitados en este Plan como las que puedan construirse en sustitución de las existentes, tras el derribo de estas, siempre que estén situados en el ámbito delimitado en el citado plano.

- b) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral y sustitución (derribo y reconstrucción) de las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable y consolidadas por este Plan se considerarán eximidas (o susceptibles de serlo) del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el mencionado Decreto, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c" y del posible reajuste de sus condiciones de implantación, configuración, etc., de conformidad con lo establecido en los artículos "23.3", etc. de estas Normas Urbanísticas.
- c) El contenido y la tramitación de los proyectos que se promuevan para la ejecución de cada una de las actuaciones mencionadas en los apartados "a" y "b" se adecuará a los requisitos establecidos en el citado artículo 10 (apartados 3, 5, 6...).
- d) La aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto en los supuestos que se mencionan a continuación se adecuará a los criterios que asimismo se indican:
 - * En las parcelas residenciales pormenorizadas ordenadas en el ámbito urbanístico "1. Casco Histórico" por el Plan Especial vigente en él son de aplicación los criterios establecidos en los apartados "a" y "c'", sin perjuicio de que, en el futuro y mediante la formulación de la correspondiente modificación de dicho Plan Especial dicha previsión pueda ser reajustada en los términos y supuestos que se justifiquen.
 - * En el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50", dichos criterios serán los que se determinen en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él para la determinación de su ordenación pormenorizada.

B.- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Transitorias del Decreto:

- a) En lo referente al desarrollo urbanístico previsto en el conjunto formado por el subámbito "1.1. Kofradia" y el ámbito "13. Dike":
 - * El régimen urbanístico de ese conjunto es el establecido en la Modificación del PGOU-2012 referida a él, que este Plan General consolida.
 - * En los supuestos de incompatibilidad entre las previsiones del Decreto y las urbanísticas de dicha Modificación del PGOU-2012:

- Son de aplicación preferente las del Decreto, salvo las incluidas en el apartado "I-A.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación" de su Anexo I.
 - En todo caso, también son de aplicación las medidas de exención contenidas en el artículo 10 del Decreto, justificativas de la aplicación parcial de las condiciones de habitabilidad y de diseño del Decreto, de manera compatible con las referidas previsiones urbanísticas.
- b) Los desarrollos urbanísticos residenciales previstos en los ámbitos "3.2. Kaia kalea 5", "3.3. Arrantzale kalea" y "8.1. Munto P-2" quedan sujetos (además de a las expuestas en el apartado A) a las previsiones contenidas en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto.
- c) Las viviendas existentes en las edificaciones residenciales ubicadas en el suelo urbano y consolidadas por este Plan, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.
- d) Las viviendas existentes en las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable y consolidadas por este Plan, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.

4.- La superficie mínima de las viviendas es la siguiente:

A.- Viviendas convencionales y productivas de promoción libre en suelo urbano:

- * Criterio general: 40 m²(útiles), excluido tendedero.
- * Criterio complementario: se consolidan las viviendas existentes de superficie inferior, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal de construcción.

B.- Viviendas de protección pública, incluidas las productivas: la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.

C.- Viviendas colaborativas: la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D.- Viviendas en suelo no urbanizable: la resultante de las previsiones establecidas en este Plan.

Artículo 110.- Condiciones de implantación de viviendas en planta baja.

1.- Se autoriza la implantación de viviendas en la planta baja de las parcelas y edificaciones residenciales para las que este Plan determina su ordenación pormenorizada en los siguientes supuestos y condiciones:

A.- Plantas bajas situada en nuevas edificaciones:

En los supuestos determinados en este Plan (en las Normas Urbanísticas Particulares) y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

B.- Plantas bajas situadas en edificaciones consolidadas y destinadas a viviendas:

- a) Se consolidan las viviendas existentes, salvo que sean objeto de expedientes urbanísticos disciplinarios.
- b) Deberán contar con la correspondiente licencia municipal.

C.- Plantas bajas situadas en edificaciones existentes y consolidadas, destinadas a usos no residenciales:

a) Cumplir con el conjunto de las condiciones (habitabilidad, iluminación, accesibilidad, etc.) requeridas para las viviendas, complementadas en los términos expuestos en este Plan.

b) Contar con la superficie útil mínima requerida para las viviendas.

c) Contar, al menos, con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.

d) Condiciones de habitabilidad:

Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general para las viviendas. En función de las características de las actividades desarrolladas en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse técnicamente y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

e) Condiciones estéticas:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se elabore deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación del cumplimiento de esa condición.

f) Condiciones de accesibilidad:

* El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

* En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del 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.

* Excepcionalmente, esas condiciones podrán ser eximidas en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los servicios técnicos municipales en cada caso.

g) Condiciones de emplazamiento:

Han de estar situadas en edificaciones residenciales que no den frente a los espacios públicos y calles identificados en el plano "VI.2. Condiciones particulares de implantación de usos en las plantas bajas de las edificaciones del medio urbano" de este Plan.

En el supuesto de que las edificaciones den frente a los espacios públicos y calles identificados en ese plano, no se autoriza el uso de vivienda en planta baja, aun cuando se cumplan las restantes condiciones.

h) Régimen jurídico.

Las viviendas resultantes se vincularán al régimen de las viviendas protegidas tasadas. Su precio máximo de venta será el de 1,4 veces el precio de venta para

las viviendas de protección oficial establecido para el municipio de Orio por el órgano competente. Quedan sujetas, de forma permanente, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Orio.

i) Otras cuestiones.

Se consolidan las previsiones de la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a uso residencial en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial vigente en el momento de la formulación de este Plan General, salvo en los extremos incompatibles con las previsiones contenidas en los apartados anteriores de este artículo. Dicha consolidación afecta, en concreto y entre otras, a las previsiones de los artículos 6, 8, 9 y 10, así como del Anejo (Modelo tipo de Convenio-Contrato de modificación de uso terciario u otro a vivienda), de esa Ordenanza.

- 2.- No se autoriza la implantación de viviendas en la planta baja de las parcelas y edificaciones residenciales existentes y consolidadas para las que este Plan determina su ordenación pormenorizada, que no cumplan las condiciones expuestas en el apartado 1.
- 3.- El régimen de uso de las plantas bajas de las edificaciones residenciales ordenadas en los ámbitos y subámbitos urbanísticos en los que la determinación de su ordenación pormenorizada se remite al planeamiento de esa naturaleza consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo es el establecido en dicho planeamiento pormenorizado.

Artículo 111.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados.

1.- Condiciones de acceso:

- * Todos los locales situados en el sótano primero, semisótano, planta baja, entresuelo o planta primera, destinados de forma predominante a usos no residenciales, tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a sus viviendas.
- * Altura libre mínima de puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación: 2,10 m.
- * Anchura libre mínima de pasillos accesibles al público: 1,20 m.
- * En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta su comienzo.

2.- Altura libre mínima de los espacios:

- * La altura libre mínima de los citados locales será de 3,00 m. Asimismo, se autorizará que, en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,20 m y bajo altillos a 2,40 m, si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.
- * En los locales destinados a usos recreativos u hosteleros: 3,20 m.

3.- Superficie mínima:

- * La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 25 m². Asimismo, la zona destinada a venta al público en cada local no será inferior a los 25 m².
- * Se consolidan los locales de superficie inferior a la citada que cuenten con la correspondiente licencia municipal. Se autoriza la implantación de los consiguientes usos en ellos, siempre que cumplan las condiciones específicas requeridas para su implantación (accesibilidad, seguridad, incendios, etc.).

4.- Altillo:

- * Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.
- * Únicamente podrán construirse en locales de planta baja cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima resultante será de 2,20 m por encima y por debajo del altillo.
- * La superficie del altillo no podrá ser superior al 40% de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m contados desde esa línea.
- * Los altí�os autorizados no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas.

5.- Dotación de aseos:

- * Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público, acordes con los criterios de dimensionamiento y dotación de servicios establecidos en este documento.
- * Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaseo a través del cual se accederá a ellos, y en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.
- * El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos (cocinas, comedores u otros), ni desde los locales destinados al público.

6.- Iluminación y ventilación:

- * La parte de los locales afectados por este artículo y destinada a la estancia prolongada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural ayudada por la artificial, si fuese necesario, de tal forma que se asegure una renovación de aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
- * La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte de superficie total, no inferior a 1/10 de la cabida de la parte del local par cuyo servicio se establezcan.
- * En previsión de ese tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm² por cada 200 m² de local o fracción.
- * En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima de 200 cm² y hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada o patios.
- * Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 112.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a garaje.

- 1.- Las previsiones contenidas en este artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.
- 2.- Con carácter general, el uso de garaje se implantará en las plantas bajo rasante.
- 3.- No se autoriza la nueva implantación de aparcamientos individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares. En este tipo de edificación, en

parcelas consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20 m².

- 4.- La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando estas dispongan de una capacidad para tres o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.
- 5.- Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.
- 6.- En materia de aparcamientos se estará a lo establecido en el artículo 87 de estas Normas Urbanísticas.
- 7.- El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.
- 8.- Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son las siguientes:
 - A.- La superficie y dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:
 - a) Vehículos de motor de dos o más ruedas (excluidas bicicletas):

TIPO VEHÍCULO	LONGITUD –metros-	ANCHURA –metros-
Automóviles y motocicletas	4,80	2,30
Plaza minusválidos	5,00	3,60
Vehículos industriales ligeros	5,70	2,50
Vehículos industriales grandes	12,00	3,50

 Las anchuras deberán incrementarse en veinticinco (25) centímetros por cada lado que linde con una pared.
 - b) Bicicletas:
 - * Las plazas de aparcamiento de bicicletas a ordenar para el cumplimiento del estándar urbanístico establecido en este Plan contarán con una superficie mínima de:
 - 1,65 m²/plaza en locales o espacios destinados a albergar un máximo de 20 plazas.
 - 1,50 m²/plaza en locales o espacios destinados a albergar 21 plazas o más.
 - * Tratándose de edificaciones existentes y consolidadas por este Plan y siempre que sea de aplicación el citado estándar urbanístico, las previsiones anteriores podrán ser excepcional y justificadamente reajustadas por el planeamiento pormenorizado, los estudios de detalle y los proyectos de edificación por razones relacionadas con las características y condicionantes de la parcela y/o edificación afectada (dimensión, forma, orografía, tipología, etc.), la conveniencia de implantar modalidades concretas de aparcamiento (bicicletas colgadas; colocadas en estanterías o estructuras asimilables; etc.) u otras asimilables.

- c) Plazas de vehículos para personas de movilidad reducida (sillas de rueda y asimilables).

Sus características y condicionantes serán las que, en cada caso (planeamiento pormenorizado; ordenanzas municipales; proyectos de edificación; etc.) se determinen justificadamente.

B.- Los locales y espacios destinados a garaje o uso de aparcamiento se adecuarán a las condiciones establecidas para ellos en el Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.

C.- En los supuestos en los que, sea por exención o por no formar parte de edificaciones residenciales, no sean de aplicación las condiciones establecidas en el citado Decreto, los referidos locales y espacios se adecuarán a los requisitos siguientes:

- a) Altura libre mínima: 2,20 m en el conjunto del local.

- b) Accesos:

- * Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de 1^a categoría y de 5,00 m para garajes de 2^a categoría. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.
- * Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 16%, y en los tramos curvos del 12%; excepcionalmente, se admitirán pendientes de hasta el 20%.
- * Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 3%.
- * La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.
- * El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones, con un ancho mínimo de 1,00 m.
- * En los garajes de 1^a categoría podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.
- * Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.
- * En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad, que habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- c) Ventilación:

- * En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.
- * La ventilación se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes:

- Los garajes de menos de 20 plazas, requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima 0,30 m² por plaza.
 - Los locales de 20 á 30 plazas de aparcamiento dispondrán de tubo de ventilación de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores.
 - Los locales de más de 30 plazas de aparcamiento dispondrán de dos tubos de 40 x 40 colocados en los extremos opuestos del garaje, requiriéndose en su caso un estudio especial de ventilación para que se consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.
- d) Garajes en viviendas unifamiliares:
- * Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.
 - * El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
 - * La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 18% en el desarrollo de ésta.
 - * Se autoriza la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
 - * Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

Subsección Segunda.

Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.

Artículo 113.- Condiciones generales.

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de este Plan General se adecuarán a los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente, incluido el Código Técnico de Edificación.

Con ese fin, deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a: estabilidad estructural; seguridad frente a accidentes y siniestros; estanqueidad frente a la lluvia y la humedad; acondicionamiento térmico y acústico; ventilación de los locales y evacuación de humos y gases; dotación de servicios como redes de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas; etc.

Asimismo, se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Subsección Tercera.

Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales.

Artículo 114.- Condiciones generales.

En las parcelas residenciales se aplicarán las condiciones de seguridad establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido, en particular, el Código Técnico de la Edificación.

Esas condiciones serán de aplicación prevalente en los casos en los que sean más restrictivas y/o conlleven niveles de exigencia mayores que las contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Asimismo, se aplicarán con carácter complementario las condiciones establecidas en las disposiciones reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 115.- Protección de huecos.

Los huecos y desniveles, siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 1,00 m o de 1,10 m de altura mínima en función del desnivel que protejan.

Por debajo de esa altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 0,10 m, ranuras a ras de suelo mayores de 0,05 m, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Artículo 116.- Salidas a tejados y cubiertas.

1.- Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado. Sus dimensiones mínimas serán de 0,60 x 0,60 m.

Dicha salida se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior.

Cuando esa salida recaiga a una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se pueden sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

2.- En el caso de viviendas unifamiliares, el acceso a la cubierta podrá realizarse desde una habitación cerrada.

Artículo 117.- Condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales.**1.- Condiciones generales.**

Todos los edificios residenciales y sus parcelas contarán con acceso desde el espacio público o desde una parcela colindante sobre la que aquellos tengan un derecho de servidumbre de paso.

La implantación de los elementos de acceso a la parcela, a las edificaciones y a las viviendas previstas o ubicadas en ellas, incluidos los portales y los elementos comunes de circulación (escaleras, ascensor...), se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia¹.

En el supuesto de que las nuevas edificaciones sustituyan a otras residenciales preexistentes, la implantación de los portales y elementos comunes de circulación se adecuará a las condiciones establecidas en las citadas disposiciones legales, salvo en los extremos en los que, de conformidad con lo indicado en ellas y previa la correspondiente justificación, sean incompatibles con las características y condicionantes de la edificación y su régimen urbanístico.

Si la configuración de la edificación lo permite, se podrá requerir la disposición de otro acceso secundario, si, por motivo de estos condicionantes insalvables, el portal no cumpliera alguna de las determinaciones exigidas.

2.- Acceso a edificaciones residenciales existentes objeto de actuaciones de rehabilitación o reforma.

Las edificaciones residenciales existentes que sean objeto de obras de rehabilitación y reforma distintas de las mencionadas en el apartado 1 se adecuarán a las condiciones establecidas en él siempre que, por un lado, las obras planteadas incidan en el portal y/o acceso a la edificación

¹ Decreto de 28 de junio de 2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV

y, por otro, el cumplimiento de dichas condiciones guarde proporción con el alcance técnico y económico de las obras, descartándose el de aquellas que no la tengan.

3.- Acceso a nuevas viviendas resultantes en planta baja en edificaciones residenciales existentes.

Las condiciones de acceso son las expuestas en el artículo 110.

Artículo 118.- Condiciones de acceso a las fincas residenciales.

- 1.- Los cierres de fincas deberán ser continuos y dispuestos en el límite de la parcela. Los accesos, tanto peatonales como de vehículos, se dispondrán con un retranqueo máximo de 50 cm con respecto a dicho límite, salvo ajustes de los accesos rodados derivados de los condicionantes relativos a la seguridad vial.
- 2.- Los accesos peatonales a las fincas residenciales se implantarán en el frente que dé a espacios de uso público principal, habitualmente transitados o en laterales suficientemente visibles desde los mismos; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

**Subsección Cuarta.
Condiciones de tratamiento estético.**

Artículo 119.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

- 1.- Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas. Se utilizarán preferentemente los materiales habituales en el entorno, con el objetivo de adaptarse al medio.
- 2.- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio (se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones y el cierre de terrazas; y en las plantas bajas, la modificación de los elementos permanentes) se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

Sin embargo, el Ayuntamiento podrá dispensar del cumplimiento de esa obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

- 3.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea, manteniendo los colores y tonos originales. El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de ellos (por ejemplo, a los elementos pertenecientes a una sola vivienda) en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.
- 4.- No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni redes de distribución de instalaciones, salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

En casos extraordinarios y/o debidamente justificados, en los que o no exista otra alternativa factible o la planteada se considere idónea, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vueltas y se oculten mediante elementos fijos tipo celosía.

Artículo 120.- Tratamiento de cubiertas.

- 1.- Se prohíben expresamente las soluciones de cubiertas amansardadas.
- 2.- En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares.
- 3.- Los espacios situados por encima de la última planta, aptos para alojar elementos técnicos de las instalaciones del edificio deberán quedar, en la medida de lo posible, integrados en el interior de los faldones de cubierta si ésta se hace inclinada o, en otro caso, ser objeto de un tratamiento arquitectónico de correcto acabado acorde con el edificio.

Artículo 121.- Tratamiento de los muros medianeros.

Los muros medianeros, incluso en los casos de eventual provisionalidad, deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forman parte.

Artículo 122.- Tratamiento de los tendederos.

Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que estos existan, o en espacios bajo cubierta, siempre que fuese posible habilitarlos en los mismos.

Si las soluciones anteriores no fuesen viables, se dispondrán en fachada. En este caso se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior, y su diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 123.- Tratamiento de fachadas en plantas bajas.

- 1.- Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto de la misma. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/5 del frente total de la fachada, debiendo corresponderse dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas serán asimismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.

Esos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio.

Para su modificación se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad del tratamiento se mantienen.

- 2.- En el caso de reforma o habilitación de locales en edificaciones consolidadas, deberán, como norma general, respetarse las reglas anteriores, adecuando el tratamiento de la fachada a lo preexistente.
- 3.- El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola. De igual

modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

- 4.- Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Artículo 124.- Rótulos y anuncios luminosos.

- 1.- Los rótulos, anuncios o motivos publicitarios de los locales de planta baja se desarrollarán paralelamente a la superficie de la fachada, con un saliente máximo de 10 cm., estarán situados al menos a 2,50 m sobre la rasante de la acera y no superarán la cota inferior del forjado de suelo de la planta primera.

Su desarrollo longitudinal y su colocación se adecuará a las determinaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

- 2.- No se autoriza su implantación en la fachada de las plantas altas del edificio.
- 3.- Las cajas de persianas que se puedan instalar en los huecos de cualquier planta, no sobresaldrán de la superficie de fachada.

Esas cajas se colocarán en condiciones de concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 125.- Separaciones y cierres de fincas.

- 1.- Los elementos de separación de las fincas, incluidos los cierres que las limiten con el espacio público, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro (altura mínima 0,50 m) y podrán tener una altura máxima de 2,00 m, siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1,20 m cuando límite con el espacio público.
- 2.- Las citadas alturas se contabilizarán del modo siguiente:
 - * En los elementos de separación con otras fincas privadas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
 - * En los cierres lindantes con el espacio público, desde la rasante de éste. En los casos en que el nivel del terreno de la parcela se sitúe por encima del espacio público, se tomará como referencia el nivel de la parcela.
- 3.- Los muros deberán terminarse con piedra natural o ladrillo cara vista. Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados y las de bloques de hormigón vistos. El Ayuntamiento, previo informe favorable de los técnicos municipales, podrá admitir otros tratamientos alternativos.
- 4.- Los cierres podrán asimismo realizarse con elementos de vegetación continuos (boj, etc.), manteniéndose las mismas limitaciones de altura. Podrá incorporarse al cierre arbolado de mayor porte, siempre que la distancia entre cada unidad sea mayor de 5,00 m, y en cualquier caso no dé lugar a un cierre impermeable a la visión por encima de las alturas previstas.

Artículo 126.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

- 1.- 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 pluviales, alumbrado, etc.).
- 2.- Solo se admitirán en ellos construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señalen en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General. Tratándose de ese tipo de construcciones, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento, colores y formas que se adapten mejor al entorno.

**Subsección Quinta.
Condiciones generales de dominio.**

Artículo 127.- Régimen general de dominio.

- 1.- Las parcelas de uso residencial serán objeto de titularidad privada y/o patrimonial en las condiciones y con las limitaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.
- 2.- Dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público titularidad de la Administración.

Artículo 128.- Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.

- 1.- Se formalizarán en cada caso, a favor del Ayuntamiento de Orio, los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios resultantes del planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.
- 2.- Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia resultantes del planeamiento urbanístico sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción. En los terrenos afectados por las mismas no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes.
- 3.- Los criterios anteriores serán de aplicación, asimismo, en las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público, aun cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el correspondiente planeamiento urbanístico.
- 4.- En las parcelas y/o terrenos afectados por las citadas servidumbres de uso público, corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el abono de las obras y los costes de mantenimiento de:
 - * El alumbrado público, excluidos los relacionados con los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de esos terrenos.
 - * Los acabados superficiales hasta las telas asfálticas, sin incluir estas.
 - * Los revestimientos, con excepción de los de las fachadas de locales y techos.

Corresponderá asimismo al Ayuntamiento, o a las correspondientes compañías suministradoras de servicios, el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

A su vez, en esos terrenos correrá a cargo de sus propietarios la conservación de las fachadas interiores de los porches, los elementos estructurales, los aislamientos y las impermeabilizaciones, así como, en su caso, la de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 129.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

- 1.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento de servicio de interés general cuando esa implantación resulte necesaria o conveniente, y no existan alternativas adecuadas para su implantación en los espacios públicos.
- 2.- Siempre que, por realización de obras o derribos en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y a la reposición de los elementos afectados en las condiciones que les sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 130.- Servidumbres entre parcelas.

- 1.- Condiciones generales.
Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que sus propietarios puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanan del planeamiento.
- 2.- Servidumbre de paso de alcantarillado.
Los propietarios de aquellas parcelas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otros pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias, y resarciendo al propietario afectado el importe de los gastos que se originen.
- 3.- Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes.
En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas de su cimentación podrán ser comunes, ocupando la superficie correspondiente en cada una de las parcelas afectadas.
A esos efectos, se considerará que existe entre dichas parcelas una servidumbre recíproca activa y pasiva.
- 4.- Servidumbres de acceso a garajes.
En los casos señalados expresamente en el planeamiento vigente, los accesos a los garajes de las parcelas de uso residencial, así como, en su caso, su viario interior (y la propia parcela, si los garajes no hubiesen sido construidos) quedarán sometidos a las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a los garajes de las parcelas colindantes.
- 5.- Los propietarios de las fincas colindantes que comparten un patio mancomunado, formalizarán un reglamento de regulación de, entre otros extremos:
 - * El uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio.
 - * Las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas, que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.El Ayuntamiento solo podrá autorizar la construcción de un patio mancomunado después de tener conocimiento oficial del contenido y de la formalización de ese reglamento.
Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará su inscripción en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.
El cumplimiento del conjunto de los requisitos anteriores deberá ser acreditado previamente al otorgamiento de la licencia de primera utilización de la o las edificaciones afectadas.

Artículo 131.- Vinculaciones de propiedad obligatoria.

Los espacios bajocubierta no computados a los efectos de la edificabilidad prevista y autorizada en ningún caso podrán ser inscritos en el Registro de la Propiedad como elementos de propiedad independientes.

Dichos espacios deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas, y/o los demás usos que ocupen el edificio; y en caso de subdivisión en elementos diferenciados, como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

Sección Segunda.**Ordenanzas referentes a edificaciones industriales.****Artículo 132.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.**

- 1.- Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrolle al amparo del presente Plan General deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por las disposiciones de aplicación en la materia.
- 2.- El acceso a las parcelas y edificaciones industriales se adecuará a las condiciones de seguridad vinculadas a la perspectiva de género y establecidas para las parcelas residenciales, salvo en los extremos en los que se justifique su incompatibilidad o desproporcionalidad.
- 3- Dotación de aparcamientos:
 - * Dotación mínima en nuevas construcciones: la resultante de la aplicación del estándar urbanístico vigente.
Esa dotación será asimismo de aplicación en los supuestos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de su materialización.
 - * Los aparcamientos que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.
- 4.- Condiciones de vertido y depuración:
Las actividades industriales que produzcan una contaminación no tolerada de las aguas residuales deberán establecer su propio sistema de depuración. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.
- 5.- Condiciones generales de iluminación y ventilación:
 - * La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10% de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá, además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista, que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.
 - * La ventilación será la suficiente para garantizar el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m³ por hora y trabajador.
 - * El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

- * Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior; cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

6.- Dotación de servicios higiénicos:

Los pabellones dispondrán de los correspondientes servicios de higiene, necesarios para su personal, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia. En todo caso, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- * En empresas de más de diez trabajadores:
 - Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.
 - Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.
 - Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante la misma jornada.
- * En empresas con menos de diez trabajadores: un inodoro y un lavabo.
- * Podrán agruparse los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto.
- * El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos en este documento para los baños y retretes de las viviendas.

7.- Condiciones de tratamiento estético.

Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en este documento para las parcelas residenciales, salvo en el frente al viario local.

8.- El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental o paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

9.- Tanto las edificaciones como los espacios libres de edificación deberán conservarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

Sección Tercera.
Ordenanzas referentes a edificaciones de uso terciario.

Artículo 133.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Además de la normativa general vigente de aplicación en atención a los usos específicos que se implanten, serán de aplicación, con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en los locales de las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales, en las que asimismo se autoriza su implantación.

El acceso a las parcelas y edificaciones de uso terciario se adecuará a las condiciones de seguridad vinculadas a la perspectiva de género y establecidas para las parcelas residenciales, salvo en los extremos en los que se justifique su incompatibilidad o desproporcionalidad.

Sección Cuarta.
**Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento
comunitario e infraestructuras de servicios.**

Artículo 134.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

Las edificaciones previstas en las referidas parcelas deberán cumplir los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa general de aplicación en cada caso y vigente en el momento de su proyección y construcción.

El acceso a las parcelas y edificaciones de uso de equipamiento se adecuará a las condiciones de seguridad vinculadas a la perspectiva de género y establecidas para las parcelas residenciales, salvo en los extremos en los que se justifique su incompatibilidad o desproporcionalidad.

**CAPITULO SEGUNDO.
ORDENANZAS REFERENTES AL ESPACIO PÚBLICO Y SU URBANIZACIÓN.**

Artículo 135.- Condiciones generales de urbanización.

Esas condiciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, complementadas y/o desarrolladas en los términos que se determinen, por un lado, en las Ordenanzas a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan y, por otro, en los correspondientes proyectos de obras de urbanización. En tanto en cuanto no se promuevan y aprueben esas Ordenanzas, serán de aplicación los siguientes criterios:

- 1.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización y de los proyectos referentes a ellas.
- A.- Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas para ellos tanto en las disposiciones legales vigentes y en este Plan General como a las que se determinen, en su caso, en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

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

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

- B.- En el contexto de la determinación de las correspondientes condiciones generales y específicas de urbanización, los proyectos de obras de urbanización establecerán las que, en cada caso, se estimen adecuadas desde la perspectiva de género, incluidas las relacionadas con: la seguridad del espacio público afectado, considerada en todos sus extremos (iluminación y cualesquiera otros acordes con ese objetivo); el mobiliario urbano; etc.

En los supuestos en los que se estime conveniente y justificado, el Ayuntamiento podrá acordar el sometimiento de los citados proyectos de obras de urbanización a su evaluación desde la perspectiva de género.

Además, en el caso de considerarse conveniente y justificado, se procederá a la formulación de unas Ordenanzas de Urbanización (insertadas en las antes mencionadas o autónomas en el supuesto de no promoverse las anteriores) para la determinación de las condiciones generales de adaptación a la perspectiva de género de la urbanización del espacio público del municipio y de los proyectos de obras de urbanización a promover con ese fin.

2.- Referentes a la red y al servicio de abastecimiento de agua.

- A.- Esas red y abastecimiento se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el "Reglamento Técnico – Red de Baja" promovido por la citada entidad.
- B.- En las zonas residenciales, la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que en cada caso y momento estime adecuada el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- C.- En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y de equipamiento, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que en cada supuesto determine el citado Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- D.- En el diseño de la red general, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 litros/minuto durante dos horas, y con una presión mínima de 10 m.c.a.
- E.- Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que en cada caso se estimen adecuadas para incentivar y garantizar el ahorro de agua.
- F.- Se procederá a la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

3.- Referentes a la red y al servicio de saneamiento.

- A.- Con carácter general, en todos los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo sin perjuicio de que, excepcionalmente y previa justificación de la inviabilidad de otro tipo de medidas, se autoricen soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, eso sí, la acometida de caudales importantes de aguas limpias a la red de aguas fecales.
Las arquetas de las citadas redes separativas se ubicarán en espacios públicos, y no en el interior de las parcelas privadas.
- B.- En todos aquellos supuestos en los que no resulte posible la conexión a la red de saneamiento general, la ejecución de las correspondientes obras y actuaciones se condicionarán a la implantación del o de los adecuados sistemas de depuración de agua de carácter autónomo.
- C.- Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas se dimensionarán empleando la fórmula racional, u otra que se estime oportuna, de acuerdo con las dotaciones de agua que en cada caso y momento estime adecuadas el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

- D.- Todas las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo de 300 mm, debiéndose justificar en el proyecto la elección del material, si bien, las tuberías de evacuación de fecales podrán ser de PVC según Norma UNE EN 1401 – 1 o de hormigón en masa para diámetros menores o iguales a 400 mm, de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma para diámetros mayores de 400 mm, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases en el caso de tuberías de hormigón.
- E.- La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario en atención a la situación que concurre en cada caso. Se dispondrán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación, en las acometidas de ramales, y, como máximo cada 50 metros.
- F.- En la medida en que se estime posible, al tiempo que adecuado, se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos y privados no edificados y/o edificables mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua, incentivándose la creación, con ese fin, de una red general de esa naturaleza.
- G.- En la medida en que se estime posible y compatible con la consecución de los objetivos planteados, y se considere que el grado de su eficiencia general es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales bien para la recogida, depuración y almacenamiento de aguas pluviales y grises en aras a incentivar su reutilización, bien con cualesquiera otros fines.

4.- Referentes a la red de telecomunicaciones.

La implantación de esa red se adecuará a las condiciones expuestas en los artículos 136 y siguientes.

5.- Referentes a la red de distribución y suministro de gas.

- A.- La red de distribución de gas será subterránea en el conjunto del municipio, y será implantada en los espacios y condiciones que se determinen en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.
- B.- Las características de dicha red y de las instalaciones asociadas a la misma responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, y su implantación se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- C.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización, a los efectos de la implantación de la citada red, de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

6.- Referentes a la red y al servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.

A.- Deberán asimismo soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización en la medida en que el alcance técnico y económico de las obras a acometer con aquel fin sea equiparable y/o equilibrado al de éstas.

B.- En los supuestos en los que, en situaciones diversas a las anteriores, y por razones debidamente justificadas, los tendidos eléctricos deban ser aéreos, habrán de adecuarse, entre otros, a los requisitos siguientes:

- * El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 metros sobre la rasante de aquella.
- * Los tendidos se adecuarán a los criterios técnicos establecidos por la o las entidades competentes en la materia.
- * Se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

Con la salvedad que se indica a continuación, esa posibilidad de implantar tendidos aéreos no se entenderá en modo alguno extendida a los suelos del municipio clasificados como urbanos. Dicha salvedad incidirá exclusivamente en los suelos urbanos colindantes con suelos no urbanizables donde en las proximidades del límite con el suelo no urbanizable cabrá, motivadamente, la colocación de postes de sustentación de tendidos aéreos con continuidad en dicho suelo no urbanizable.

C.- Con carácter general, las instalaciones de alumbrado público se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, entre otros, el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, que determinan las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de, entre otros extremos:

- * Mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.
- * Limitar el resplandor lumínoso nocturno o contaminación lumínosa y reducir la luz intrusa o molesta.

D.- La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad, complementada con la instalación de equipos reductores de flujo de luminarias en todos los nuevos cuadros de maniobra, así como su instalación en los preexistentes.

E.- Se utilizarán sistemas de iluminación de alta eficiencia al tiempo que de bajo consumo que, asimismo, eliminan y/o minimicen la contaminación lumínica (luminarias dotadas de lámparas de vapor de sodio de alta presión; otras que se resulten consecuentes con el citado criterio), e incorporen reductores de consumo.

Complementariamente, en la medida se estime conveniente y posible, al tiempo que compatible con objetivos planteados en otras materias (seguridad pública, etc.), se implantarán asimismo sensores de intensidad lumínosa que controlen apagados y encendidos.

F.- Las medidas reguladoras de la altura de la columna, la potencia de lámpara, etc., se fijarán en cada caso en función de los distintos condicionantes a respetar. Se utilizarán, en ese contexto, sistemas de iluminación exterior dirigidos exclusiva y/o preferentemente al suelo, que

reduzcan la contaminación lumínica del cielo nocturno, así como el sobreconsumo que eso supone.

G.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

7.- Condiciones de proyección y tratamiento de los suelos y espacios no edificables sobre rasante del municipio afectados por propuestas urbanas. Permeabilización de los mismos.

Con carácter general, a los efectos del tratamiento en superficie de los suelos y espacios del tanto públicos como privados del municipio, no edificados y/o edificables sobre rasante, se utilizarán, en lo posible, los pavimentos porosos que, en cada caso y en atención al destino de los referidos espacios, se estimen adecuados, con las consiguientes incentivación de superficies permeables y minimización de superficies impermeables, limitándose éstos a los espacios o partes de los mismos en los que sean estrictamente necesarios y justificados.

En consonancia con ello, en los espacios destinados usos de movilidad tanto peatonal como rodada (motorizada y no motorizada) se utilizarán, preferentemente, materiales o soluciones constructivas permeables al agua, en particular en las aceras, bulevares, aparcamientos, etc.

De igual manera, serán objeto de ese tipo de tratamiento los restantes espacios públicos y privados no edificados: espacios libres no ajardinados, áreas deportivas, etc.

8.- Condiciones de tratamiento de los espacios libres públicos y privados.

A.- Su tratamiento se adecuará, con carácter general y entre otras, a las condiciones expuestas en el anterior apartado 7.

B.- Además, tratándose de espacios libres ajardinados, serán de aplicación las condiciones que se exponen a continuación:

* Se procederá, en lo posible, a la agrupación de las distintas especies vegetales que se vayan a utilizar en atención a sus requerimientos hídricos, con el fin de racionalizar las tareas de su conservación y mantenimiento, incluido, en su caso, el riego.

* Se implantarán, en lo posible, sistemas de riego que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua (programadores y sensores de lluvia o humedad; aspersores de corto alcance en las zonas de césped; riego mediante goteo en las zonas arboladas o arbustivas; etc.).

C.- Su tratamiento y urbanización se adecuará a las medidas generales y específicas acordes con la perspectiva de género, incluidas las relacionadas con su seguridad, su iluminación, la accesibilidad, la implantación de mobiliario urbano de manera que facilite la realización de los trabajos de cuidado, la protección frente a riesgos derivados del tráfico u otro tipo de elementos, etc.

Esas medidas serán las que se determinen bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización, bien con carácter general, referidas al conjunto del medio urbano del municipio o a las distintas partes de este, en el contexto que a ese respecto se estime adecuado (Ordenanzas de urbanización...).

9.- Referentes al diseño y a la construcción de viales e itinerarios peatonales y ciclistas urbanos.

La red de comunicaciones rodadas (tanto para vehículos motorizados como no motorizados) y peatonales se proyectará con arreglo, entre otras, a las siguientes características:

- A.- Las dimensiones del conjunto de la calzada, aceras, aparcamientos, escaleras y rampas, carriles y vías ciclistas, etc. en los suelos urbanos, e incluso no urbanizables, serán las representadas en los correspondientes planos bien del planeamiento urbanístico vigente, bien de los proyectos de obras de urbanización promovidos para la ejecución de aquél, bien, en su caso, en otros proyectos específicos con incidencia en esa misma materia (planes de tráfico y movilidad, etc.).
- B.- Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, aplicables a las nuevas urbanizaciones serán las siguientes:
 - * En calzadas rodadas destinadas a vehículos motorizados el pavimento será flexible y dimensionado según la Norma "Secciones de firmes de la Instrucción de Carreteras, 6.1 – IC". La sección transversal en general se construirá en bombeo con acuedro central y pendientes hacia los bordes del 1,5%.
 - * En las redes ciclistas el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento, y sus características y condiciones serán las establecidas en los proyectos específicos promovidos en la materia (proyectos de obras de urbanización; planes y proyectos de movilidad; etc.).
 - * En las aceras el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento y la sección transversal con pendiente del 1,5% hacia la calzada. En las plazas y paseos la pendiente de la superficie no será inferior al 1%.
- C.- Se pavimentará con materiales que reduzcan el impacto acústico, con el fin de cumplir los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- D.- Su tratamiento y urbanización se adecuará a las medidas generales y específicas acordes con la perspectiva de género, incluidas las relacionadas con su seguridad, su iluminación, la accesibilidad, la implantación de mobiliario urbano de manera que facilite la realización de los trabajos de cuidado, la protección frente a riesgos derivados del tráfico u otro tipo de elementos, etc.

Esas medidas serán las que se determinen bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización, bien con carácter general, referidas al conjunto del medio urbano del municipio o a las distintas partes de este, en el contexto que a ese respecto se estime adecuado (Ordenanzas de urbanización...).

10.- Referente a la implantación y tratamiento de la vegetación.

La implantación y el tratamiento de la vegetación en los espacios públicos y privados responderá, entre otras, a las siguientes condiciones:

- A.- Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas o alóctonas adaptadas y/o adaptables a las condiciones ambientales del municipio.
- B.- Se priorizará, en lo posible, la utilización de especies vegetales de bajos requerimientos hídricos, adaptados a las condiciones ambientales del municipio.

- C.- El arbolado existente en los espacios públicos deberá ser objeto de la adecuada conservación.
- D.- Siempre que la o las obras de urbanización proyectadas puedan afectar a ejemplares arbóreos existentes, se determinarán en cada caso las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de aquellas no sufrirán lesiones.
- E.- En el caso de que, en atención a razones debidamente justificadas, el mantenimiento del arbolado existente no sea compatible con la consecución y materialización de los objetivos planteados, la ejecución de éstos se entenderá condicionada a la reposición de aquél bien mediante su trasplante, bien mediante su sustitución por especies similares. Se estará a este respecto a lo que acuerde el Ayuntamiento en atención a las circunstancias concretas que en concurren en cada caso, incluidas las asociadas al tamaño y porte del arbolado afectado.
No se considerarán a estos efectos las plantaciones correspondientes a explotaciones forestales.

11.- Referentes a los cierres de las fincas.

- A.- Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, metálicos, de madera, de estacas y alambre (que siempre deberá ser liso) y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin "cara vista" o no raseados.
- B.- En cualquier caso, sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia a continuación, 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 1,00 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas, de madera u otros materiales similares, hasta una altura de 2,00 m. Los cierres vegetales continuos no superarán la altura de 2,00 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m. en relación con las carreteras.

Por su parte, la indicada salvedad está asociada a los supuestos de previsión y ejecución de muros de contención de tierras coincidentes en mayor o menor medida con límites de fincas. En esos supuestos, cualquiera que sea el elemento y/o material que se utilice con ese fin, la altura máxima de los indicados cierres de finca será de 1,00 m, contado a partir de la parte alta del correspondiente muro de contención.

- C.- Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.
- D.- Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado en su entorno, en la cuantía y con las especies arbóreas que estime oportunas en cada caso con el fin de dar respuesta a los objetivos planteados. Deberá cumplirse en todo caso el estándar establecido en la materia en las disposiciones legales vigentes, de conformidad con los criterios establecidos en las mismas.

12.- Referentes a la accesibilidad.

Con carácter general, las obras de urbanización proyectadas en el municipio se deberán de adecuar a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad¹.

¹ Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En consonancia con ello, los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán de justificar en cada caso el cumplimiento de dichas condiciones.

13.- Condiciones materiales y jurídicas de implantación de las infraestructuras de servicios.

- A.- Con carácter general, dichas infraestructuras se implantarán en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en los proyectos de obras de urbanización vigentes, así como en los proyectos específicos que, referidos a los mismos, se promuevan y aprueben en su caso.
- B.- También con carácter general, siempre que se proyecte su colocación en el subsuelo de terrenos y espacios públicos, serán implantadas en las condiciones que fije el Ayuntamiento en el contexto de las determinaciones establecidas en los citados planes y proyectos.

Así, cualquiera que sea el soporte material de las mismas (cable, fibra, etc.), se procederá a su implantación dentro de los conductos, galerías o tubos unitarios proyectados con ese fin en el contexto de los referidos planes y proyectos.

A su vez, cualquiera que sea el régimen jurídico de prestación de los correspondientes servicios, e incluso de las propias infraestructuras, los indicados conductos, galerías o tubos en los que se emplacen las mismas, serán de titularidad pública.

- C.- Serán asimismo unitarios los elementos básicos (mástiles o similares de las antenas, etc.) de las instalaciones que, a los efectos del adecuado suministro de los correspondientes servicios urbanos, deban colocarse sobre rasante dentro de una misma parcela, con independencia de que dentro de la misma existan una, dos o más edificaciones, y aun cuando dichos servicios sean suministrados por empresas diversas.

14.- Otras cuestiones.

En la ejecución de las obras de urbanización se aplicarán, en lo posible, las medidas consideradas como buenas prácticas en obras, relacionadas con la producción y gestión de residuos, los residuos de construcción y demolición, los recipientes o envases contenedores de residuos peligrosos, la gestión de los aceites usados y la protección de los suelos, las aguas subterráneas, la calidad del aire y la calidad acústica, establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica referente a este Plan y en las disposiciones legales vigentes en esas materias. Estas condiciones serán asimismo de aplicación en el suelo no urbanizable, en los supuestos en los que se acometan obras de urbanización con ese tipo de afecciones.

**CAPÍTULO TERCERO.
ORDENANZAS DE REDES Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES.**

Artículo 136.- Redes de comunicaciones electrónicas.

- 1.- Las redes de comunicaciones electrónicas, se consideran obras de interés general. Su implantación y las acciones que lleven sus operaciones se realizarán en el marco de lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones.

Así, de conformidad con lo establecido en el artículo "34.5" de esa Ley, en el supuesto de que existan y/o estén proyectadas y permitan el despliegue y la explotación de redes públicas de telecomunicaciones, deberán implantarse bien en canalizaciones subterráneas, bien en el interior de las edificaciones. Y en el caso de que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, podrán efectuarse despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

En todo caso, siempre que incidan en espacios y edificios catalogados o que puedan afectar a la seguridad pública, su implantación responderá a soluciones subterráneas o interiores, planteadas en condiciones que garanticen la preservación de los valores propios de aquellos espacios y edificios, así como de la citada seguridad pública.

- 2.- Las características de la red subterránea responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, tanto en las tuberías como en las arquetas y cámaras de registro.
- 3.- Para determinar la ubicación, altura y otros elementos, se tendrán en cuenta en todos los casos tanto las características del entorno urbano como la cobertura de la zona en que se encuentran, debiendo tener en cuenta los elementos de las redes de telecomunicación ya existentes, y las medidas de servidumbre necesarias para asegurar la cobertura y la calidad del servicio.
- 4.- Se procurará utilizar la tecnología y el diseño disponible en el mercado que cause menor impacto ambiental y visual posible al entorno y paisaje urbanos, optando por tecnologías que supongan menor número de elementos a instalar e infraestructuras ligeras con menores impactos, todo ello de acuerdo con el marco legislativo específico que le es de aplicación.

En ese contexto, se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

- 5.- La autorización municipal para la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios se sustituye por la declaración responsable y comunicación previa regulada en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 137.- Condiciones de despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán incluir las infraestructuras necesarias y la obra civil necesaria para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones. Estas infraestructuras deberán ponerse a disposición de los operadores en condiciones transparentes y proporcionadas.
- 2.- El despliegue de las instalaciones comunes de telecomunicación en el interior de los edificios se ajustarán a los requisitos establecidos en el artículo 45 de la Ley General de Telecomunicaciones y a lo dispuesto Real Decreto 946/2011, de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones así como la orden ITC/1644/2011 de 10 de junio por el que se desarrolla el Reglamento citado.
- 3.- Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones existentes, subterráneas o en el interior de las edificaciones, que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas. La instalación en fachadas de equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones eléctricas y sus recursos asociados, deberán tener en cuenta las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio histórico artístico y/o de la seguridad pública.

- 4.- Siempre que la mejora de la efectividad lo permita, los diferentes operadores fomentarán la compartición, salvo que concurran circunstancias específicas debidamente acreditadas que lo impidan o desaconsejen.

Artículo 138.- Fibra óptica.

- 1.- Se incluyen en este concepto las instalaciones necesarias para dotar a la población de las últimas tecnologías en banda ancha.
- 2.- Su instalación se adecuará a lo establecido en la legislación sectorial de aplicación y en particular en el Real Decreto 330/2016, de 9 de setiembre, relativo a medidas para reducir el coste de despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

**CAPÍTULO CUARTO.
ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 139.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.

- 1.- Con las salvedades a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2, las edificaciones que se destinen a usos autorizados se ajustarán, en su configuración general y volumétrica, a las tipologías propias de las construcciones rurales tradicionales existentes en el término municipal. En consonancia con ello, dichas edificaciones se adecuarán, entre otras, a las condiciones siguientes:
 - * Responderán a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, con la pendiente máxima autorizada del 35%.
 - * Responderán, en lo referente a su volumetría e imagen general, a soluciones arquitectónicas tradicionales en el medio rural del municipio. A este respecto se tomarán como referencia edificaciones representativas de la buena arquitectura popular del entorno, y se construirán preferentemente con los materiales y elementos propios de esas edificaciones.
 - * Serán considerados como materiales y elementos propios de esas edificaciones, entre otros, los siguientes: muros de sillería o mampostería con o sin revoco de mortero; cubiertas inclinadas de teja cerámica de color natural; carpintería de madera; bajantes de 5 pluviales, canalones, etc. de, preferentemente, cobre o PVC; otros materiales y soluciones utilizados en aquellas edificaciones representativas; otras soluciones constructivas y/o materiales de apariencia exterior similar a la resultante de la utilización de las soluciones y materiales anteriores.
- 2.- Las edificaciones e instalaciones directamente destinadas a usos agropecuarios, incluidas bordas, etc. se ajustarán en lo referente a su configuración (volumetría, soluciones constructivas, materiales y elementos constructivos, etc.) , a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

En todo caso, también esas edificaciones e instalaciones se adecuarán, en lo posible, a los criterios constructivos expuestos en el anterior apartado 1. La utilización de otro tipo de soluciones constructivas, materiales y elementos deberá ser objeto de la debida y correspondiente justificación. En ese contexto, previa evaluación de la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento adoptará la decisión que en cada caso se estime más adecuada al tiempo que equilibrada en atención al conjunto de los objetivos planteados.

Artículo 140.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.1.- Tratamiento de las edificaciones.

- A.- Como material de fachada se utilizará, preferentemente: la piedra; la mampostería, con o sin revoco de mortero; otros materiales similares de aspecto exterior similar a los anteriores.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá prohibir la utilización de materiales que cuenten con un color, textura y/o formas de acabado que difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

- B.- Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural, así como las de arcillas prensada, u otros materiales de aspecto exterior asimilable a los anteriores.

2.- Acondicionamiento del entorno de las edificaciones.

- A.- Los cierres de fincas se realizan preferentemente, con los materiales siguientes: piedra; vegetales; metálicos (vallas y alambrada); estacas y alambre; revocos (pintados o con terminaciones específicas).

A ese respecto se adoptarán, en cada caso, las decisiones ambiental y paisajísticamente más respetuosas e integradas, al tiempo que menos agresivas e impactantes.

Con carácter general, se prohíben los muros –de cierre o contención de tierras – de hormigón visto de baja calidad, así como los bloques de hormigón.

Complementariamente, los cierres de las fincas se proyectarán y construirán en condiciones que garanticen el acceso peatonal a ellas desde su frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

- B.- Con el fin de aminorar los impactos paisajísticos de las nuevas edificaciones, la construcción de éstas podrá condicionarse a la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la cuantía que se estime adecuada.

- C.- De igual manera, se deberá plantar arbolado de especies autóctonas en los espacios de aparcamiento con un número superior a 10 plazas, a razón de 1 árbol por cada 2 plazas, a la manera de separación de las mismas.

3.- Habilitación de abrevaderos, apriscos y otros elementos similares.

Los abrevaderos, fuentes, rediles y apriscos que se autoricen responderán a las características usuales en el medio rural de Ibarra, en lo referente a su dimensionamiento, forma y materiales.

Artículo 141.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.

- 1.- Las edificaciones y los locales existentes y/o proyectados en el suelo no urbanizable se adecuarán a las condiciones reguladoras de la calidad constructiva, la habitabilidad, la funcionalidad de las instalaciones, la estética y la seguridad establecidas para las edificaciones ubicadas en los suelos urbano y urbanizable, en todos aquellos casos y extremos en los que dicha aplicación sea procedente, al tiempo que congruente, con los objetivos planteados, en atención a las características y los condicionantes de los usos a los que se destinan aquellos.

2.- Las obras de mejora, rehabilitación y/o consolidación de las edificaciones preexistentes y consolidadas deberán adecuarse, además de a los fijados en el planeamiento vigente, a los siguientes criterios:

- * Se deberán respetar las características fundamentales de la edificación afectada, incluidos sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

En consonancia con ello, no se podrán transformar o alterar los elementos arquitectónicos o artísticos (escudos, dinteles, frentes de fachada...) de especial valor o singular relevancia que la edificación pueda tener.

- * Si las obras afectan inciden en los elementos exteriores de la edificación se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos y/o asimilables a los preexistentes en los casos de ampliación de la misma.

En cualquier caso, la obra que resulte deberá responder al carácter propio de ese tipo de edificaciones, sin que desmerezca de su nivel de calidad y decoro.

Se considerarán cualidades propias de las construcciones rurales: los muros de piedra o de mampostería, con o sin revoco de mortero; los de aspecto exterior similar asimilable a los anteriores; las cubiertas inclinadas de teja cerámica; etc.

3.- Las edificaciones directamente destinadas a usos agroganaderos se ajustarán a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

Artículo 142.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.

1.- Las edificaciones emplazadas y/o proyectadas en el suelo no urbanizable que, estando destinadas a usos generadores de los mismos, no dispongan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades a la que realizar sus vertidos, deberán disponer de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas, debiéndose realizar la limpieza y mantenimiento oportuno de las mismas.

2.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda, o, a vivienda y explotación agraria de carácter familiar, constarán de una fosa séptica o pozo equivalente, y, un filtro bacteriano.

El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno —deberá asegurarse en tal caso la no contaminación del agua freática—, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas por la vigente legislación.

La infiltración se realizará por medio de zanjas llenas de material filtrante, o, dotadas de tubos porosos, con una superficie mínima de terreno afectada de 40 m²/hab.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

3.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones destinadas a usos diferentes del de vivienda o explotación agraria familiar, deberán ser objeto de un proyecto específico que deberá recibir la aprobación del Ayuntamiento, y, demás Organismos competentes. Dicho proyecto y las instalaciones previstas en él deberán garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por las disposiciones legales vigentes en la materia.

- 4.- En el caso de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a habilitar en la explotación, que contemple como mínimo:
- * El emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
 - * La cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.
 - * El período de tiempo previsto para el almacenamiento de los residuos en los depósitos.
 - * Los tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. (Los paramentos de éstos deberán ser impermeables para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados).
 - * El método propuesto para la eliminación de los estiércoles, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen efectos contaminantes. En el caso de que los estiércoles se destinen al vertido en los terrenos de la explotación, la dosis máxima admisible será 30 m³/Ha. al año. Si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se especificarán las soluciones de eliminación alternativas.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento la valorará, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

- 5.- Los vertidos a los cauces naturales, en todo caso, deberán ser depurados previamente y cumplir las condiciones que determine la Administración competente en la materia.

Artículo 143.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.

- 1.- En los terrenos y entornos en los que existan riesgos de erosión se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando y/o prohibiendo los usos ganaderos u otros que pudieran resultar contrarios a la consecución del citado objetivo.
- 2.- Las actividades forestales que se promuevan en el municipio en terrenos y entornos aptos para ese fin, garantizarán la conservación de los recursos edáficos, favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho; todo ello sin perjuicio de lo que determine la Administración competente en la materia.

CAPÍTULO QUINTO. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 144.- Criterios generales de protección e integración ambiental.

- 1.- Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- 2.- 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 que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

- 3.- 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 en emplazamientos diversos a los citados vertederos, cuando el propietario de los terrenos afectados 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 las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

Artículo 145.- Medidas de carácter protector o preventivo.

1.- Geología y geomorfología.

- A.- Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes. Esos estudios, además de evaluar los riesgos resultantes, en su caso, de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medidas preventivas que se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).
- B.- Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.
- C.- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.
- D.- Con carácter general, y en especial en las zonas con pendientes superiores al 50%, se determinarán las medidas necesarias para fomentar la implantación y habilitación de arbolado protector que garantice la conservación de los recursos edáficos, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierras.

2.- Aqua.

- A.- En la fase de elaboración de los correspondientes proyectos se determinarán, con carácter general, las medidas protectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales, así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales.

- B.- A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como en la de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.
- C.- A los efectos de la adecuada protección de recursos hídricos subterráneos, en el supuesto de existencia de una capa freática en el subsuelo de los ámbitos afectadas por las obras y actuaciones proyectadas se adoptarán las medidas necesarias para, en lo posible y por un lado, posibilitar que la cota más baja de incidencia de aquellas se sitúe al menos 1,5 m por encima del nivel freático, y, por otro, evitar que las aguas de lluvias se desvíen de las áreas de recarga. Si las obras cortasen algún flujo de agua subterránea se procurará que, entre las medidas a tomar, se eviten trasvases de cuencas hidrográficas y de los sistemas de acuíferos asociados.
- D.- Se determinarán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos.
- E.- Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, condicionando la concesión de las correspondientes licencias a la efectiva y real determinación de las medidas necesarias, así como a la implantación de las instalaciones que con ese fin se estimen adecuadas.

3.- Suelo.

- A.- Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos.

En ese contexto, se incentivarán, en lo posible, las medidas necesarias para reducir las afecciones derivadas de las indicadas actuaciones en suelos naturales, tanto en la fase de ordenación urbanística como en las de elaboración de proyectos de obras de urbanización y edificación.

En esa misma línea, se evitará la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en ellos, y se adoptarán las medidas adecuadas para que, en lo posible, las obras y actuaciones incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

- B.- Los proyectos de obras de urbanización y edificación incorporarán un diagnóstico o balance de la situación del ámbito en lo referente a la existencia o no de tierra vegetal en él.

Se entiende por tierra vegetal aquel material procedente de las obras cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente (al menos mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural, rechazándose aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.

Cuando el balance sea negativo se calculará la cantidad de tierra suplementaria y su coste al tiempo que se propondrá un reparto de los recursos disponibles, considerando prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas) y los aledaños de pasos de fauna. Esta medida se considera genérica y deberá tenerse en cuenta, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos urbanísticos.

- C.- En la fase de elaboración de los proyectos de obras de urbanización y edificación los taludes se diseñarán de acuerdo con la geotecnia con criterios de seguridad y de adecuación del paisaje en el que se integran.

Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá de evitarse un refino excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales. Si aparecen surcos de erosión antes de la revegetación del talud, conviene "romperlos" mediante laboreo horizontal que puede reducirse a un simple arañoado de la superficie, facilitando así la instalación de una cubierta vegetal. Salvo razones y situaciones debidamente justificadas que aconsejen otro tipo de soluciones, se procederá a la revegetación a medida que se vayan realizando los taludes.

- D.- En el contexto de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación se procederá a la definición y delimitación concreta de zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos generados a lo largo de la fase de ejecución de las obras proyectadas.
- E.- Serán objeto del necesario y exhaustivo control las propuestas e iniciativas de apertura de nuevas pistas forestales o caminos rurales. Se incentivarán, en lo posible, las medidas de utilización de los preexistentes y se limitará la construcción de otros nuevos a los que se consideren debidamente justificados. La ejecución de estos últimos estará sometida en todo caso a la realización de la previa y preceptiva evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo a la Ley 3/98.

En el supuesto de procederse a su ejecución, esos nuevos caminos o pistas tendrán un trazado con pendientes inferiores al 15%, que podrá superarse ligeramente con el fin de evitar impactos paisajísticos. Asimismo, estarán dotados de los mecanismos necesarios de evacuación de las aguas y de fijación de taludes con el fin de evitar pérdidas de suelo.

4.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- En el contexto de la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y/o edificación serán objeto de la debida consideración y atención la vegetación arbórea de interés existente, en su caso, en el ámbito afectado, con el fin de determinar las correspondientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que se estimen oportunas, incluidas las relacionadas con, en su caso: la delimitación de la superficie a desbrozar; la identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o trasplantar; la integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación; la valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar; etc.
- B.- Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercazo que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.

Artículo 146.- Medidas correctoras.**1.- Atmósfera.**

- A.- En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte; cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminorar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.
- B.- Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

2.- Geología y geomorfología.

Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

3.- Agua.

- A.- Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.
- B.- Las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y a su zona de protección se adecuarán a los criterios determinados o que determine la Administración competente en la materia.

Se minimizarán, en lo posible, las afecciones derivadas de iniciativas de desvío de cauces fluviales, tanto interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, como no extendiéndose aquellas a zonas de desove. Complementariamente, se incentivarán y determinarán en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.

En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna. En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).

- C.- Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada.

- D.- Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

4.- Suelo.

- A.- En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se ha de proceder a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de la capacidad agrícola existente, en su caso, en la superficie afectada.

Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación bien del ámbito afectado, bien de otro que se estime oportuno.

- B.- La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.

- C.- Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.

- D.- Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia.

La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice su recogida selectiva. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.

- E.- Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia (Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo).

5.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con ellos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas.
- B.- Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.

6.- Paisaje.

- A.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.

- B.- Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.
- C.- Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado, así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de ellas.

7.- Medio socio-económico.

- A.- Se determinarán las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.
- B.- Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

8.- Ordenación urbana, urbanización y edificación.

- A.- En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos.
- B.- En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.
- C.- Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- D.- Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privativos y/o comunes de las nuevas edificaciones.
- E.- Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados. .
- F.- Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.
- G.- Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios, así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

Artículo 147.- Medidas compensatorias.

1.- Aqua.

- A.- Se determinarán, en lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público.
- B.- Se determinarán las medidas adecuadas para la recuperación y mejora ambiental de las zonas que, en su caso, estén alteradas y degradadas.
- C.- Se fomentarán las labores de recuperación, mejora e integración ambiental de las márgenes del río Oria en los tramos que requieran ese tipo de intervenciones.

2.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- La pérdida de arbolado por razones asociadas a la ejecución de desarrollos urbanos se compensará con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas en: preferentemente los ámbitos afectados; el entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos; otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores; a modo de extensión de las masas

arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de pasillos ecológicos.

- B.- Se favorecerán y potenciarán las actuaciones encaminadas a la mejora del estado de las masas de robledal-bosque mixto-vegetación de ribera existente, así como a la mejora y recuperación ambiental de aquellas áreas así calificadas en el planeamiento urbanístico del municipio.
- C.- Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

Artículo 148.- Saneamiento de aguas residuales.

- 1.- En los suelos urbanos se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento, para su posterior depuración.
- 2.- Las edificaciones en suelo no urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de las instalaciones de depuración de aguas residuales que en cada caso se estimen adecuadas.

Las instalaciones requeridas deberán ser objeto del correspondiente proyecto que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y por los demás Organismos competentes en la materia, debiendo garantizarse la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Por su parte, las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad, y, en concreto, a las que fije la Administración competente en la materia.

- 3.- Los vertidos a los cauces naturales, aun cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplir las condiciones que determine el Organismo competente en la materia.

Artículo 149.- Implantación de actividades ganaderas.

- 1.- En lo referente al almacenamiento, recogida, tratamiento y eliminación de estiércoles y purines, así como a su distribución como elementos fertilizantes, las instalaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

De igual manera, en lo referente a sus características, dimensionado, emplazamiento, etc., los correspondientes estercoleros y fosas se adecuarán a los criterios que se establezcan en ese mismo contexto.

- 2.- La utilización de estiércoles y purines en los terrenos como fertilizante natural se adecuará a los criterios establecidos en la normativa ambiental vigente. Además, se estará a ese respecto a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

No se permitirá su vertido en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cauces de agua.

- 3.- Las aguas pluviales deberán de evacuarse separadamente sin que tengan contacto con los estiércoles y purines.
- 4.- Los residuos orgánicos se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de contaminación ni de daños ambientales, debiendo gestionarse su eliminación según la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción por el fuego al aire libre.
- 5.- Los residuos, si se trata de sólidos, se almacenarán en un recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca.

CAPÍTULO SEXTO.
ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

Artículo 150.- Actos sujetos a licencia. Comunicación previa de actividad.

- 1.- Además de los actos enumerados en la vigente legislación urbanística (artículo 207 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y concordantes), y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:
 - * 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 de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.
 - * La implantación de usos industriales, terciarios, de equipamiento, etc. así como cualquier actuación que implique un cambio de uso o actividad.
 - * La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras, etc.
 - * La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo (agropecuarias, forestales...).
 - * La implantación en el suelo no urbanizable tanto de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio, como de otros usos no rurales susceptibles de autorización.
 - * La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcela y/o de vinculación a los diversos usos y/o construcciones.
 - * La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.
 - * La apertura de cortafuegos.
 - * La construcción de pozos.
 - * La instalación de camping y acampadas.
 - * 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).
 - * El uso de todo tipo de terrenos como depósito –almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
 - * Rellenos y acondicionamiento de terrenos.
 - * La ocupación, sea con carácter provisional o estable, de caminos y otros espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

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 innecesidad.

- 2.- Las actuaciones de implantación de actividades se adecuarán a las condiciones siguientes:
- A.- Las actividades previstas en el Anexo de la Ley 1272012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, se adecuarán al régimen de comunicación previa o declaración responsable.
- B.- Las actividades restantes se adecuarán a los criterios establecidos, para cada tipo de ellas, en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- C.- En los supuestos en los que la implantación de la actividad requiera la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquélla se adecuará a los criterios establecidos en las citadas disposiciones.
- 3.- Las actuaciones mencionadas en los apartados 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.- Las actuaciones de instalación y puesta en servicio y funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicación se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014; Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada con posterioridad mediante las Leyes 14/2013 y 20/2013, etc.). Así, de conformidad con lo establecido en esas disposiciones:
- * Las actuaciones de implantación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público (reguladas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012) no requerirán la obtención de licencia municipal previa, siempre que se adecuen, además, a estas condiciones: incidir en un local de superficie igual o inferior a 750 m²; no tener impacto en el patrimonio histórico-artístico; no conllevar el uso privativo y la ocupación de los bienes de dominio público; no tener impacto en espacios naturales protegidos.
 - * Las actuaciones de instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las anteriores no requerirán la obtención de licencia municipal en el caso de que, previa presentación por el operador, haya sido aprobado por el Ayuntamiento el plan de despliegue o instalación de red de telecomunicaciones electrónicas regulado en el artículo "34.6" de la citada Ley de 9 de mayo de 2014. Se requerirá la solicitud y obtención de la citada licencia en los supuestos de inexistencia del mencionado plan de despliegue.
 - * Las obras que resulten necesarias para la implantación de las citadas infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia municipal de obras.
 - * En los supuestos en los que, de conformidad con lo indicado, no se requiera la obtención de la citada licencia municipal, esta será sustituida por la correspondiente declaración responsable. El contenido y la presentación de esta se adecuará a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales.

Dichas actuaciones se adecuarán, asimismo, a los restantes criterios establecidos en las referidas disposiciones.

- 5.- Sin embargo, no será precisa licencia para ejecutar en el interior de los edificios obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas obras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos y paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores. Sin embargo, deberán tramitarse permisos del Ayuntamiento para la instalación de polipastos y contenedores que puedan ser necesarios para la ejecución de las obras de reforma o acondicionamiento de locales de vivienda u otros.

Tampoco será necesaria licencia de obras para las previstas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, que no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Dichas obras se someterán al régimen de comunicación previa.

- 6.- La solicitud y obtención de las licencias mencionadas en los apartados anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc. que de conformidad con la legalidad vigente sean, en su caso, preceptivos.
- 7.- Se consideran obras menores, las 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 las 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 de las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas y otras similares.

- 7.- Con la salvedad que se expone a continuación, en el suelo no urbanizable, las licencias para chabolas, bordas o refugios de montaña se concederán siempre en precario, para un plazo máximo de 2 años, transcurridos los cuales, podrán renovarse de forma sucesiva mientras continúe la actividad que las haya justificado. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de dichas edificaciones, en el caso de no renovarse su licencia.

Por su parte, la indicada salvedad incide en las zonas globales de carácter forestal delimitadas en esa clase de suelo, en las que se podrán otorgar licencias, en precario, por un plazo máximo de un año no renovable, para la construcción de edificaciones provisionales para el almacenamiento y conservación de útiles y productos relacionados con la actividad forestal. De conformidad con lo indicado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario.

- 8.- Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1/2005 de 4 de febrero, de prevención y corrección de la contaminación del suelo, todas aquellas solicitudes de licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras habrán de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo previamente a la obtención de la citada licencia, siempre y cuando no se cuente de forma previa con dicha declaración.

Artículo 151.- Modalidades de actuaciones sujetas al requisito de obtención de la licencia municipal de actividad.**1.- Modalidades de actividades.**

De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia¹, a los efectos de la determinación del contenido de las solicitudes de licencias de implantación de las mismas, así como de su procedimiento de tramitación y concesión, se diferenciarán las distintas modalidades de actividades siguientes:

- * Actividades sujetas a comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización de comercio y de determinados servicios.
- * Actividades sujetas a la obtención de licencia de actividad clasificada.
- * Actividades sujetas a la comunicación previa de actividad clasificada.

2.- Actividades sujetas a comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización de comercio y de determinados servicios

Su relación es, en concreto, la resultante de las previsiones de la citada Ley. Su implantación se ha de adecuar a los criterios establecidos en ella.

3.- Actividades sujetas a la obtención de licencia de actividad clasificada.

Las actividades cuya implantación ha de entenderse sujeta a la obtención de la previa licencia de actividad clasificada son las sujetas a esa condición en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Su relación es, en concreto, la determinada en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

4.- Actividades sujetas a la comunicación previa de actividad clasificada.

Las actividades cuya implantación ha de entenderse sujeta a la comunicación previa de la actividad clasificada son las sujetas a esa condición en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Su relación es, en concreto, la determinada en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

Artículo 152.- Contenido general y específico de las solicitudes de licencia.

- 1.- La solicitud de licencia, 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 actuación para la que se solicita licencia (obra, actividad, etc.).
- 2.- Con la solicitud se acompañarán los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este Plan, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.
- 3.- Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y con las salvedades señaladas en las disposiciones vigentes (incluido este Plan, y, dentro de él, este mismo artículo), por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial

¹ En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

correspondiente, siempre que éste resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

El correspondiente proyecto, con la totalidad de sus documentos, será entregado al Ayuntamiento en formato digital, en el programa o los programas y de conformidad con los criterios que a ese respecto determine dicha entidad.

- 4.- 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.- Una Memoria descriptiva de: las obras, actividades o instalaciones que se pretenden ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; los plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualesquiera otras circunstancias 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 este Plan y/o en la legislación 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 1/2000 si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano, 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 existente, a escala mínima 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 o 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, y el precio de ejecución total por contrata resultante.

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 éstas últimas.

5.- 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.

- a) Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas, el estado de cargas, y la descripción de los datos fundamentales de su inscripción.
- b) Descripción escrita detallada de la finca matriz y la o las fincas resultantes de la parcelación, tomando como referencia o punto de partida la descripción de la finca afectada contenida en la citada certificación del Registro de la Propiedad.
- c) Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta. Se deberá incluir, igualmente, un plano superpuesto.
- d) Plano de la parcelación propuesta con la misma escala y condiciones generales que el plano de estado actual.

B.- Obras de urbanización o ejecución de infraestructuras.

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los planos generales antes mencionados incluya planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

C.- Instalación de grúas-torre.

- a) 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. Si se propone su instalación en terrenos de dominio público se indicará, asimismo, el área máxima a ocupar por las bases de apoyo.
- b) Especificación del período de permanencia y de actividad previsto.
- c) Certificaciones emitidas por el técnico director de la obra y la empresa instaladora, respecto a las condiciones de seguridad del montaje y de su funcionamiento.
- d) 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.

D.- Demolición de edificios y construcciones.

Salvo en los casos en los que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo, se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general, incluirá los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
- b) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.
- c) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio.

E.- Obras de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

En el caso de edificación de nueva planta en terrenos clasificados como suelo urbano que no reúnan características para ser considerados como solares la solicitud de licencia incluirá el compromiso del interesado de ejecutar las obras de urbanización necesarias de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, en el apartado 2 del artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión. Asimismo, se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Por lo demás, en todo tipo de actuaciones que tengan como fin la ejecución de las citadas obras, se presentará, asimismo, un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y en este Plan, incorporará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten (naturaleza, color y demás características).
- b) Plano de emplazamiento de la edificación, que incluya e identifique, en su caso, la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.
- c) Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será 1/50. En todos los planos, que estarán acotados, constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies edificadas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a que se destinan. Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbres de cubierta (terminadas en ambos casos), referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.
- d) Justificación precisa del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de protección contra incendios¹.
- e) Plano de acometidas a las redes de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc.) grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.
- f) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el "plano de emplazamiento" del proyecto. Los mismos requisitos se deberán cumplir en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.
- g) Si se prevé la implantación de usos de aparcamiento, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

¹ Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación y en las restantes disposiciones vigentes.

- h) Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el "plano de emplazamiento" la posición del mismo.
- i) Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deben realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Asimismo, se presentará un presupuesto independiente del de la con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.
- j) La documentación anteriormente reseñada, será exigible, en todo caso, aun cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones vigentes en la materia.

F.- Implantación de actividades.

- a) *Actividades sujetas a comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2012, de 26 de diciembre.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento la documentación siguiente:

- * Plano acotado y a escala de la planta del local afectado en el que se reflejen sus dimensiones y características, así como la ubicación de los accesos, los medios previstos de protección contra incendios, así como las restantes instalaciones (higiénico-sanitarias, de ventilación, etc.).
- * Fotografías del local (de su interior y exterior).
- * Documentación que acredite el cumplimiento de las exigencias requeridas por la normativa sobre protección de incendios, mediante certificados emitidos por la empresa instaladora, diligenciados, en su caso, por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

- b) *Implantación de actividades sujetas a licencia de actividad clasificada.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento el correspondiente proyecto técnico de actividad, cuyo contenido se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia. Dicho Proyecto incluirá, entre otros extremos:

- * Memoria descriptiva y ambiental, que incluirá:
 - Descripción del local (superficies, útiles y construidas, totales y parciales según usos, así como accesos y posición del local dentro del edificio y su comunicación con él).
 - Descripción de la actividad (objeto; características técnicas propias de su desarrollo o proceso productivo; maquinaria; combustibles; instalaciones higiénicas; etc.) y de las medidas implantadas para minimizar el posible impacto de la actividad en el medio ambiente, las personas o sus bienes.
 - Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria para el funcionamiento de la actividad y, en su caso, de las instalaciones previstas para ventilación y/o climatización del local.
 - Antecedentes del local o actividad, describiendo y especificando si es nueva, o si se trata de reforma o legalización de una ya preexistente.
 - Justificación del cumplimiento normativo de aplicación: planeamiento urbanístico; accesibilidad; protección contra incendios; normas sanitarias; etc.

- * Fotografía/as en color del local y de la fachada o fachadas afectadas de la edificación.
- * Planos:
 - Situación del local y de la edificación afectados.
 - Ubicación del local en la edificación afectada la actividad (escala 1:2000 o similar, mínima 1:5000).
 - Emplazamiento del local afectado en relación con viviendas y pabellones colindantes (escala 1:500 o similar).
 - Plantas, alzados y secciones acotados:
 - . Planos del estado actual y reformado de todos los niveles que conforman el local (escala. 1/50 o 1:100 o similar).
 - . Distribución y usos con cotas y superficies de las distintas dependencias que componen el local (escala. 1/50 o 1:100 o similar).
 - . Instalaciones: ventilación, climatización, maquinaria, protección de incendios, saneamiento, fontanería, electricidad... (escala 1/50 o 1:100 o similar legible)
 - . Alzados y secciones acotados (escala 1/50 o 1:100 o similar)
 - . Sección indicando alturas de los espacios y usos
 - . Sección trazada por su acceso y cotas de rasante.
 - Fachadas afectadas en su estado actual y reformado (escala 1/50 o similar).
 - Otros planos que, en atención a las características de la actividad se estimen adecuados.
 - * En caso de que el local o edificio esté incluido en el listado de edificios y elementos catalogados, se deberá aportar documentación justificativa del cumplimiento del régimen de protección de la edificación afectada.

c) *Implantación de actividades sujetas a comunicación previa de actividad clasificada.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento:

- * Certificación expedida por técnico competente que acredite que la actividad y/o las instalaciones se adecuan al proyecto y a la documentación técnica presentada, así como el cumplimiento de los requisitos ambientales.
- * Acreditación de la cualificación técnica y/o profesional del redactor del proyecto técnico, en el supuesto de que éste no esté visado.
- * Proyecto técnico redactado por profesional competente, con el contenido siguiente:
 - Memoria descriptiva y ambiental, que incluirá:
 - . Descripción del local (superficies, útiles y construidas, totales y parciales según usos, así como accesos y posición del local dentro del edificio y su comunicación con él).
 - . Descripción de la actividad (objeto; características técnicas propias de su desarrollo o proceso productivo; maquinaria; combustibles; instalaciones higiénicas; etc.) y de las medidas implantadas para minimizar el posible impacto de la actividad en el medio ambiente, las personas o sus bienes.
 - . Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria para el funcionamiento de la actividad y, en su caso, de las instalaciones previstas para ventilación y/o climatización del local.
 - . Antecedentes del local o actividad, describiendo y especificando si es nueva, o si se trata de reforma o legalización de una ya preexistente.

- . Justificación del cumplimiento normativo de aplicación: planeamiento urbanístico; accesibilidad; protección contra incendios; normas sanitarias; etc.
- . Aportación de las correspondientes autorizaciones y puestas en servicio de instalaciones, maquinaria, etc. previstas en las disposiciones vigentes (seguridad industrial para las instalaciones sometidas a reglamentos específicos: instalación eléctrica; instalación térmica; instalación de gas; etc.).
- Fotografía/as en color del local y de la fachada o fachadas afectadas de la edificación.
- Planos:
 - . Situación del local y de la edificación afectados.
 - . Ubicación del local en la edificación afectada la actividad (escala 1:2000 o similar, mínima 1:5000).
 - . Emplazamiento del local afectado en relación con viviendas y pabellones colindantes (escala 1:500 o similar).
 - . Plantas, alzados y secciones acotados:
 - * Planos del estado actual y reformado de todos los niveles que conforman el local (escala. 1/50 o 1:100 o similar).
 - * Distribución y usos con cotas y superficies de las distintas dependencias que componen el local (escala. 1/50 o 1:100 o similar).
 - * Instalaciones: ventilación, climatización, maquinaria, protección de incendios, saneamiento, fontanería, electricidad... (escala 1/50 o 1:100 o similar legible)
 - * Alzados y secciones acotados (escala 1/50 o 1:100 o similar)
 - * Sección indicando alturas de los espacios y usos
 - * Sección trazada por su acceso y cotas de rasante.
 - . Fachadas afectadas en su estado actual y reformado (escala 1/50 o similar).
 - . Otros planos que, en atención a las características de la actividad se estimen adecuados.
- En caso de que el local o edificio esté incluido en el listado de edificios y elementos catalogados, se deberá aportar documentación justificativa del cumplimiento del régimen de protección de la edificación afectada.

G.- Licencias en suelo no urbanizable.

- * En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, 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 ésta. Se indicará, de forma precisa, la localización de los accesos viarios a la finca y a cada elemento de la misma, así como las infraestructuras de servicios existentes y en proyecto y particularmente, las relativas al saneamiento y depuración de aguas y residuos.
- * 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 materia¹.

¹ Departamento competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad administrativa que lo sustituya en sus funciones.

H.- Primera utilización de edificios o instalaciones.

- * Copia de la 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.
- * Certificado de las diferentes instalaciones realizadas.
- * Planos de la obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 o 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 pública (con excepción de las tasadas municipales).
- * Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.
- * Además, siempre que para ello no se haya establecido 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.

I.- En el supuesto de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplir los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

Artículo 153.- La titularidad de las licencias y su transmisión.

- 1- Se considerará titular de la licencia a quien por si o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
- 2- El titular de la licencia ejecutará las previsiones autorizadas mediante la misma sometido al correspondiente control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se aadecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 3- En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En estos 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.

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

- 5.- Se podrá transmitir la licencia de actividades sin consentimiento de su titular, siempre que el nuevo titular acredite el derecho de posesión del local de desarrollo de la actividad.

Artículo 154.- Tramitación de licencias.

- 1.- La tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, así como en este mismo Plan, incluidos los siguientes apartados de este artículo.
- 2.- Las solicitudes de licencias 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 la entidad competente en la materia.
- 3.- Las solicitudes de licencia para la implantación en el suelo no urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio y de otros usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previstas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las previsiones establecidas a ese respecto en este mismo documento (artículo 135, etc.).
- 4.- Siempre que el uso o actividad que se pretenda 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 la legislación vigente en la materia.

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 actividad como a la de obras (en la medida en que ello sea acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes).

Artículo 155.- Condiciones y garantías generales 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 del suelo y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que mediante ellas se pueda evitar la denegación de una licencia.
- 2.- En el acto de otorgamiento de la 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 obras menores–, y de seis (6) meses y un (1) año –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 ejecutarse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

- 3.- Cuando en la concesión de la licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez (10) 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 diez (10) 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, incluido el planeamiento urbanístico vigente.

- 4.- En todos los casos en los que se exige la presentación de proyecto técnico para la concesión de la licencia y en aquellos 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 licencia 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 la correspondiente licencia 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, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas–, debiendo denegarse esa conexión por parte de las compañías suministradoras en tanto no se cuente con la citada licencia.

Artículo 156.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de 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 esa condición, la parcelación solicitada se tendrá por no materializada ni formalizada.

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 que, en su caso, resulte necesaria.

3.- Licencias de obras e implantación de instalaciones y usos provisionales.

- * Las licencias de obras de implantación de actividades de carácter provisional o temporal se entenderán concedidas en todo caso por un período limitado y concreto.
- * Con carácter general, la autorización de los usos provisionales a los que se hace referencia en los artículos 36 y 37 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se adecuará a los criterios establecidos en esos mismos artículos.
- * Las licencias de ejecución de ejecución de obras e implantación de instalaciones y usos provisionales no producirán efecto y, por ello, no podrán iniciarse las obras y actividades objeto de las mismas 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.

Previa justificación de su inidoneidad, por razones asociadas a las características y a la naturaleza de las correspondientes actuaciones, el Ayuntamiento podrá acordar la no aplicación de esa condición.

Artículo 157.- Abono de impuestos, tasas y derechos.

- 1.- La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades será la resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en las correspondientes Ordenanzas Fiscales vigentes.
- 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 158.- Garantías registrales.

- 1.- Se notificarán al Registro de la Propiedad, a los efectos de su correspondiente inscripción en él, las resoluciones de concesión de licencias urbanísticas que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el planeamiento urbanístico asimismo vigente, puedan y/o deban ser objeto de dicha inscripción.

En consonancia con lo anterior se notificarán, entre otras, al citado Registro de la Propiedad las resoluciones de concesión de licencias que conlleven la parcelación y/o la indivisibilidad de parcelas asociadas a actuaciones de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte de la edificabilidad urbanística asignada, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

- 2.- Las segregaciones o divisiones de fincas situadas en suelo no urbanizable deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico asimismo vigente, a los efectos de la regulación del régimen de uso, edificación y parcelación de dichas fincas.

Las resoluciones municipales que conlleven ese tipo de segregaciones o divisiones serán notificadas al Registro de la Propiedad a los efectos de su inscripción en él.

- 3.- Los gastos inherentes a la indicada inscripción registral serán abonados en todo caso por el beneficiario de la licencia.

Artículo 159.- Replanteo.

- 1.- En los casos en que así proceda, una vez cumplidos los requisitos exigidos para la plena efectividad de la misma, 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 en 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.

Dicho replanteo podrá realizarse tanto directa y materialmente en el terreno, como de manera digitalizada, mediante la utilización con ese fin de los correspondientes mecanismos y coordenadas de esa naturaleza. La utilización de dicha sistemática digital se adecuará en todo caso a los criterios que determine a ese respecto el Ayuntamiento.

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

Si transcurriera un plazo de diez (10) días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte (20) días 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 en la licencia concedida y/o en 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 Ayuntamiento, previa valoración de la problemática planteada por parte de los servicios técnicos municipales, adoptará las decisiones que estime oportunas para dar respuesta a la misma, incluidas las modificaciones a introducir con ese fin.

Artículo 160.- Cambio en la dirección de obra.

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de la obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes (promoción o técnico afectado), con quince (15) días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 161.- Modificaciones del contenido de las licencias.

Cuando se pretenda introducir modificaciones 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 municipales.

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.

En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a diez (10) días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

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.

Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

Artículo 162.- Prórroga de las licencias.

Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de las actuaciones objeto de una licencia municipal por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado, planteada quince (15) días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

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.

Artículo 163.- Caducidad de las licencias.

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

- * 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.
 - * 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 un valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.
 - * 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.
 - * Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses contados a partir de su iniciación. Dichas obras se considerarán paralizadas, aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiendo 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.
 - * 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 objeto de las correspondientes licencias (industriales, terciarios, de equipamiento, etc.) caducarán al paralizarse su ejercicio o desarrollo 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 164.- 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 las debidas condiciones de limpieza.

Artículo 165.- 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 para como reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 166.- Finalización de las obras y 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 aquella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas, en su caso, por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a dicha entidad, y, en su caso, solicitará la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- * Adecuación de las obras ejecutadas a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes, debiendo encontrarse sus instalaciones en perfecto estado de funcionamiento.
- * Ejecución, en las condiciones establecidas, de las obras de urbanización complementarias exigidas, en su caso.

- * Reparación de los desperfectos ocasionados, en su caso, en las vías y espacios públicos, dejando éstos en las adecuadas condiciones de limpieza.
- 2.- La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, de los locales y espacios destinados a actividades que la requieran, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.
- 3.- 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 suspenderse el procedimiento, indicando al peticionario 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.

- 4.- 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, telecomunicaciones, suministro de gas, en su caso, etc.).

Artículo 167- Inspección de las obras y de los usos

- 1.- Cualquier técnico municipal tendrá libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las ordenanzas y de los reglamentos aplicables.
- 2.- El documento de otorgamiento de la licencia y el proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en y/o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.
- 3.- En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento, la finalización de las fases de obra siguientes con vistas a su inspección por los técnicos municipales:
- * Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.
 - * Terminación de la estructura del techo de planta baja.
 - * Terminación de la estructura de cubierta.

En cada caso, los servicios técnicos municipales comprobarán el cumplimiento de las condiciones establecidas a ese respecto en la licencia y el acta de replanteo, en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

A tal efecto, en la primera de las inspecciones podrán solicitar la recomposición de las referencias de replanteo si estas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas.

Artículo 168.- Extracción, depósito y transporte de escombros

- 1.- La extracción de escombros de los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y su depósito en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.

- 2.- Asimismo, la autoridad municipal podrá regular, si lo considera conveniente, el transporte y vertido de escombros que deberá efectuarse en todo caso en vertederos autorizados o en lugares que reciban, expresamente, el visto bueno municipal.

Artículo 169.- Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.

Los proyectos de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes), ejecución de obras e instalaciones, implantación de actividades, etc. que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal serán entregados en soporte digital, de conformidad con los siguientes criterios:

- A.- Se entregará una (1) copia digital del proyecto que, en su caso y siempre que la concesión de la licencia municipal se condicione a la inclusión de reajustes en él, se complementará con la entrega de otra en la que se incluyan y/o refundan dichas condiciones.
- B.- En lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), dicha copia digital se adecuará a los criterios que con ese fin estime adecuados el Ayuntamiento, y, en concreto, a los establecidos en el protocolo que para ello se elabore y apruebe.

TITULO SÉPTIMO
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 170.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, en este Título se determinan las previsiones vinculantes de protección de los elementos construidos o naturales del Municipio, que, por razones artísticas, históricas, arqueológicas o naturalísticas deben ser especialmente preservados.

Esas previsiones se complementan con:

- * El Catálogo incluido en este mismo Plan General (documento "2.3"), en el que se identifican los elementos objeto de protección.
- * Las previsiones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia.
- * El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio.

Artículo 171.- 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 por fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen su carácter.
- 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 al Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de las obras 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.

- 3.- 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 que se pretenda ejecutar sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.
- 4.- Tanto la consulta como el correspondiente proyecto de edificación u obra serán remitidos a los organismos competentes en la materia (Gobierno Vasco o Diputación Foral) siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a su tutela e intervención.
- 5.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán adecuarse en todo caso a las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.
- 6.- La declaración de ruina de los edificios o sus elementos sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará a los criterios fijados a ese respecto en la misma.

Artículo 172.- Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.**1.- Criterios generales.****A.- Modalidades de protección.**

Se establecen, con carácter general, las siguientes modalidades de régimen de protección:

- * Grado I. Protección especial: se incluyen en este grado de protección los edificios y elementos que han sido objeto de declaración como bienes culturales, así como aquellos otros que poseen un valor histórico y arquitectónico singular o constituyen elementos fundamentales, no sustituibles, de la imagen urbana y la memoria histórica del municipio.

El Casco Histórico de Orio está calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante Decreto 338/1994 de 28 de julio en el que se establece la delimitación y el régimen de protección aplicable a las edificaciones incluidas en él.

- * Grado II. Protección básica: se incluyen en este grado de protección los restantes edificios y elementos incluidos en el Catálogo por considerarse que su interés arquitectónico, histórico o cultural justifica su preservación como elementos relevantes que contribuyen a identificar y configurar las citadas imagen urbana y memoria histórica de Orio.

B.- Régimen de protección especial:

- * Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente su conservación y restauración, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias. En ningún caso se permitirá la demolición y sustitución de la edificación.
- * Se autorizan, con carácter general, tan sólo las obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos y la modernización de las instalaciones. Excepcionalmente, previo estricto estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de ellas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance.

C.- Régimen de protección básica:

- * En principio, se considerará catalogada la envolvente exterior: las fachadas, incluyendo la totalidad de sus elementos; la cubierta en el caso de disponer de elementos constructivos o arquitectónicos singulares y, en su caso, la urbanización y el cierre exterior de la parcela. Se conservarán, asimismo, los elementos interiores que tengan un valor singular: portal, escaleras, distribución de los elementos.
- * Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

- * Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, reformas interiores que comporten incluso reparaciones estructurales, etc.
- * En supuestos excepcionales, cabrá la sustitución de las edificaciones recuperando los elementos singulares destacables de los mismos, que se integrarán en el nuevo proyecto, para lo cual deberá mediar informe previo municipal al respecto.
- * Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a tutela de la Diputación Foral 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.

2.- El Camino de Santiago y los elementos afectos al mismo.

- * El régimen de protección del Camino de Santiago y de los elementos afectos a él, en la parte incluida en el término municipal de Orio, es el establecido en el expediente de su calificación como Conjunto Monumental, aprobado mediante resolución de 25 de enero de 2000 (14/2000), y revisado mediante resolución de 29 de julio de 2010.
 - * De conformidad con lo establecido en dicho expediente, los elementos afectos al Camino de Santiago son los que se mencionan a continuación, que quedan sujetos al régimen de protección que igualmente se indica:
 - Calzada de Aganduru.
 - Camino Txerritxutu – Maniota.
 - Ermita de San Martín de Tours, que se sujeta al régimen de protección media.
 - Conjunto Monumental de la Nueva Cerámica de Orio, en el que se integran los siguientes elementos:
 - . 72.1 Laboratorio.
 - . 72.3 Nave.
 - . 72.4 Oficinas.
- Este Conjunto, con sus tres elementos, queda sujeto al régimen de protección media.

Artículo 173.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.

1.- Categorías de elementos y zonas de interés arqueológico.

A.- Zonas y elementos arqueológicos catalogados como Bien Cultural Calificado o Inventariado.

Se consideran como tales las zonas y los elementos de interés arqueológico calificados como Bien Cultural de conformidad con los criterios establecidos en la vigente Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019 (Ley 6/2019). Tienen esa condición, en concreto:

- * La estación megalítica de Igeldo, catalogada como Bien Cultural Calificado.
- * La Zona Arqueológica del Casco Histórico de Orio, calificada como Bien Cultural Inventariado.

B.- Zonas de presunción arqueológica.

Se consideran como tales las zonas declaradas como de presunción arqueológica, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia, incluida la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019 (Ley 6/2019).

2.- Régimen de las intervenciones sobre los elementos y zonas de interés arqueológico.**A.- Zonas y elementos arqueológicos catalogados como Bien Cultural Calificado o Inventariado.**

- * Las obras de movimientos de tierras y excavaciones que se realicen en las zonas arqueológicas se sujetarán a las disposiciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia y respecto a la preservación de los bienes y elementos de interés arqueológico, establezca la entidad competente en la misma (Departamentos de Cultura del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa).
- * Las intervenciones exigirán la realización previa por su titular de un estudio arqueológico; la Diputación Foral podrá exigir, con anterioridad a la ejecución de las obras, la redacción de un proyecto arqueológico que defina, en su caso, la intervención arqueológica a realizar, previa o simultáneamente a la ejecución de las obras solicitadas.
- * La estación megalítica de Igeldo está catalogada como Bien Cultural Calificado, por lo que toda actuación a realizar en la misma se debe ajustar a lo estipulado en su específico régimen de protección y usos de acuerdo con lo establecido en el Decreto 137/2003 de 24 de junio.
- * La Zona Arqueológica del Casco Histórico de Orio está calificada como Bien Cultural Inventariado por lo que estará sujeta a la protección concreta establecida para ese tipo de bienes en las disposiciones de aplicación en la materia (artículo "45.5", etc. de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural).

B.- Zonas de presunción arqueológica.

- * Las Zonas de Presunción Arqueológica ya declaradas en virtud de la resolución de 17 de setiembre de 1997 tendrán la protección que les otorga la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019 (art. 65).
- * Cuando se soliciten licencias de movimiento de tierras de cualquier tipo que afecten o puedan afectar a las zonas incluidas en esta categoría, el Ayuntamiento, en el correspondiente acuerdo de concesión de la misma, hará constar expresamente la posibilidad de afecciones a elementos de ese carácter y la obligación de los titulares de las obras de evitar su destrucción y de notificar de forma inmediata cualquier hallazgo que reúna esas características al Ayuntamiento o a la Diputación Foral, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia (artículo 48, etc. de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco), a cuyas previsiones quedarán sujetas, en tal caso, las correspondientes intervenciones.
- * El Ayuntamiento, en todo caso, dará traslado de la concesión de las licencias a la Diputación Foral de Gipuzkoa, que, si se considera oportuno, con arreglo a lo dispuesto en las indicadas disposiciones, podrá exigir la adopción de medidas de prospección arqueológica previa o control arqueológico de las obras.

Artículo 174.- Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico.

- 1.- Se incluyen en el Catálogo los enclaves naturales que por sus valores ecológicos de diverso tipo constituyen elementos singulares y no sustituibles del territorio, que deben preservarse de manera estricta.

- 2.- En las áreas de interés naturalístico catalogadas queda prohibida cualquier intervención destructiva o degradante de los suelos, la flora o la fauna existente y, entre ellas, los movimientos de tierras, la apertura de zanjas o pistas, los vertidos de tierras o residuos de todo tipo, las talas de arbolado, la implantación de construcciones u obras de fábrica, la implantación de infraestructuras, las actividades agrícolas y ganaderas y otras similares.
- 3.- Se autorizan, en esas áreas, exclusivamente, las acciones de mejora o regeneración del medio natural ejecutadas por iniciativa o bajo la supervisión de los organismos responsables de la protección medioambiental.
- 4.- En el caso de intervenciones infraestructurales de utilidad pública prioritaria que necesaria e ineludiblemente deban afectar a las áreas de interés naturalístico catalogadas, se exigirá en todo caso la previa formulación del correspondiente estudio de impacto ambiental que evalúe las posibles alternativas, minimice los impactos resultantes y determine, en última instancia, las medidas correctoras oportunas.

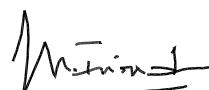
Donostia / San Sebastián, 2022.



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo