B1. AVANCE DE LAS NORMAS GENERALES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRAIA-MAESTU

MAYO 2025

Equipo redactor: Diana JURADO FERNÁNDEZ, Marta CABEZÓN PÉREZ

Nuño MARDONES Fernández de Valderrama, arquitectos

Asistencia ambiental: Jon ASEGUINOLAZA BRAGA

B1. AVANCE DE NORMAS GENERALES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRAIA-MAEZTU (ÁLAVA)

EQUIPO REDACTOR: DIANA JURADO FERNÁNDEZ – MARTA CABEZÓN PÉREZ - NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA, ARQUITECTOS

ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA

MAYO 2025

INDICE

TÍTULO 1. - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL *9*

CAPÍTULO 1.1. - ÚNICO **9**

Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia 9
Artículo 1.1.2. Marco legal 9
Artículo 1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava 9
Artículo 1.1.4. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas 9
Artículo 1.1.5. Documentación constitutiva del presente Plan 9
Artículo 1.1.6. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan 10

TÍTULO 2. - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA *12*

CAPÍTULO 2.1. - ÚNICO **12**

Artículo 2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística 12
Artículo 2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada (AOP) 12
Artículo 2.1.3. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan 13
Artículo 2.1.4. Modificaciones del presente Plan 14
Artículo 2.1.5. Revisión del presente Plan 15

TÍTULO 3. - CALIFICACIÓN DEL SUELO *16*

CAPÍTULO 3.1. - USOS DEL SUELO **16**

SECCIÓN 1a - Generalidades 16
Artículo 3.1.1. Definición de uso del suelo 16
Artículo 3.1.2. Uso principal, uso auxiliar y uso asimilado 16
Artículo 3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística 17
SECCIÓN 2a - Clasificación de los usos del suelo 17
Artículo 3.1.4. Clasificación de los usos del suelo 17
Artículo 3.1.5. Definición de uso autorizado, característico, compatible, priorizado y prohibido. 18
Artículo 3.1.6. Usos públicos 18
Artículo 3.1.7. Usos privados o lucrativos 19
SECCIÓN 3a - Contenido del uso vivienda y residencial colectivo 19
Artículo 3.1.8. Vivienda. Definición y clases 19
Artículo 3.1.9. Residencial colectivo. Definición y clases 23
SECCIÓN 4a - Contenido del uso industrial 23
Artículo 3.1.10. Definición, clases y categorías 23
Artículo 3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda 24
Artículo 3.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda 25
SECCIÓN 5a - Contenido de los usos terciarios 25
Artículo 3.1.13. Definición y clases 25
SECCIÓN 6a - Contenido de los usos de equipamiento comunitario 26
Artículo 3.1.14. Definición y clases 26
SECCIÓN 7a - Contenido del uso de comunicaciones y transportes 28
Artículo 3.1.15. Definición y clases. Dotación de aparcamientos. 28
SECCIÓN 8a - Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre 30
Artículo 3.1.16. Definición y clases 30
Artículo 3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema General de Espacios Libres 32

Artículo 3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema Local de Espacios Libres 32
SECCIÓN 9a - Contenido de los usos de infraestructuras de servicios 33
Artículo 3.1.19. Definición y clases 33
SECCIÓN 10a - Usos rurales 34
Artículo 3.1.20. Definición y clases 34
Artículo 3.1.21. Usos de protección ambiental 34
Artículo 3.1.22. Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable. 34
Artículo 3.1.23. Usos relacionados con la explotación de recursos primarios 35
Artículo 3.1.24. Infraestructuras en suelo no urbanizable. 37
Artículo 3.1.25. Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable. 38
CAPÍTULO 3.2. - CALIFICACIÓN GLOBAL 39
SECCIÓN 1a - Articulación de la calificación global en el PGOU 39
Artículo 3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido 39
Artículo 3.2.2. Calificación global y zonas existentes en este Plan y condicionantes superpuestos. 40
Artículo 3.2.3. Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas. Representación gráfica 41
SECCIÓN 2a - Definición de las zonas y condicionantes superpuestos. 41
Artículo 3.2.4. Definición de las zonas predominantemente privadas 41
Artículo 3.2.5. Definición de las zonas públicas 42
Artículo 3.2.6. Definición de las zonas rurales. 43
Artículo 3.2.7. Definición de los condicionantes superpuestos. 44
Artículo 3.2.8. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global 45
SECCIÓN 3a - Condiciones particulares de determinados sistemas en todo el municipio. 46
Artículo 3.2.9. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1). 46
Artículo 3.2.10. Condiciones específicas de las zonas ferroviarias (E3). 48
Artículo 3.2.11. Condiciones específicas de las zonas aeroportuarias (E3). 49
Artículo 3.2.12. Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I). 49
CAPÍTULO 3.3. - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA 50
Artículo 3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido. 50
Artículo 3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada. 51
Artículo 3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio. 53
Artículo 3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada. 53
TÍTULO 4. - RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 55
CAPÍTULO 4.1. - CLASIFICACIÓN DEL SUELO 55
Artículo 4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística 55
CAPÍTULO 4.2. - ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA 55
Artículo 4.2.1. Edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación. 55
Artículo 4.2.2. Edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media 56
Artículo 4.2.3. Criterios y coeficientes de ponderación de usos. 56
CAPÍTULO 4.3. - DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 56
Artículo 4.3.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento. 56
Artículo 4.3.2. Planes Especiales 58
Artículo 4.3.3. Planes Parciales 59
Artículo 4.3.4. Estudios de detalle 59
Artículo 4.3.5. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística 60

CAPÍTULO 4.4. - EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO **60**
Artículo 4.4.1. Disposiciones de carácter general 60
Artículo 4.4.2. Tipos de actuaciones y sus ámbitos. Unidades de ejecución. 60
Artículo 4.4.3. Régimen del suelo urbano consolidado y las actuaciones aisladas. 62
Artículo 4.4.4. Régimen del suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación. 63
Artículo 4.4.5. Régimen de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. 63
Artículo 4.4.6. Régimen de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de Sistemas Generales y Sistemas Locales. 63

CAPÍTULO 4.5. - EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN **64**
Artículo 4.5.1. Proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización. 64
Artículo 4.5.2. Posibilidad de adaptación de la ordenación. 64
Artículo 4.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización. 64
Artículo 4.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales. 65

CAPÍTULO 4.6. - EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR **65**
Artículo 4.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable 65
Artículo 4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable 67

CAPÍTULO 4.7. - RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES **67**
Artículo 4.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente 67
Artículo 4.7.2. Edificios fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable 67
Artículo 4.7.3. Edificios disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable. 68
Artículo 4.7.4. Edificios conformes con el planeamiento. 68
Artículo 4.7.5. Edificios preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada. 69
Artículo 4.7.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable 69
Artículo 4.7.7. Edificios y usos fuera de ordenación y disconformes con el plan en suelo no urbanizable. 70
Artículo 4.7.8. Contenido del deber de conservación 71
Artículo 4.7.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público 72
Artículo 4.7.10. Régimen de usos y obras provisionales 73

TÍTULO 5. - ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES ***74***

CAPÍTULO 5.1. - DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS **74**
SECCIÓN 1a - Definiciones y parámetros urbanísticos 74
Artículo 5.1.1. Finca y Parcela 74
Artículo 5.1.2. Edificio o edificación 74
Artículo 5.1.3. Edificio aislado 74
Artículo 5.1.4. Edificabilidad física 75
Artículo 5.1.5. Forma de medir la edificabilidad 76
Artículo 5.1.6. Densidad residencial 77
SECCIÓN 2a - Parámetros y condiciones de la parcela 78
Artículo 5.1.7. Linderos 78
Artículo 5.1.8. Dimensiones máxima y mínima de linderos 78
Artículo 5.1.9. Parcela mínima y máxima edificable 78

Artículo 5.1.10. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones 78
Artículo 5.1.11. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas 78
SECCIÓN 3a - Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela 79
Artículo 5.1.12. Alineación viaria 79
Artículo 5.1.13. Artículo 1.5.1.13. Definición de las referencias altimétricas del terreno 79
Artículo 5.1.14. Definición de las referencias de la edificación 79
Artículo 5.1.15. Separación a linderos 80
Artículo 5.1.16. Separación entre edificios 80
Artículo 5.1.17. Fondo edificable 80
Artículo 5.1.18. Área de movimiento de la edificación 80
SECCIÓN 4a - Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación 80
Artículo 5.1.19. Ocupación del suelo por la edificación 80
Artículo 5.1.20. Superficie libre de parcela 81
SECCIÓN 5a - Parámetros y condiciones de forma de los edificios 81
Artículo 5.1.21. Dimensiones máxima y mínima de la edificación 81
Artículo 5.1.22. Cota de origen 81
Artículo 5.1.23. Altura del edificio 83
Artículo 5.1.24. Perfil de la edificación o número de plantas 83
Artículo 5.1.25. Plantas de los edificios 84
SECCIÓN 6a - Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación 85
Artículo 5.1.26. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística. 85
Artículo 5.1.27. Altura de pisos 85
Artículo 5.1.28. Salientes y entrantes en las fachadas 85
Artículo 5.1.29. Saliente máximo de cornisas y aleros 86
Artículo 5.1.30. Construcciones por encima de la altura 86
Artículo 5.1.31. Patios 87
Artículo 5.1.32. Salvaguarda de la estética urbana 89
Artículo 5.1.33. Vallados 89
Artículo 5.1.34. Protección del arbolado 89
Artículo 5.1.35. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación 90
Artículo 5.1.36. Ámbitos urbanos, áreas y viviendas exentas del cumplimiento del Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas y alojamientos dotacionales. 90
CAPÍTULO 5.2. - ORDENANZAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 90
SECCIÓN 1a - Condiciones generales de las subzonas residenciales (a) 90
Artículo 5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación. (a) 90
Artículo 5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos. (a) 92
Artículo 5.2.3. Ordenanza a1 de asentamientos antiguos urbanos (ZONA CENTRAL DE MAESTU Y ALGUNAS ÁREAS DE CICUJANO, ATAURI Y KORRES) 93
Artículo 5.2.4. Ordenanza a2 de asentamientos antiguos rurales. (ÁREAS EN TODOS LOS NÚCLEOS EXCEPTO EN MAESTU) 98
Artículo 5.2.5. Ordenanza a3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX. 104
Artículo 5.2.6. Ordenanza a4 de edificación abierta. 109
Artículo 5.2.7. Ordenanza a51 de edificación abierta de bajo desarrollo. 113
Artículo 5.2.8. Ordenanza a52 de unifamiliar adosada. (MAESTU ADOSADAS Y COMPATIBLE EN PERIFERIA) 116
Artículo 5.2.9. Ordenanza a61 de vivienda unifamiliar aislada. (MAESTU PERIFERIA) 120

Artículo 5.2.10. Ordenanza a62 de vivienda bifamiliar. (COMPATIBLE EN MAESTU PERIFERIA) 124
SECCIÓN 2a - Condiciones generales de las subzonas industriales (b) 127
Artículo 5.2.11. Ordenanza b11 de industria intensiva. 127
Artículo 5.2.12. Ordenanza de la subzona b12 de industria aislada. (MAESTU INDUSTRIAL) 130
Artículo 5.2.13. Ordenanza de la subzona b.2. de industria especial. 134
Artículo 5.2.14. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.3. de parque tecnológico. 134
SECCIÓN 3a - Condiciones generales de subzona terciaria y equipamiento comunitario privado (c y d). 134
Artículo 5.2.15. Condiciones generales referentes a la edificación (c y d). 134
Artículo 5.2.16. Condiciones generales referentes a los usos autorizados (c y d). 136
SECCIÓN 4a - Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario (g) 136
Artículo 5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación (g). 136
Artículo 5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos. (g) 137
SECCIÓN 5a - Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres. (f) 137
Artículo 5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación. (f) 137
Artículo 5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos (f). 137
SECCIÓN 6a - Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras (h) 138
Artículo 5.2.21. Condiciones generales referentes a la edificación. (h) 138
Artículo 5.2.22. Condiciones generales referentes a los usos. (h) 138
SECCIÓN 7a - Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones (e) 138
Artículo 5.2.23. Condiciones generales referentes a la edificación. (e) 138
Artículo 5.2.24. Condiciones generales referentes a los usos. (e) 138

TÍTULO 6. - SUELO NO URBANIZABLE: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN 139

CAPÍTULO 6.1. - RÉGIMEN COMÚN DEL SUELO NO URBANIZABLE 139
SECCIÓN 1a - Requisitos para autorización de usos. 139
Artículo 6.1.1. Autorización de usos en suelo no urbanizable 139
Artículo 6.1.2. Implantación de usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico 140
SECCIÓN 2a - Condiciones comunes a todos los usos 140
Artículo 6.1.3. Distancias al dominio público e infraestructuras. 140
Artículo 6.1.4. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos 141
Artículo 6.1.5. Vallados 142
SECCIÓN 3a - Condiciones específicas para determinados usos en suelo no urbanizable. 142
Artículo 6.1.6. Parámetros edificatorios específicos de cada uso constructivo 142
Artículo 6.1.7. Condiciones adicionales de las explotaciones agrarias y ganaderas. 144
Artículo 6.1.8. Condiciones adicionales de las viviendas. 145
Artículo 6.1.9. Condiciones adicionales de los campings. 145
SECCIÓN 4a - Régimen de los condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable. 146
Artículo 6.1.10. Condiciones adicionales por riesgos naturales y cambio climático (S11 a S14) 146
Artículo 6.1.11. Condiciones adicionales de infraestructura verde (S21 a S23) 148
Artículo 6.1.12. Condiciones adicionales de protección patrimonial (S31 a S32) 148

CAPÍTULO 6.2. - RÉGIMEN DE LAS ZONAS J11 A J61 150
Artículo 6.2.1. Matriz de usos en zonas J11 a J61 150
Artículo 6.2.2. Regulación de las categorías de especial protección y mejora ambiental (J11 y J21) 151
Artículo 6.2.3. Regulación de las categorías forestales (J31 y J32) 152
Artículo 6.2.4. Regulación de las categorías agroganaderas (J41 y J42) 153

Artículo 6.2.5. Regulación de la categoría de pastos montanos y roquedos (J51) 154
Artículo 6.2.6. Regulación de la zona de protección de aguas superficiales. (J61) 155

CAPÍTULO 6.3. - RÉGIMEN DE LOS NÚCLEOS RURALES (J71) 156
Artículo 6.3.1. Regulación de los núcleos rurales (J71). 156

CAPÍTULO 6.4. - RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE (D, E, F, G y H) 158
Artículo 6.4.1. Alcance de la regulación 158
Artículo 6.4.2. Sistema General Deportivo de Zumalde (G1) (a completar en la aprobación inicial) 158
Artículo 6.4.3. Sistema General Parque de Zumalde (E2) (a completar en la aprobación inicial) 159

TÍTULO 1. - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.1. - ÚNICO

Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Arraia-Meztu.

2. Su vigencia se mantendrá indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 1.1.2. Marco legal

1. El marco legal de este Plan general es la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y las disposiciones que las modifican o desarrollan.

2. Cuando posteriormente se aluda genéricamente a la "legislación urbanística" se entenderá el conjunto de los textos citados y resto de normativa urbanística en vigor.

3. Cuando un artículo de estas normas generales se refiere a legislación sectorial que sea modificada posteriormente, la referencia se entenderá a la normativa en vigor en el momento de su aplicación, salvo que en el artículo de estas normas se exprese lo contrario.

Artículo 1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava

1. Este Plan General ha sido realizado siguiendo el sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (NORPLAN). Por tratarse de un sistema para todo el Territorio alavés hay en este PGOU determinaciones (clases de suelo, zonas y subzonas, etc.) que pueden no utilizarse por no tener cabida en este plan. En los artículos siguientes y los planos de ordenación se precisa tal circunstancia.

Artículo 1.1.4. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas

1. El articulado de estas Normas Urbanísticas se estructura en Libros, Títulos, Capítulos y, en ocasiones, Secciones.

2. La numeración de los artículos se compone de cuatro dígitos. El primero se refiere al Libro, el segundo al Título, el tercero al Capítulo y el cuarto al número de orden del artículo dentro del Capítulo. Las Secciones, al no existir en todos los casos, no se tienen en cuenta en la numeración.

Artículo 1.1.5. Documentación constitutiva del presente Plan

1. El presente Plan está constituido por los siguientes documentos: (a concretar en la aprobación inicial)

a) Memoria informativa y justificativa.
b) Estudio ambiental estratégico.
c) Planos de información.
d) Planos de ordenación.
e) Normativa urbanística.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.
g) Memoria de sostenibilidad económica.
h) Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, y del respeto al crecimiento residencial, señalados en los instrumentos de ordenación del territorio.

2. La normativa urbanística se compone del documento "B.1. Normas generales", del documento "B.2. Normas particulares de los Ámbitos de Ordenación urbanística Pormenorizada", y del documento "B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales".

3. Los planos de ordenación son:

- P1. Calificación del suelo no urbanizable.
- P1A. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales.
- P1B. Ordenación pormenorizada de los núcleos rurales.
- P2. Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación pormenorizada.
- P3. Calificación y zonificación global en suelo urbano y urbanizable.
- P4. Calificación pormenorizada en suelo urbano.
- P5. Condiciones de la edificación.
- P6. Gestión, régimen de desarrollo y ejecución.
- P7. Esquema de la infraestructura de saneamiento.
- P8. Esquema de la infraestructura de abastecimiento.
- P9. Esquema de la infraestructura de electricidad en baja tensión.

Abreviadamente, en las carátulas de los planos, se denominan del siguiente modo:

- P1. Calificación del suelo no urbanizable.
- P1A. Condicionantes superpuestos e infraestructuras.
- P1B. Núcleos rurales.
- P2. Clasificación y AOP.
- P3. Calificación y zonificación global.
- P4. Calificación pormenorizada.
- P5. Edificación.
- P6. Gestión.
- P7. Saneamiento.
- P8. Abastecimiento.
- P9. Electricidad.

Para la elaboración de los planos P1, P1A y P2 se ha utilizado la cartografía básica de escala 1/5.000 y para el resto la de la escala 1/500, en ambos casos de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 1.1.6. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan

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

2. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable desde el punto de vista del interés de la colectividad. En cualquier caso, siempre prevalecerán las interpretaciones realizadas a través de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

3. Cuando se suscite una duda de interpretación que no sea fácilmente resoluble, de acuerdo con lo indicado en los dos números anteriores de este artículo, se solicitará un informe técnico y jurídico sobre el tema y una vez consideradas las diversas alternativas propuestas, el órgano competente municipal adoptará una solución que fijará la interpretación oficial de aplicación en casos sucesivos. Si

esta interpretación afecta a aspectos sustanciales del Plan iniciará la oportuna modificación del mismo que establezca una redacción indubitada de las determinaciones causantes del problema.

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

a) Las contradicciones entre cualquier determinación de este Plan y cualquier disposición de carácter legal o reglamentario, cuyo contenido pueda ser de aplicación directa a actos de uso del suelo o de construcción, se saldará a favor de esta última.
b) En el caso de que, eventualmente no haya correspondencia en la documentación de los diversos planos, será válida la indicación del plano realizado sobre la escala más detallada, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario. Entre planos de la misma escala prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.
c) Las contradicciones entre planos y normas urbanísticas referentes a superficies, etiquetas de calificación y clasificación y otras cuestiones que se definen en planos y se reflejan luego en las normas, se resolverán a favor de los planos y las restantes a favor de las normas urbanísticas, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.
d) Las determinaciones de la calificación global y la pormenorizada, así como las relativas a la ejecución, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de estas normas generales.
e) La medición o interpretación real comprobada fehacientemente sobre el terreno prevalecerá sobre la que se realice de los planos en soporte digital y ésta, a su vez, tendrá preferencia sobre la que se realice en soporte papel.

Al margen de lo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en: Artículo 2.1.3. “Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan”, Artículo 3.2.8. “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” y Artículo 3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada” de estas Normas Generales.

TÍTULO 2. - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 2.1. - ÚNICO

Artículo 2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística

1. Según lo dispuesto en el artículo 50.3.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la ordenación urbanística de este Plan se divide en las categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. En estas Normas Urbanísticas se enumeran las determinaciones que pertenecen a cada categoría de ordenación.

Artículo 2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada (AOP)

1. El ámbito de ordenación urbanística pormenorizada define el ámbito que ha sido sometido a una ordenación pormenorizada uniforme por el planeamiento general, o ha de serlo en desarrollo del mismo, a través del planeamiento pormenorizado. En los AOP se incluyen los Sistemas Generales sitos en suelo no urbanizable que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico.

2. Cada ámbito de ordenación urbanística pormenorizada (AOP) puede estar formada por una o varias zonas privadas y/o públicas.

3. Por definición, cada sector de suelo urbanizable y cada ámbito de Plan Especial en suelo urbano constituyen un AOP.

4. En el presente Plan existen los siguientes AOP: (a revisar en la aprobación inicial)

- AOP 01: ALETXA
- AOP 02: APELLÁNIZ / APILAIZ
- AOP 03: ARENAZA / AREATZA
- AOP 04: ATAURI
- AOP 05: AZAZETA
- AOP 06: CICUJANO / ZEKUIANO
- AOP 07: IBISATE
- AOP 08.1: KORRES PERI
- AOP 08.2: KORRES ENTORNO PERI
- AOP 08.3: KORRES URBANIZABLE
- AOP 09: LEORZA / ELORTZA
- AOP 10.1: MAEZTU / MAESTU TRADICIONAL
- AOP 10.2: MAEZTU / MAESTU ADOSADAS
- AOP 10.3: MAEZTU / MAESTU PERIFERIA
- AOP 10.4: MAEZTU / MAESTU ÁREA PLAN ESPECIAÑ JUNTO A-132 (actual SUI-1)
- AOP 10.5: MAEZTU / MAESTU INDUSTRIAL

- AOP 10.6: MAEZTU / MAESTU PLAN PARCIAL (actual SAUR-1)
- AOP 10.7: MAEZTU / MAESTU SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- AOP 10.8: MAEZTU / MAESTU SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL
- AOP 10.9: MAEZTU / MAESTU SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INDUSTRIAL
- AOP 11: MUSITU
- AOP 12: ONRAITA / ERROETA
- AOP 13: RÓITEGUI / ERROITEGI
- AOP 14: SABANDO
- AOP 15: VíRGALA MAYOR / BIRGARAGOIEN
- AOP 16 VÍRGALA MENOR / BIRGARABARREN

5. En suelo no urbanizable, como casos especiales, pueden darse los siguientes ámbitos de ordenación pormenorizada:

a) El ámbito de intervención estructural (AIE), que define el ámbito del suelo no urbanizable integrado por Sistemas Generales.

   En este PGOU existen los siguientes ámbitos de intervención estructural:

   - Ferroviarias
   - Vías Peatonales y/o bicicletas: Vía Verde del Ferrocarril Vasco Navarro.
   - Carreteras
   - Infraestructuras: depósitos, depuradora, etc.

b) El ámbito de suelo no urbanizable ordenado pormenorizadamente (ASNUOP), que define el ámbito del suelo no urbanizable ordenado pormenorizadamente por un plan especial de los previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, desarrollado por el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, bien sea por exigencia de un plan territorial o por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de Sistema General.

   En este PGOU existen los siguientes ámbitos de suelo no urbanizable ordenado pormenorizadamente: ENUMERARLOS:

   - ASNUOP.01: Frente de Laminoria.

Artículo 2.1.3. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan

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

1. Las determinaciones de ordenación urbanística estructural tienen rango de planeamiento general. Con las salvedades y tolerancias indicadas en el Artículo 3.2.8. “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” de estas Normas Generales, sus modificaciones

supondrán la del presente Plan debiéndose tramitar según el procedimiento establecido al efecto por la legislación urbanística.

En concreto tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) De la documentación gráfica:

a.1 La zonificación y calificación global contenidas en los planos P1, P1A y P3.

a.2 La clasificación del suelo (en suelo urbano, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable) del plano P2. Asimismo, la categorización del suelo urbano no consolidado que contenga ámbitos de ejecución (citados en el artículo 53.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco) con Sistemas Generales adscritos o incluidos en ellos.

a.3 La delimitación de los AOP contenida en el plano P2.

a.4 El señalamiento de los bienes inmuebles de interés cultural de protección especial y de protección media.

a.5 La delimitación de los ámbitos de ejecución mencionados en el subpunto a.2 incorporada al plano P6 “Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución”.

a.6 Las determinaciones de ordenación directiva definidas expresamente mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b) De la documentación escrita:

b.1 El presente documento “B.1. Normas generales”, con las excepciones contenidas en el mismo.

b.2 Las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada AOP, en el documento “B.2. Normas particulares de los Ámbitos de Ordenación urbanística Pormenorizada”.

2. Tendrán el rango propio del planeamiento general y, por lo tanto, su alteración exigirá la formulación de la correspondiente modificación de este Plan, las determinaciones particulares de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada AOP.

Con las excepciones y salvedades indicadas en el Artículo 3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada” de estas Normas generales, el resto de las determinaciones de la calificación pormenorizada tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado y, su formulación y modificación se realizará, según cada clase de suelo, por medio de este Plan, un Plan Especial o un Plan Parcial.

Artículo 2.1.4. Modificaciones del presente Plan

1. Con las salvedades indicadas en el Artículo 3.2.8. . “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” y Artículo 3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada”, se entiende por modificación del presente Plan toda reconsideración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo

previsto en el artículo siguiente. A efectos de la elección del plan competente para realizar aquella modificación, se tendrá en cuenta los criterios establecidos en el artículo anterior.

2. Cualquier modificación que se presente a su tramitación se deberá justificar desde el punto de vista del interés público.

3. Toda modificación guardará relación con el motivo que la justifica, no pudiéndose incluir en el expediente otras alteraciones no relacionadas con dicho motivo o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

Artículo 2.1.5. Revisión del presente Plan

1. Se entiende por revisión, total o parcial, de este Plan la reconsideración de la ordenación urbanística estructural descrita en el artículo 33 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. Además, las siguientes circunstancias aconsejan la revisión del Plan:

a) El agotamiento del 50 por ciento de la capacidad total residencial o industrial prevista por este Plan.
b) La necesidad de alguna intervención dotacional que suponga una distorsión generalizada de la ordenación estructural.
c) La modificación significativa respecto a las previsiones de la población o de su índice de crecimiento.
d) La aprobación de un planeamiento territorial que implique la revisión.
e) El cambio de orientación de la política urbana municipal.

TÍTULO 3. - CALIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 3.1. - USOS DEL SUELO

SECCIÓN 1a - Generalidades

Artículo 3.1.1. Definición de uso del suelo

1. Los usos del suelo son la concreción espacial de las actividades que se admiten por la calificación urbanística en un determinado espacio del territorio, edificado o no.

2. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Artículo 3.1.2. Uso principal, uso auxiliar y uso asimilado

1. Frecuentemente el desarrollo de una actividad urbanística en un espacio engloba a varios usos que están funcional u organizativamente ligados entre sí. En estos casos se denomina **uso principal** al concreto que constituye el objeto fundamental de la actividad y que lo caracteriza como tal uso.

2. A su vez, se denomina **uso auxiliar** a aquellos otros usos vinculados que son imprescindibles, o al menos convenientes, para el correcto funcionamiento del principal. Un determinado uso puede actuar, según los casos y la localización, unas veces como uso auxiliar u otras como uso principal. Se incluyen también entre los usos auxiliares las actividades de servicio necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos, como locales de recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.

3. Son **usos asimilados** a un uso principal de referencia, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos son semejantes, por lo que pueden autorizarse en las mismas condiciones.

Para que un uso adquiera la consideración de uso asimilado a un uso principal deberá cumplir alguno de estos requisitos:

a) Estar expresamente señalado como tal en los artículos siguientes que regulan el contenido de los usos o en las condiciones específicas de edificación y uso de las subzonas.
b) Estar recogido en una ordenanza urbanística municipal destinada al efecto.
c) Ser acordado por el Ayuntamiento, previo informe técnico en el que se demuestre de manera indubitada que se dan las circunstancias señaladas en el primer párrafo de este punto. Este acuerdo será de aplicación en todo el municipio, sin perjuicio de que puedan establecerse diferentes asimilaciones en las diversas zonas y subzonas en función de los objetivos establecidos por el planeamiento; en consecuencia, nunca podrá utilizarse esta vía para solucionar situaciones particulares.

Artículo 3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística

1. La sistematización reseñada posteriormente, así como el desarrollo que de la misma se efectúa, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá explicitar los usos no previstos en aquélla como usos asimilados conforme al artículo anterior.

2. Cuando tal equiparación no sea posible por ausencia de referencia, el Ayuntamiento reformará la clasificación de los usos, tramitándola como modificación de planeamiento general.

SECCIÓN 2a - Clasificación de los usos del suelo

Artículo 3.1.4. Clasificación de los usos del suelo

1. A efectos de regular la ubicación de los usos del suelo en los terrenos y en las edificaciones e instalaciones, los diversos usos del suelo se clasifican en los siguientes tipos:

a) Según su posibilidad de ubicación en el territorio.

a.1 Usos autorizados.

a.2 Usos prohibidos.

b) Según el régimen de propiedad.

b.1 Usos públicos.

b.2 Usos de la Administración Pública.

b.3 Usos privados.

c) Según la característica básica de un uso de ocupar o no el terreno con edificación o instalación.

c.1 Usos sustentados en edificación o instalación: usos constructivos.

c.2 Usos no sustentados en edificación o instalación: usos no constructivos.

d) Según la naturaleza de las actividades, los usos se disponen y ordenan desagregándose en niveles y subniveles. El primer nivel es el siguiente:

d.1 Vivienda.

d.2 Industrial.

d.3 Terciario.

d.4 Equipamiento comunitario.

d.5 Comunicaciones y transportes.

d.6 Recreo y esparcimiento al aire libre.

d.7 Infraestructuras de servicios.

d.8 Usos rurales.

En las secciones siguientes los anteriores usos se desagregan en los subniveles pertinentes.

Artículo 3.1.5. Definición de uso autorizado, característico, compatible, priorizado y prohibido.

1. **Uso autorizado** es aquél que, a título de uso principal, figura incluido en la lista de usos permitidos de la calificación global de cada una de las zonas y en la de la pormenorizada de las subzonas.

Sin necesidad de especificación, se consideran también autorizados los usos auxiliares y los asimilados.

2. Dentro de los usos autorizados en un ámbito espacial o edificio, se denomina **uso característico** o predominante al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad permitida por el planeamiento sobre rasante o por ser el más deseable en el ámbito. Cuando el Plan señala un uso característico de forma genérica o sin desagregar, los usos concretos de los subniveles inferiores que cumplan los requisitos exigidos por aquél tendrán todos ellos el carácter de uso característico o predominante.

Se denominan **usos compatibles** el resto de usos autorizados en un ámbito espacial o edificio, con las condiciones que para cada uno de ellos se establecen.

3. La normativa de un ámbito (zona, subzona, parcela o edificio) podrá incentivar uno o varios **usos priorizados** que el planeamiento considera más convenientes para lograr una ordenación idónea, asignándoles parámetros o condiciones más favorables.

4. Genéricamente, son **usos prohibidos** aquéllos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación.

En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.1.3. “Usos no previstos en la presente normativa urbanística” y Artículo 5.2.2. “Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos de estas normas generales”.

Artículo 3.1.6. Usos públicos

1. Son usos públicos los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivada de la vida social, desarrollados por órganos de la administración en terrenos y/o edificios e

instalaciones que se sitúen en las zonas destinadas a Sistemas Generales y en las subzonas de Sistemas Locales.

2. Los usos que participando de las características anteriores, hayan sido objeto de concesión administrativa, se considerarán igualmente públicos a todos los efectos.

Artículo 3.1.7. Usos privados o lucrativos

1. Todos los usos que no estén contenidos en la definición de usos públicos del artículo anterior tienen la consideración de usos privados o lucrativos y formarán parte de la edificabilidad ponderada cuando se sitúen en suelo urbano y urbanizable.

2. También tienen la consideración de usos privados los usos de la Administración Pública referentes a las actividades desarrolladas por aquélla en terrenos que según el planeamiento no han de constituir Sistemas Generales o Locales.

SECCIÓN 3a - Contenido del uso vivienda y residencial colectivo

Artículo 3.1.8. Vivienda. Definición y clases

1. Se entiende por uso de vivienda la residencia permanente destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no, razón de parentesco.

2. El nivel de uso de vivienda se desagrega en este primer subnivel:

a) Vivienda de protección pública de régimen general.
b) Vivienda de protección pública de régimen especial.
c) Vivienda de precio tasado.
d) Vivienda libre.

3. Además, a continuación, los anteriores usos se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

a) Tipo A: Vivienda unifamiliar aislada.
b) Tipo B: Vivienda bifamiliar.

- i Tipo B.1: Bifamiliar con accesos principales independientes.
- ii Tipo B.2: Bifamiliar con acceso principal y zaguán común.

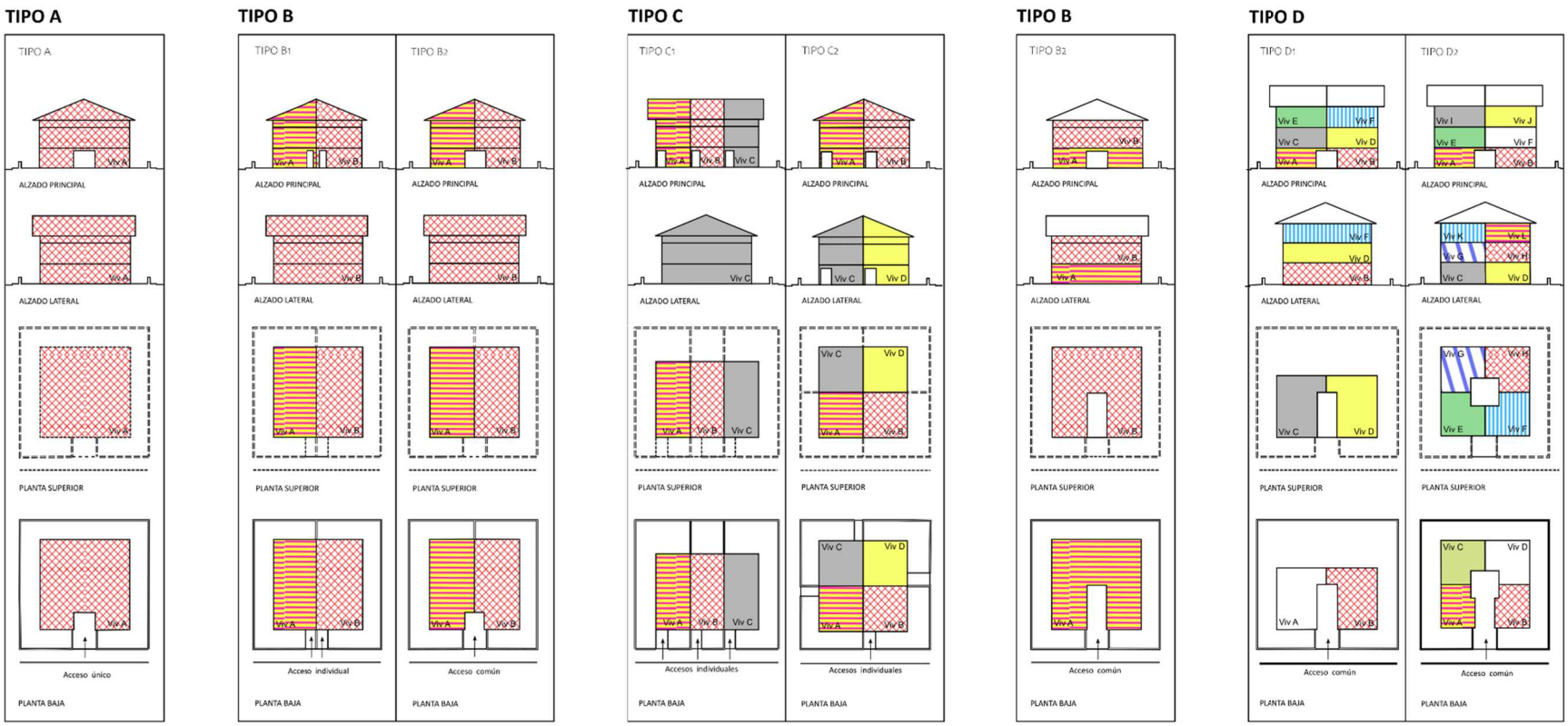
c) Tipo C: Vivienda unifamiliar adosada.

- i Tipo C.1: Unifamiliar adosada en hilera.
- ii Tipo C.2: Unifamiliar adosada compacta o con un vértice común.

d) Tipo D: Vivienda plurifamiliar.

- i Tipo D.1: Plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad.
- ii Tipo D.2: Plurifamiliar en edificación plurifamiliar general.

En la siguiente página puede observarse un esquema general de los tipos edificatorios arriba descritos.



LA FORMALIZACIÓN DE LA CUBIERTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
LA FORMALIZACIÓN DE LA PLANTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
EL PERFIL DE LA EDIFICACIÓN EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE

4. Vivienda en edificio unifamiliar (o **vivienda unifamiliar**): es aquélla que ocupa un edificio completo, destinado a la residencia de una única unidad familiar.

a) Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

i. La vivienda que ocupa un edificio aislado o vivienda unifamiliar aislada.

ii. Como caso especial, la vivienda que ocupa un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

b) Las viviendas admiten estas ubicaciones en la parcela:

i En una parcela independiente para cada edificio.

ii En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

5. Vivienda en edificio de dos viviendas (o **vivienda bifamiliar**): es aquélla que se sitúa en un edificio único, destinado a dos unidades familiares o viviendas.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) Viviendas con accesos independientes: son aquéllas que se sitúan en un edificio que se conforma mediante la agrupación horizontal de las viviendas por lo que ninguna de las dependencias de éstas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

El edificio tendrá forma compacta, y si estuviere integrada por varios elementos o cuerpos volumétricos la unión de las dos viviendas se realizará adosando los cuerpos principales y de mayor volumen que formarán fachada continua. La solución arquitectónica resultante de la estratagema de unir dos edificios, que responden al tipo edificatorio de la vivienda unifamiliar aislada, por sus cuerpos secundarios y menores (en altura y/o anchura) nunca tendrá la consideración de vivienda unifamiliar pareada.

a.1 Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

i. La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

ii. Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

a.2 Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

i. En una parcela independiente para cada vivienda.

ii. En una parcela independiente para cada edificio.

iii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

b) Viviendas con accesos compartidos y zaguán común: responden al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 7 de este artículo, particularizado para dos viviendas. El edificio se conforma mediante la agrupación vertical u horizontal de dos viviendas por lo que deberá poseer zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas, y el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realizará, generalmente, desde elementos comunes situados en el propio edificio.

b.1 Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

i. La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

ii. Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pero pareado o adosado

a los linderos de las parcelas colindantes.

b.2 Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

i. En una parcela independiente para cada edificio.

ii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

6. La **vivienda unifamiliar adosada** es aquélla que se sitúa en un edificio de más de dos viviendas unifamiliares. La agrupación consiste en adosar horizontalmente las diversas viviendas, de manera que se posibilite que cada una de ellas posea zaguán propio, y se realizará de forma que no coincidan en un mismo plano vertical las dependencias de las diferentes viviendas. Asimismo, al edificio le será de aplicación las condiciones de composición arquitectónica señaladas en el párrafo segundo del apartado a) del punto 5 anterior.

a) En este uso y edificio se distinguen dos tipos:

i. Tipo C.1 La vivienda unifamiliar adosada en hilera: las viviendas se adosan una a continuación de la otra, a través de paredes medianeras no consecutivas, conformando un edificio desarrollado longitudinalmente.

A su vez, en él se pueden dar estas dos modalidades:

1) La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

2) Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii. Tipo C.2 La vivienda unifamiliar adosada compacta: las viviendas se adosan por dos paredes medianeras consecutivas de tal modo que su arista es común a todas ellas. El edificio será siempre aislado.

b) En ambos Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

i. En una parcela independiente para cada vivienda.

ii. En una parcela independiente para cada edificio.

iii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

7. La **vivienda plurifamiliar** se sitúa en un edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas. La característica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio. No obstante, dicha característica no es condición indispensable para que el uso deba ser considerado como de vivienda plurifamiliar, ya que pueden existir agrupaciones que, sin cumplir las condiciones establecidas para la vivienda unifamiliar, permitan el acceso propio e independiente a cada una de las viviendas desde el exterior de edificio.

a) A los efectos de este Plan, en la vivienda plurifamiliar se distingue:

i. La vivienda en edificio compacto abierto de baja densidad que se sitúa en un edificio compacto aislado en el que se agrupan de tres a dieciséis viviendas. Además no podrá sobrepasar las cuatro plantas sobre rasante.

ii. La vivienda en edificio plurifamiliar general que es toda aquélla que se sitúa en un edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

b) Las viviendas admiten estas ubicaciones:

i. En una parcela independiente para cada edificio.

ii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

8. Se consideran usos auxiliares del uso de vivienda los aparcamientos al aire libre o en edificación, las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc.), txokos, etc.

9. Se consideran usos asimilados las pensiones o residencias hasta un total de 18 camas en total, las oficinas (incluidas las de la Administración Pública) y los despachos profesionales, el comercio al por menor del tipo de prestación de servicios al público como las peluquerías y similares, y los establecimientos de agroturismo y de turismo rural.

Artículo 3.1.9. Residencial colectivo. Definición y clases

Se entiende por uso residencial colectivo el destinado a proporcionar alojamiento a colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido en régimen de uso privado, en edificios o establecimientos con capacidad para 12 personas o más, como conventos u otro tipo de comunidades. Se excluyen los servicios sociales residenciales de carácter dotacional.

SECCIÓN 4a - Contenido del uso industrial

Artículo 3.1.10. Definición, clases y categorías

1. Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos. Igualmente se incluye en este uso la actividad de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2. El nivel del uso industrial se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Industrias manufactureras

a.1 De transformación.

a.2 Agrarias y forestales.

b) Centros de investigación

c) Artesanía y productos artísticos.

d) Talleres

d1 Talleres de reparación de electrodomésticos.

d.2 Talleres de reparación de vehículos: electromecánicas o de chapa y pintura.

d.3 Talleres de oficios de la construcción.

e) Almacenes y comercio mayorista.

e.1 Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.

e.2 Resto de almacenes y comercio mayorista.

3. Las **industrias manufactureras** de transformación se destinan a las operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias ni forestales

4. Las **industrias agrarias y forestales** son las de producción o transformación de productos agrarios o forestales, como instalaciones ganaderas intensivas con estabulación permanente, tratamiento de

productos animales y agrícolas, bodegas, serrerías y similares que se ubican generalmente en suelo urbano industrial, salvo los casos que se regulan en el Artículo 3.1.23.

5. Los **centros de investigación** constituyen los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

6. El uso de **artesanía y productos artísticos** constituyen las actividades cuya función principal consiste en la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

7. El uso de **talleres** consiste en la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico; son actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.

Los talleres de oficios de la construcción comprenden las actividades propias de la construcción que participan en la ejecución tanto de edificios como en las obras de urbanización.

8. Se denomina uso de **almacenes y comercio mayorista** a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de ella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

9. Se consideran **usos auxiliares** las oficinas administrativas y de ventas del establecimiento, los locales destinados a la investigación y el desarrollo de la actividad, los vestuarios y los esparcimientos de los trabajadores, los almacenes de servicio, de medios de producción y mantenimiento, los servicios de protección contra incendios, la depuración propia de los residuos generados, la vivienda de guardia y cualquier otro, preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

10. El uso industrial se divide en estas categorías:

1. Categoría 1ª. Actividad de industria compatible con la vivienda.

2. Categoría 2ª. Actividad industrial no compatible con la vivienda.

Artículo 3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda

1. Comprende aquellas actividades que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a 1 Kw. cada uno.

2. Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de 0,03 Kw/m² y con una potencia máxima total de 5 Kw.

3. Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo, permitidos según su situación, son los indicados a continuación:

Potencia media en Kw/ m²	0,03
Potencia total máxima en Kw	5
Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA	40
Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA	0
Nivel sonoro interior máximo de día en dBA	55
Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA	0
Índice de Ringelmann en funcionamiento	0
Índice de Ringelmann en arranque	0

Emisión máxima de polvo en Kg/hora	1,5

4. El período de día se considera desde las 8 de la mañana a las 22 horas, y el de noche el complementario.

5. El índice de ennegrecimiento de Ringelmann se refiere a gases de combustión.

6. Los niveles sonoros se medirán a una distancia de 1,5 m. de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial y en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de 3 dBA sobre el nivel del fondo. La medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

Artículo 3.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas; la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

2. Se permite sólo en las zonas privadas cuya calificación global les asigne como uso característico el uso industrial, sin limitación de empleo, de potencia y de superficie.

3. Se permite en casos excepcionales cuando la normativa particular de la zona lo indique expresamente.

SECCIÓN 5a - Contenido de los usos terciarios

Artículo 3.1.13. Definición y clases

1. Se denominan usos terciarios las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, excluidos los equipamientos comunitarios. Se distinguen las siguientes clases:

a) Oficinas.
b) Comercio al por menor.

b.1 Comercio en general.

b.2 Grandes superficies comerciales.

c) Residencial público.

c.1 Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.

c.2 Residencias de estudiantes, colegios mayores y de postgrado.

c.3 Habitaciones y viviendas particulares de uso turístico

c.4 Campings y otros tipos de hospedaje de corta duración.

c.4.1 Campings, áreas de acampada y áreas de caravanas.

c.4.2 Colonias de vacaciones

c.4.3 Refugios de montaña.

c.5 Otros establecimientos turísticos en medio rural: casas rurales y agroturismos.

d) Hostelería

d.1 Restaurantes y bares.

d.2 Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

2. Las **oficinas** son aquellas actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informáticos, etc. Se excluyen las dependencias de la Administración Pública.

3. El uso de **comercio al por menor** comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares.

4. Las **grandes superficies comerciales** son las consideradas como tales por la legislación sectorial de la comunidad autónoma.

5. Los **hoteles, hostales, pensiones y apartahoteles** se caracterizan por ser de titularidad única y gestión conjunta, estar sujetos a regulación sectorial específica cada uno de ellos y tener determinados servicios comunes. Los apartamentos turísticos en bloque ocupan un edificio completo, con explotación conjunta y se regulan en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural

6. Las **viviendas y habitaciones particulares para uso turístico** es el uso que se da a las viviendas particulares cuando no se utilizan como tales de forma estable, sino que se destinan al alquiler con fuerte rotación en sus inquilinos, estancias cortas y uso generalmente turístico. Se regula en el Decreto 101/2018 de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Son diferentes de los apartamentos turísticos del apartado anterior.

7. Los **campings áreas de acampada y áreas de caravanas** son espacios delimitados y acondicionados para su ocupación temporal con albergues (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial. Se regulan en el Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada.

8. Se consideran **usos auxiliares** de los anteriores los aparcamientos de trabajadores y usuarios, almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento de uso principal, así como cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento de los usos terciarios.

SECCIÓN 6a - Contenido de los usos de equipamiento comunitario

Artículo 3.1.14. Definición y clases

1. Se denomina uso de equipamiento comunitario las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la colectividad.

2. A los efectos de su pormenorización en él, se distinguen las siguientes clases:

a) Docente.

a.1 Enseñanza primaria y secundaria.

a.2 Enseñanza superior.

a.3 Formación permanente y otras actividades de enseñanza.

b) Recreativo y cultural.

b.1 Bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales.

b.2 Espectáculos.

b.2.1 Teatros y cinematógrafos.

b.2.2 Salas de baile, discotecas y actividades similares.

b.2.3 Feriales y similares.

b.2.4 Plazas de toros.

b.2.5 Otros.

b.3 Palacios de congresos.

b.4 Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.

b.5 Juegos recreativos y de azar.

b.6 Otros.

c) Deportivo.

c.1 Estadios y polideportivos.

c.1.1 Estadios, campos de fútbol, etc.

c.1.2 Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.

c.2 Campos de golf.

c.3 Hípica y picaderos.

c.4 Otras instalaciones.

d) Sanitario.

d.1 Actividades sanitarias.

d.1.1 Actividades hospitalarias.

d.1.2 Actividades médicas y odontológicas.

d.1.3 Otras actividades sanitarias.

d.2 Actividades veterinarias.

e) Servicios sociales.

e.1 Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.

e.2 Servicios sociales sin alojamiento.

f) Servicios públicos.

f.1 Defensa, seguridad y protección civil.

f.2 Correos y telecomunicaciones.

f.3 Servicios urbanos.

f.3.1 Mercados de abastos.

f.3.2 Mataderos.

f.3.3 Pompas fúnebres: Cementerios, tanatorios y crematorios.

f.3.4 Cocheras de autobuses públicos y similares.

f.3.5 Otros servicios urbanos.

g) Religioso.
h) Institucional.
i) Otros equipamientos.

3. El uso **docente** comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

4. El uso **recreativo y cultural** comprende la conservación y transmisión del conocimiento y el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

5. El uso **deportivo** constituye las instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

6. El uso **sanitario** comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen las actividades veterinarias.

7. Los **servicios sociales** comprenden la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

8. Los **servicios públicos** de defensa, seguridad y protección civil incluyen las actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos. Los servicios públicos urbanos son las actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística, como correos, telecomunicaciones, cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc. y los cementerios.

9. El uso **religioso** comprende la celebración de los diferentes cultos.

10. El uso **institucional** corresponde a las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

11. Dentro del concepto de otros equipamientos se incluyen las instalaciones y actividades que se indican el AOP concreta en los casos que existen.

12. Se consideran **usos auxiliares** las oficinas administrativas y de gestión, los almacenes de los medios de producción y mantenimiento, los aparcamientos de los trabajadores y usuarios, la vivienda de guarda y cualquier otro uso preciso a dichos efectos.

SECCIÓN 7a - Contenido del uso de comunicaciones y transportes

Artículo 3.1.15. Definición y clases. Dotación de aparcamientos.

1. Se denomina uso de comunicaciones y transportes las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como el estacionamiento de estos.

2. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

a) Viario rodado.

a.1 Carreteras.

a.2 Calles y vías municipales, comprendiendo calzadas, aceras, aparcamientos anexos o subterráneos y espacios de protección o residuales.

a.3 Estaciones de suministro de carburante.

a.4 Actividades anexas, como estaciones de autobuses o centro de transporte por carreteras.

a.5 Caminos rurales e itinerarios verdes.

a.6 Vías ciclistas.

b) Viario peatonal.
c) Transporte por ferrocarril.
d) Aéreos.
e) Centros de transporte intermodal.

En todas las categorías se considera **uso compatible** las infraestructuras de servicios inferiores a 50 m2 de ocupación, sobre rasante o bajo rasante, como estaciones de bombeo, centros de transformación, contenedores de recogida u otros

3. Dentro del uso de **carretera** se consideran usos auxiliares los destinados a dar cobertura a las necesidades de la circulación, tales como instalaciones de control de aforos, las destinadas al pesaje y control de cargas, aparcamientos y áreas de descanso y al servicio de los usuarios de las carreteras, centros de control, almacenaje y parques de maquinaria y otros análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad del tránsito y de los usuarios de la carretera, así como a una correcta conservación y explotación.

4. Los usos auxiliares de las **estaciones de autobuses** comprenden los centros de distribución de paquetería, cafetería, restaurantes, talleres de mantenimiento y pequeña reparación de autobuses, pequeñas zonas comerciales, aparcamientos para vehículos de empleados y usuarios y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo de la Estación.

5. Los **caminos rurales** son las vías que, no estando integradas en la red de carreteras de rango superior, sirven de acceso a las explotaciones agrarias y las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio rural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad.

6. El **viario peatonal** comprende calles y paseos en el medio urbano e itinerarios verdes en el medio rural. Son de uso preferentemente peatonal, con o sin tolerancia al paso de bicicletas o vehículos a motor.

7. El uso **transporte por ferrocarril** comprende las estaciones de viajeros y son usos auxiliares las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte ferroviario, y agencias de viajes, los aparcamientos de empleados y usuarios, los centros de distribución de paquetería, las cafeterías y restaurantes, las pequeñas zonas comerciales y cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento del uso principal.

8. Como usos auxiliares de los **centros de transporte** por carretera se incluyen las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte de mercancías y agentes de aduanas, gasolineras, cocheras, talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, restaurantes, comercio al por menor, hoteles, etc. para empleados del centro y para visitantes y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

9. Dotación de aparcamientos.

a) "Aparcamientos anexos": como aparcamientos anexos a las vías públicas se establecerán los

aparcamientos señalados en la legislación urbanística aplicable.

b) Los edificios de nueva planta deberán disponer de estas dotaciones mínimas, en el interior de la edificación o en el espacio libre exterior de su parcela:

b.1 En edificios de viviendas: una plaza por cada 70 m² o fracción de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

b.2 En edificios destinados al uso industrial: una plaza por cada 200 m² construidos o fracción.

b.3 En edificios de oficinas: una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción.

b.4 En edificios comerciales: una plaza por cada 70 m² de superficie útil o fracción.

b.5 En edificios destinados a hoteles y casas rurales: una plaza por cada cuatro habitaciones

b.6 En edificios destinados a restaurantes y bares: una plaza por cada cuatro plazas de servicio prestadas.

b.7 En camping y albergues: los que establezca la legislación sectorial aplicable.

b.8 En edificios de equipamiento sanitario: una plaza por cada dos camas.

b.9 En edificios destinados a equipamiento comunitario de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogo: una plaza por cada 15 localidades de aforo.

b.10 En edificios destinados a bibliotecas, museos y análogos: una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción.

b.11 En edificios destinados a otros equipamientos o usos: una plaza por cada dos empleados y/o una plaza por cada cinco plazas de servicio prestadas si los receptores del servicio son adultos.

En cualquier caso, en los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y en los suelos urbanizables se cumplirán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística.

c) En edificios en los que se contemplen **obras de ampliación o de rehabilitación** con cambio de uso o de rehabilitación con **incremento de densidad** se aplicará el estándar de la letra anterior, que podrá reducirse y excepcionalmente suprimirse cuando la disposición de los aparcamientos resulte manifiestamente dificultosa desde el punto de vista constructivo.

d) La modificación de tales dotaciones podrá realizarse mediante una ordenanza urbanística municipal.

SECCIÓN 8a - Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre

Artículo 3.1.16. Definición y clases

1. El uso de recreo y expansión al aire libre comprende las actividades destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, el desarrollo de juegos infantiles, contemplación de la Naturaleza, etc. No se incluye en este uso de recreo y expansión ninguno de los edificios que tengan la consideración de equipamiento comunitario, definidos en el Artículo 3.1.14.

2. Comprende estas clases.

a) Recreo y expansión al aire libre de carácter urbano. Espacios libres.

a.1 Parques urbanos.

a.2 Zonas verdes.

a.3 Áreas de juego y recreo de niños.

a.4 Áreas peatonales.

a.5 Huertos de ocio en suelo urbano

b) Recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano.

b.1 Recreo extensivo.

b.2 Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.

b.3 Huertos de ocio en suelo no urbanizable.

b.4 Actividades cinegéticas y piscícolas.

3. El uso de **recreo y expansión al aire libre de carácter urbano** se desarrolla en suelo urbano. Está constituido fundamentalmente por jardines y arbolado, además de paseos peatonales, alamedas, kioscos, glorietas, estanques, pequeños bares con terrazas al aire libre y otras pequeñas dotaciones. También incluye zonas menos antropizadas dentro del suelo urbano o urbanizable, como riberas y taludes o espacios de borde con vegetación natural o restituida. En su conjunto configuran el ambiente preciso para la actividad de ocio, recreo y expansión, además de coadyuvar al ornato de los espacios urbanos.

4. Se considera **uso auxiliar** del uso general **recreo y expansión al aire libre en suelo urbano y urbanizable** los pequeños almacenes para guarda de los instrumentos precisos para su mantenimiento, los viveros de plantas; y cualquier otro uso preciso para desarrollar y potenciar el uso principal, que no llegue a afectar al carácter de espacio libre de edificación.

5. Se considera **uso compatible** del uso general **recreo y expansión al aire libre en suelo urbano y urbanizable** las infraestructuras de servicios inferiores a 50 m2 de ocupación, sobre rasante o bajo rasante, como estaciones de bombeo, centros de transformación, contenedores de recogida u otros.

6. Los **huertos de ocio** pueden darse tanto en zonas urbanas como en suelo no urbanizable. Se trata de complejos hortícolas divididos en parcelas de pequeña dimensión y con una serie de infraestructuras comunes, incluidos los usos complementarios y edificios auxiliares al servicio exclusivamente de los usuarios de los huertos.

7. El uso de **recreo extensivo** se desarrolla en suelo no urbanizable. Se entiende por recreo extensivo el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no quiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Incluye la práctica de escalada incluyendo la apertura y fijación de vías, y prácticas de deportes de navegación aérea como el ala delta o parapente, incluso el deporte vinculado al medio acuático.

Son **usos complementarios** del recreo extensivo los senderos, vías verdes y ciclovías de uso preferentemente peatonal.

8. Las **pequeñas áreas de recreo en el medio natural** comprenden las áreas recreativas de titularidad pública y abiertas con pequeñas infraestructuras de carácter permanente que facilitan la estancia,

como mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, puntos de recogida de residuos, pequeños aparcamientos, etc.

9. **Actividades cinegéticas y piscícolas**. Se trata de la práctica de la caza y la pesca reglamentada. En este uso se excluye todo tipo de edificaciones.

Artículo 3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema General de Espacios Libres

1. Además de lo señalado en el artículo anterior, en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres, se admitirán:

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.
b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 20 m² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).
c) Viales interiores y aparcamientos públicos en superficie, de servicio en ambos casos al propio espacio libre.
d) Aparcamientos públicos subterráneos.

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifran en el 5 por ciento de la superficie total calificada, salvo en el caso del párrafo d) que podrá alcanzar el total de la misma.

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos c) y d) del punto anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Artículo 3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema Local de Espacios Libres

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 1.3.1.16. “Definición y clases”, dentro de la sección 8ª. “Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre”, en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el punto 1 párrafos a), b) y d) del artículo anterior.

2. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el punto 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 100 por ciento de la superficie total calificada.

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el Sistema Local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo d) del punto 1 del artículo anterior,

deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

SECCIÓN 9a - Contenido de los usos de infraestructuras de servicios

Artículo 3.1.19. Definición y clases

1. Se denomina uso de infraestructuras de servicios a las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y telecomunicaciones.

2. Comprende las siguientes clases:

a) Abastecimiento de agua.
b) Saneamiento de agua.
c) Producción y suministro de energía eléctrica.

c.1 Producción de energía.

c.2 Distribución de energía eléctrica, centros transformadores.

d) Transporte subterráneo y tratamiento de residuos.

d.1 Transporte subterráneo.

d.2 Central neumática de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).

d.3 Tratamiento de residuos sólidos urbanos

d.4 Vertederos de residuos no peligrosos e inertes.

d.5 Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos procedentes de construcción y demolición (RCD).

d.6 Tratamiento de lodos y depuradoras.

d.7 Otros tratamientos.

e) Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos.

e.1 Producción, transportes y distribución de gas.

e.2 Transporte y distribución de productos petrolíferos, oleoductos.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones.
g) Áreas de aparcamiento.

3. Se incluyen como usos auxiliares las oficinas, aparcamientos y almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento, precisos para el desarrollo de sus actividades, así como cualquier otro preciso a dichos fines.

4. El uso de infraestructuras de telecomunicaciones no comprende las oficinas al público para facilitar la transmisión de sonido, imágenes, datos y otra información, los centros de producción de radio y

televisión, las emisoras de radio y de televisión, las cuales se insertan en el uso de equipamiento comunitario recreativo y cultural.

SECCIÓN 10a - Usos rurales

Artículo 3.1.20. Definición y clases

1. Son usos rurales aquellos propios o admitidos en suelo no urbanizable. Comprenden usos exclusivos de esta clase de suelo o cualquiera de los anteriores que sea admisible en suelo no urbanizable, conforme a la clasificación siguiente:

- Usos de protección ambiental.
- Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable.
- Usos relacionados con la explotación de recursos primarios.
- Infraestructuras en suelo no urbanizable.
- Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable.

Artículo 3.1.21. Usos de protección ambiental

1a) Los usos para la **protección ambiental** corresponden con el uso general nº1 de las DOT. Incluyen: la conservación, la mejora ambiental y las actividades científicas y/o culturales sin nuevas construcciones conforme a las definiciones siguientes.

- Conservación: mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.
- Mejora ambiental: tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamientos de plagas y enfermedades, etc.)
- Actividades científico-culturales: actividades destinadas a facilitar el estudio y la investigación del medio, que no impliquen construcciones.

Artículo 3.1.22. Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable.

Corresponde con el uso general nº2 de las DOT. Comprende una serie de usos variados de recreo, residencial público o equipamiento relacionados con el ocio y esparcimiento en el medio natural que se estructuran a efectos de su regulación en este PGOU del siguiente modo:

2a) **Recreo extensivo,** tal como se define en el Artículo 3.1.16.

2b) **Pequeñas áreas de recreo en el medio natural,** tal como se definen en el Artículo 3.1.16.

2c) **Alojamientos en el medio rural.** Se trata de determinados usos definidos en el Artículo 3.1.13. que por su naturaleza deben emplazarse en determinados casos en el medio rural, como los campamentos turísticos, colonias de vacaciones, refugios de montaña u otros. Se incluyen los usos complementarios, como servicios, comedores, almacenes, etc. No se incluyen en este grupo los agroturismos que se regulan en el Artículo 3.1.25. ni tampoco los usos hosteleros de bares y restaurantes cuando tienen la condición de uso principal porque las DOT no los contemplan.

2d) **Equipamientos propios del suelo no urbanizable**. Corresponde a los equipamientos comunitarios Artículo 3.1.14. que están ligadas al ocio y esparcimiento y deban estar ubicados en suelo no urbanizable por su naturaleza, funcionalidad o características, como campos de golf, instalaciones de hípica, actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, centros de interpretación del medio natural o cultural, etc.

2e) **Huertos de ocio en suelo no urbanizable**, tal como se definen en el Artículo 3.1.16.

2f) **Actividades cinegéticas y piscícolas**, tal como se definen en el Artículo 3.1.16.

Artículo 3.1.23. Usos relacionados con la explotación de recursos primarios

1. Corresponde con el uso general nº3 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT). Se distingue a efectos de su regulación los siguientes:

1.1 AGRICULTURA:

3a) **Prácticas agrícolas** sin incluir construcciones.

3b) **Construcciones para agricultura** y actividades complementarias. Naves, pabellones y otras construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias. Comprende:

- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.
- Playas de recogida de productos agrícolas.
- Infraestructuras de riego
- Otras dirigidas a finalidades similares.

También incluye actividades complementarias de la actividad principal agraria realizadas en la propia explotación como:

- Primera transformación de productos agrarios de la propia explotación.
- Degustación y venta al por menor de productos de la propia explotación.
- Talleres artesanales de productos típicos del país.
- Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y el medio rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.)

No se incluye como actividad complementaria la vivienda agraria ni agroturismo que se regulan de manera independiente en otro artículo, tampoco las actividades del párrafo anterior que se desarrollen al margen de la actividad principal, en cuyo caso se regulan en los usos de ocio y esparcimiento u otros.

3c) **Invernaderos y viveros**. Incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de los cultivos agrícolas intensivos (hortícola, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo. Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles. Además de las prácticas ligadas al uso de agricultura en general, se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

1.2 GANADERÍA:

3d) **Prácticas ganaderas extensivas**, como el pastoreo y la trashumancia que no requieren construcciones excepto:

- Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en zonas de pasto del ganado y relacionados con la actividad de pastoreo trashumante o transterminante).
- Abrevaderos en el medio natural (sencillas construcciones para facilitar el acceso al agua y/o piensos y forrajes complementarios en los terrenos donde pasta el ganado).

3e) **Construcciones para ganadería y actividades complementarias**. Naves, pabellones o instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo (estabulación esporádica o temporal). No incluye las explotaciones ganaderas con estabulación permanente de carácter intensivo que se regulan en este plan, en concordancia con las Directrices de Ordenación Territorial, como industrias agrarias.

Las construcciones ganaderas comprenden:

- Establos.
- Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
- Estercoleros y depósitos de purines.
- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Silos de piensos y forrajes
- Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).

También incluye actividades complementarias de la actividad principal ganadera realizadas en la propia explotación u otras actividades asimilables como:

- Las señaladas como actividades complementarias para la agricultura que también lo sean para la ganadería.
- Granjas cinegéticas y otras explotaciones de ganado que no tienen la consideración de explotaciones agrarias.
- Apicultura, etc...

1.3 NÚCLEOS ZOOLÓGICOS:

3f) **Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable**. Solamente se admiten aquellos núcleos zoológicos definidos en la legislación sectorial como tales cuya actividad principal justifique la necesidad de ubicación en suelo rural, desestimando aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano como pajarerías, tiendas de venta de animales y otras asimilables. A efectos de su regulación se diferencian:

a) centros de estudio o recuperación de fauna autóctona, que se asimilan en su regulación al uso de protección ambiental por tener una finalidad científica.
b) otros núcleos zoológicos en suelo no urbanizable, como parques zoológicos, perreras, residencias o albergues de animales, escuelas de adiestramiento y similares

1.4 ACUICULTURA, SILVICULTURA Y EXPLOTACIONES FORESTALES.

3g) **Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales**, incluidos los elementos o infraestructuras imprescindibles en la zona de aprovechamiento, como:

- La red de saca (pistas, etc…)
- Instalaciones de vigilancia contra incendios
- Áreas y fajas cortafuegos.
- Casas Forestales: construcciones que tradicionalmente se han venido empleando como almacenes para útiles relacionados con explotación de las masas forestales públicas, y en contadas ocasiones como alojamiento para personal dedicado al cuidado de estas masas.

- Piscifactorías en el caso de la acuicultura.

3h) **Construcciones para actividades forestales complementarias** que no necesariamente deban ubicarse dentro de la masa forestal, pero sí en suelo no urbanizable por resultar incompatibles con suelo industrial, como:

- Naves para almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
- Parques o depósitos de apilado de madera y pequeños aserraderos de superficie menor de 2.000 m2

1.5 INDUSTRIAS AGRARIAS Y FORESTALES

3i) **Industrias agrarias y forestales en suelo no urbanizable tipo A**: construcciones estrictamente destinadas a producción o transformación que por motivos funcionales, de incompatibilidad con los usos del suelo urbano industrial, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria, como:

- instalaciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente.
- industrias agroalimentarias y forestales de primera transformación como aserraderos mayores de 2.000 m2, deshidratadoras u otros.

3j) **Industrias agrarias y forestales en suelo no urbanizable tipo B**: construcciones abiertas al público en las que se vincula la producción y transformación de los productos agrarios con las visitas, venta y difusión de productos agrarios que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria como bodegas, almazaras abiertas al público o instalaciones similares.

3k) **Actividades extractivas y sus construcciones**

Comprende aquellas actividades encaminadas a la extracción de los recursos geológicos: minas, canteras, graveras, salinas, explotaciones de dragado, pozos, a cielo abierto o en el subsuelo, así como auxiliares vinculadas directamente a estas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y el primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos geológicos.

2. Cuando la actividad precise para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.

3. Se consideran como **usos auxiliares** las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

Artículo 3.1.24. Infraestructuras en suelo no urbanizable.

Corresponde con el uso general nº4 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) y con algunas vías de comunicación y transporte del Artículo 3.1.15. e infraestructuras de servicio del Artículo 3.1.19. que a efectos de su regulación en suelo no urbanizable se dividen del siguiente modo:

4a) **Vías de comunicaciones y transporte** incluyendo autopistas, autovías, carreteras, vías ciclistas, ferrocarriles u aquellas otras vinculadas a ellas conforme a la definición del Artículo 3.1.15.

4b) **Caminos rurales e itinerarios verdes** conforme a la definición del Artículo 3.1.15.

4c) **Líneas de tendido aéreo** de cualquier tipo de infraestructura.

4d) **Líneas de tendido subterráneo** de cualquier tipo de infraestructura.

4e) **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A** que incluye:

- grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (más de 50 plazas)
- embalses o grandes depósitos de agua
- centrales productoras de energía eléctrica,
- estaciones transformadoras de superficie superior a 100m2
- centrales de captación o producción de gas
- plantas potabilizadoras, depósitos de abastecimiento o plantas depuradoras de superficie superior a 100m2.
- otras instalaciones de utilidad pública de similar impacto en el medio físico

4f) **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B** que incluye:

- pequeñas superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (menos de 50 plazas)
- torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite
- faros, radiofaros y otras instalaciones de similar impacto
- aerogeneradores y otras instalaciones de energía renovables (hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y similares)
- plantas potabilizadoras, depósitos de abastecimiento o plantas depuradoras de superficie inferior a 100m2.
- puntos limpios o garbigunes
- otras instalaciones de utilidad pública de similar impacto en el medio físico.

4g) **Escombreras, vertederos de RSU** y espacios para el tratamiento de dichos residuos.

Artículo 3.1.25. Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable.

Corresponde con el uso general nº5 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT). Comprende diversos usos ya definidos en artículos anteriores que pueden darse en suelo no urbanizable, exigen la construcción de edificios y se estructuran a efectos de su regulación en este PGOU del siguiente modo:

5a) **Vivienda aislada vinculada a una explotación económica agraria**: son edificios constituidos por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligada a una explotación agraria para residencia de la persona agricultora previa demostración de su necesidad, conforme a los parámetros del Artículo 6.1.8. Incluye como uso complementario el uso de agroturismo vinculado a la explotación agraria, con las condiciones del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

5b) **Vivienda aislada no vinculada a explotación económica agraria**: son las viviendas construidas de nueva planta que no están vinculadas a explotación agraria conforme al apartado anterior.

5c) **Industrias o almacenamientos peligrosos**: son los usos industriales de almacenamiento y desarrollo de sustancias y productos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable. No se incluyen las industrias agrarias del Artículo 3.1.23.

5d) **Otros equipamientos comunitarios de utilidad pública e interés social**. Incluye aquellos equipamientos comunitarios públicos o privados definidos en el Artículo 3.1.14. y no regulados

en el Artículo 3.1.22. que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social, como prisiones, sanatorios, granjas escuela u otros.

CAPÍTULO 3.2. - CALIFICACIÓN GLOBAL

SECCIÓN 1a - Articulación de la calificación global en el PGOU

Artículo 3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido

1. La zona es el ámbito definido por el plan que engloba un conjunto de terrenos homogéneos por su morfología y por tener una misma utilización predominante.

Esta utilización predominante no impide que dentro de una misma zona pueda haber distintos usos privados o públicos pero cada zona dentro del plan constituye un espacio urbano o rural diferenciado, con características urbanísticas o paisajísticas parecidas y utilización del suelo similar.

Así, el nivel de desagregación y la interrelación entre las distintas zonas definidas por el plan, constituye la estructura orgánica y territorial global del término municipal, que forma parte de la ordenación estructural del plan.

2. Según la utilización del suelo establecida por el planeamiento general, el término municipal queda íntegramente dividido en estos tres grandes grupos de zonas:

a) Zonas públicas y dotacionales. Corresponde a las zonas E, F, G, H e I, carentes de aprovechamiento lucrativo, destinadas a dar soporte a dotaciones públicas de carácter general.
b) Zonas predominantemente privadas. Corresponde a las zonas A, B, C, D y ocasionalmente zonas H. En ellas se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y el urbanizable.
c) Zonas rurales en suelo no urbanizable, sean públicas o privadas.

3. Las zonas públicas y las dotacionales privadas (zonas D) que dan servicio a más de un ámbito de ordenación y se definen así en el plan, tienen carácter de sistema general.

4. La calificación global establece para cada zona del suelo urbano y el urbanizable y los Sistemas Generales del suelo no urbanizable estas determinaciones:

a) El carácter de la zona como predominantemente privada con usos lucrativos privados o como pública, carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter general.
b) La definición del uso característico y, en su caso el priorizado, y la del resto de los usos autorizados o compatibles.
c) En las zonas predominantemente privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.2.c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco). En suelo urbano consolidado por la urbanización se deriva de la ordenación pormenorizada de las subzonas, sin que sea preciso establecer una edificabilidad global de zona.

d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas con uso característico de vivienda, si bien en suelo urbano consolidado por la urbanización podrá ser libre o tener carácter orientativo.
e) Opcionalmente, los tipos edificatorios.
f) Opcionalmente, el número máximo de plantas de los edificios.
g) Opcionalmente, la ocupación máxima de suelo por los edificios.

Las determinaciones a) y b) referentes al uso característico y al carácter público o predominantemente privado de las zonas se regulan en los artículos siguientes de este capítulo y pueden concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP.

El resto de determinaciones se definen para cada zona en la norma particular de cada AOP, bien directamente, bien indirectamente a través de las subzonas de ordenación pormenorizada o bien estableciendo determinadas subzonas con carácter vinculante para la futura ordenación pormenorizada cuando ésta no se contiene en el PGOU.

Las determinaciones e), f) y g) no son obligatorias y tienen rango de ordenación pormenorizada.

5. Asimismo, la calificación global establece para cada zona rural del suelo no urbanizable estas determinaciones:

a) Los usos o actividades soportados en edificación autorizados en cada zona.
b) La superficie mínima de la parcela y la mínima vinculada en función de cada uso del suelo permitido.
c) Las edificabilidades urbanísticas, los tipos edificatorios, el número máximo de plantas y demás características arquitectónicas de las edificaciones de nueva planta.

Estas determinaciones se definen para cada zona en los artículos siguientes de este capítulo y en el Título 6. “Ordenanzas de uso y edificación del suelo no urbanizable”.

Artículo 3.2.2. Calificación global y zonas existentes en este Plan y condicionantes superpuestos.

1. En NORPLAN, se distinguen las siguientes zonas de uso global en función del uso característico de cada una:

Zonas predominantemente privadas

- A Zona residencial.
- B Zona industrial.
- C Zona de usos terciarios.
- D Sistema General privado de equipamiento comunitario.

Zonas públicas

- E1 Sistema General de comunicaciones viarias y carreteras.
- E2 Sistema General de comunicaciones peatonales.
- E3 Otros Sistemas Generales de comunicación.
- F Sistema General de espacios libres
- G Sistema General público de equipamiento comunitario.
- H Sistema General de infraestructuras de servicios.
- I Sistema General de dominio público hidráulico.

Zonas rurales

- J11 Zona de especial protección.
- J21 Zona de mejora ambiental.

- J31 Zona forestal.
- J32 Zona de monte ralo.
- J41 Zona agroganadera de alto valor estratégico.
- J42 Zona agroganadera paisaje rural de transición.
- J51 Zona de pastos montanos y roquedos.
- J61 Zona de protección de aguas superficiales
- J71 Núcleos rurales en suelo no urbanizable.

2. Además, en el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los siguientes condicionantes superpuestos:

- S11 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- S12 Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos.
- S13 Áreas inundables.
- S14 Áreas con riesgo por cambio climático.
- S21 Espacios naturales protegidos.
- S22 Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.
- S23 Montes de utilidad pública.
- S31 Ámbitos y edificios catalogados y con protección patrimonial.
- S32 Zonas arqueológicas y de presunción.

3. En el presente plan sólo existen zonas y condicionantes superpuestos de los siguientes tipos: (a concretar en la aprobación inicial)

Artículo 3.2.3. Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas. Representación gráfica

1. El régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas se configura a través de estas determinaciones:

a) El régimen básico de uso y edificación aplicable a cada zona contenido en el artículo siguiente.
b) Las determinaciones de calificación global establecidas para cada zona de suelo urbano en la norma particular del área de ordenación pormenorizada correspondiente y en suelo no urbanizable en el título 6.

2. La delimitación gráfica de la calificación global está contenida en los planos P1 “Calificación del término municipal” y P3 “Calificación y Zonificación global en suelo urbano y urbanizable”.

SECCIÓN 2a - Definición de las zonas y condicionantes superpuestos.

Artículo 3.2.4. Definición de las zonas predominantemente privadas

- A. Zona residencial: Son tejidos homogéneos con uso predominante residencial privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando asentamientos antiguos urbanos o rurales, de ensanche, de edificación abierta, de bajo desarrollo o de vivienda unifamiliar. Puede incluir dotaciones u otros usos no residenciales según se establezca en la ordenación pormenorizada.
- B. Zona industrial: Son tejidos homogéneos con uso predominante industrial y carácter privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando zonas industriales comunes, de industria especial o parques tecnológicos. Puede incluir dotaciones u otros usos no industriales según se establezca en la ordenación pormenorizada.

- C. Zona de usos terciarios: Son tejidos homogéneos con uso predominante terciario y carácter privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando zonas terciarias genéricas, comerciales, de hostelería, oficinas o parques empresariales. Puede incluir dotaciones u otros usos no terciarios según se establezca en la ordenación pormenorizada.
- D. Sistema General privado de equipamiento comunitario. Son aquellas zonas destinadas a equipamiento comunitario de carácter privado definidas por el plan como sistema general. El uso como equipamiento de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando uso docente, cultural, recreativo, deportivo, sanitario, servicios sociales, servicios públicos o religioso.

Artículo 3.2.5. Definición de las zonas públicas

- E1. Sistema General de comunicación calles y carreteras. Son aquellas zonas destinadas a comunicación mixta, rodada o peatonal y transporte urbano e interurbano, definidas por el plan como sistema general. El uso de cada zona se concreta más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando vías municipales de la red foral carreteras, en función de su titularidad.
- E2. Sistema General de comunicaciones peatonales. Son aquellas zonas destinadas a comunicación predominantemente peatonal o ciclista, con o sin tolerancia de vehículos a motor, definidas por el plan como sistema general. El uso de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando zonas exclusivamente peatonales o ciclables.
- E3. Otros Sistemas Generales de comunicación. Son aquellas zonas destinadas a comunicación y transporte ferroviario o aeroportuario definidas por el plan como sistema general.
  En todas las zonas E se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las comunicaciones y autorizados por la legislación sectorial aplicable y en las normas de ordenación pormenorizada correspondientes.

- F. Sistema General de espacios libres. Son las zonas, definidas por el plan como sistema general, de arbolado extensivo y urbanización ligera, destinadas al recreo de carácter urbano y esparcimiento al aire libre o al recreo de carácter extraurbano donde predominan las actividades de contacto con la naturaleza, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo en las condiciones fijadas en las normas de ordenación pormenorizada correspondientes. Puede incluir dotaciones que no tengan carácter estructural. El uso y carácter específico de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP.
- G. Sistema General público de equipamiento comunitario. Son aquellas zonas destinadas a equipamiento comunitario público definidas por el plan como sistema general. El uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP con la misma diferenciación que los equipamientos privados incluyendo además el institucional.
- H. Sistema General de infraestructuras de servicios. Son las zonas que se destinan a las infraestructuras de servicios específicos. Tienen carácter público, salvo que se señale lo contrario en el AOP o que su titularidad actual sea privada y no se señale en el plan mecanismo de obtención. El uso de cada zona se concreta más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando abastecimiento, saneamiento, producción y suministro de energía eléctrica, tratamiento de residuos u otras infraestructuras. Responden a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

- I. Sistema General de dominio público hidráulico. Son las zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos y los vasos de los embalses. Tienen todas ellas carácter de Sistema General. Se definen en el Artículo 3.2.12. y la legislación sectorial aplicable.

Artículo 3.2.6. Definición de las zonas rurales.

Sólo aparecen en suelo no urbanizable, se representan en el plano P1. Corresponden a los objetivos y determinaciones de la ordenación territorial y sectorial. La categorización de las zonas rurales se realiza tomando en cuenta no sólo la situación actual, sino también la vocación de uso del suelo y su evolución deseable hacia una mayor calidad ambiental. Por ello las zonas con mayor protección reciben una delimitación extensa, evitando la coexistencia en su interior o aledaños de otras zonas con mayor tolerancia de usos y actividades que pudieran afectar a los valores que, en cada caso, se pretende proteger.

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

Son las siguientes:

- J11 **Zona de especial protección.** Son aquellas zonas a las que el PGOU otorga mayor nivel de protección. Incluye los bosques autóctonos bien conservados, los tramos fluviales en buen estado, las zonas húmedas interiores, los hábitats naturales singulares, amenazados o con interés científico especial, las áreas que alberguen poblaciones animales o vegetales singulares, endémicas o amenazadas, los paisajes rurales agrestes de extraordinaria belleza y valor cultural, los lugares de interés geológico y en general las correspondientes a esta categoría de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

  Se recogen en el PGOU entre otros los hábitats de Interés Comunitario localizados en el término municipal definidos en la Directiva 92/43/CEE del consejo del 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- J21 **Zona de mejora ambiental.** Zonas así delimitadas en el PGOU por estar ubicadas en el interior o junto a zonas de mayor valor en las que se considera beneficioso su evolución a mayores grados de calidad. Es el caso de bosques degradados, zonas de matorral o suelos marginales junto a zonas de especial protección o dentro de las mismas. Es la categoría clave para la transformación del suelo no urbanizable, su mejora ambiental y transformación paisajística.

- J31 **Zona forestal.** Terrenos de monte no incluidos en categorías anteriores así delimitados por el PGOU porque su vocación de uso es forestal. Conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), no se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña que constituyen elementos integrantes de ésta y son susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos.

- J32 **Zona de monte ralo**. Aquellas zonas de monte no arbolado, con matorral, arbolado ralo o degradado no incluidos en categorías anteriores cuya vocación de uso es de silvopastoreo y forestal conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

- J41 **Zona agroganadera de alto valor estratégico.** Comprende los terrenos de cultivo no incluidos en categorías anteriores que son protegidos por su mayor capacidad agrológica en particular la zona agroganadera de alto valor estratégico recogida en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

- J42 **Zona agroganadera paisaje rural de transición.** Agrupa zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la de alto valor estratégico, con mayores pendientes, o de áreas de campiña cubiertas de prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, cuya vocación tiende en cualquiera de estos dos sentidos.

- J51 **Zona de pastos montanos y roquedos.** Se trata de ámbitos no incluidos en zona J11 de especial protección de valor natural que el PGOU delimita para sostener la cabaña ganadera y los especiales valores ecológicos de flora y fauna asociados a los roquedos. Comprende aquellos céspedes rasos y densos de mayor calidad, en entornos de especial protección situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen, en algunos casos, las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados. También incluye los grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales, característicos de las formaciones calizas en las montañas vascas. Se ha tenido en cuenta la delimitación del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

- J61 **Zona de protección de aguas superficiales.** Comprende las captaciones y los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los de Ríos y Arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado plan territorial sectorial.

- J71 **Núcleos rurales en suelo no urbanizable.** Son asentamientos rurales existentes que el plan recoge por haberse clasificado como tales en planeamiento anterior o encajar en la regulación del artículo 29 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y estar en el inventario de la DFA.

Artículo 3.2.7. Definición de los condicionantes superpuestos.

En el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los siguientes condicionantes superpuestos:

DE RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO

- S11 **Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos**: Áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de los recursos, conforme a la definición de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el "mapa de vulnerabilidad de acuíferos" del Gobierno Vasco, en especial las zonas de recarga de los acuíferos subterráneos por el alto riesgo de contaminación.

- S12 **Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos**: Áreas sometidas a una amplia gama de riesgos, tanto por materiales geológicos (aguas reactivas, suelos expansivos,…) como por procesos (deslizamientos, colapsos, erosión,…), conforme establecen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

- S13 **Áreas inundables**, conforme a la definición de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), los planes hidrológicos y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Rí-os y Arroyos de la CAPV.

- S14 **Áreas con riesgo por cambio climático**: Zonas que el planeamiento territorial delimite debido a riesgos como los asociados a tormentas, los riesgos de incendios por sequías prolongadas, los riesgos por estrés térmico, etc., según establecen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

DE INFRAESTRUCTURA VERDE

- S21 **Espacios naturales protegidos**. Está integrada por los parques naturales, biotopos protegidos, árboles singulares, Red Natura 2000, los humedales RAMSAR, así como sus zonas periféricas de protección, conforme a los señalado en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), Planes Especiales de mejora del medio natural aprobados u otros ámbitos delimitados por cualquier figura de protección ambiental.

- S22 **Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.** Se incluyen dentro de este condicionante tanto los corredores ecológicos como aquellos espacios naturales de relevancia que sin contar con una figura de protección deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Son los recogidos en el plano P1A "Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales" y forman parte de la infraestructura verde de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), por su importancia como conectores ecológicos entre espacios protegidos.

- S23 **Montes de utilidad pública**. Son los así delimitados por la administración sectorial competente.

DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

- S31 **Ámbitos o edificios catalogados y con protección patrimonial.** Comprende las construcciones, asentamientos, elementos y sus entornos de protección con protección especial y protección media por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el ayuntamiento debido a su valor histórico, etnográfico o patrimonial.

- S32 **Zonas arqueológicas y de presunción.** Delimitadas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el ayuntamiento debido a su valor arqueológico. Incluyen también las zonas arqueológicas propuestas para declarar, agrupadas bajo el epígrafe de "Otros Bienes de Interés Arqueológico". Constituyen las zonas debido a su valor arqueológico que han sido delimitadas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el Ayuntamiento. En este caso, previo a cualquier actuación constructiva se estará a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Asimismo, se atenderá a lo dispuesto en las Normas de protección del patrimonio cultura.

Artículo 3.2.8. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global

No constituye alteración del presente Plan los cambios en las delimitaciones de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de los AOP que se produzcan en estos casos:

1. La adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los Sistemas Generales adyacentes, prevaleciendo aquélla sobre cualquier definición gráfica del presente Plan.

2. La adaptación de los límites de las zonas al deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores.

3. En el suelo urbano y urbanizable, el ajuste de los mencionados límites, mediante el planeamiento de desarrollo, a los límites naturales del territorio; a bienes inmuebles y arbolados calificados; a parcelas completas preexistentes; a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad estructural del ámbito; o para corregir errores materiales o de la base cartográfica; o cuando constituya, simplemente, una mejor definición gráfica sobre los planos del presente Plan derivada de su salto de escala o de un levantamiento topográfico más preciso. En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir estos requisitos:

a) Cada una de las zonas afectadas no podrá tener una variación superior al 10 por ciento de su superficie inicial. Si la alteración afecta a una o varias AOP, tal límite se reducirá al 5 por ciento.
b) Si el incremento se produce con la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá pertenecer a zonas rurales de especial protección, salvo que de manera indubitada se demuestre que ha existido un error en su delimitación.
c) En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.
d) La edificabilidad urbanística, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la alteración superficial del ámbito. No obstante, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable, no se podrá modificar aquellos parámetros si, a causa del grado de ejecución de la unidad de ejecución, no es factible la actualización de la edificabilidad media.
e) Cuando la alteración conlleve la exclusión de unos terrenos de una zona lucrativa y su paso a un ámbito de menor edificabilidad ponderada, será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de sus propietarios.
f) La adaptación al parcelario preexistente sólo se admitirá cuando de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

4. En lo que atañe a las zonas rurales, además se considerará que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta, sin necesidad de tramitar la pertinente modificación de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión tal que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

SECCIÓN 3a - Condiciones particulares de determinados sistemas en todo el municipio.

Artículo 3.2.9. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1).

En las zonas E1, correspondientes a carreteras de la red foral, se aplican las siguientes condiciones.

1. **Tramo urbano.** Son aquellos cuyas características encajan en la definición del artículo 122 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras: “Aquellos tramos de las carreteras que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente

instrumento de planeamiento urbanístico". El Plan Integral de Carreteras (2016-2027) indica además que "debe existir suelo calificado como urbano o urbanizable en ambas márgenes simultáneamente". Se indican en la memoria y se ordenan en planos 4 y 5.

2. **Travesía.** Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes, según la referencia del artículo anterior. Se indican en la memoria y se ordenan en planos 4 y 5.

3. **Zona de dominio público.** Se define en el art. 38 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de dominio público se califica en el PGOU como Sistema General de carreteras, excepto los casos que motivadamente se señalan en el plano 4. Salvo los tramos incluidos o adscritos a algún ámbito, el resto se obtendrá por expropiación.

4. **Zona de servidumbre:** Se define en el art. 39 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. En suelo no urbanizable la zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En los tramos urbanos la zona de servidumbre se ajusta a las determinaciones del Plan Integral de Carreteras de Álava y se grafía en el plano 5.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano competente de la Diputación Foral, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En particular no se podrán ejecutar vallados nuevos.

Cuando por razones urbanísticas se considera necesario obtener la titularidad pública de la zona de servidumbre o parte de ella se señala en planos la obligación de cesión.

5. **Línea de edificación:** Se define en el art. 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. En suelo no urbanizable y suelo urbanizable, la línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a cien metros en variantes o carreteras de circunvalación y a veinticinco metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde derecho en el sentido de la marcha, del carril exterior de la carretera.

Con carácter general, en las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, el órgano competente de la Diputación Foral podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el pruno anterior, de conformidad con el planeamiento urbanístico correspondiente, y de acuerdo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

En suelo urbano, la línea límite de edificación se representa gráficamente en el plano 5. En dicho plano se establece la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, conforme al Plan Integral de Carreteras de Álava y a la justificación de la memoria en:

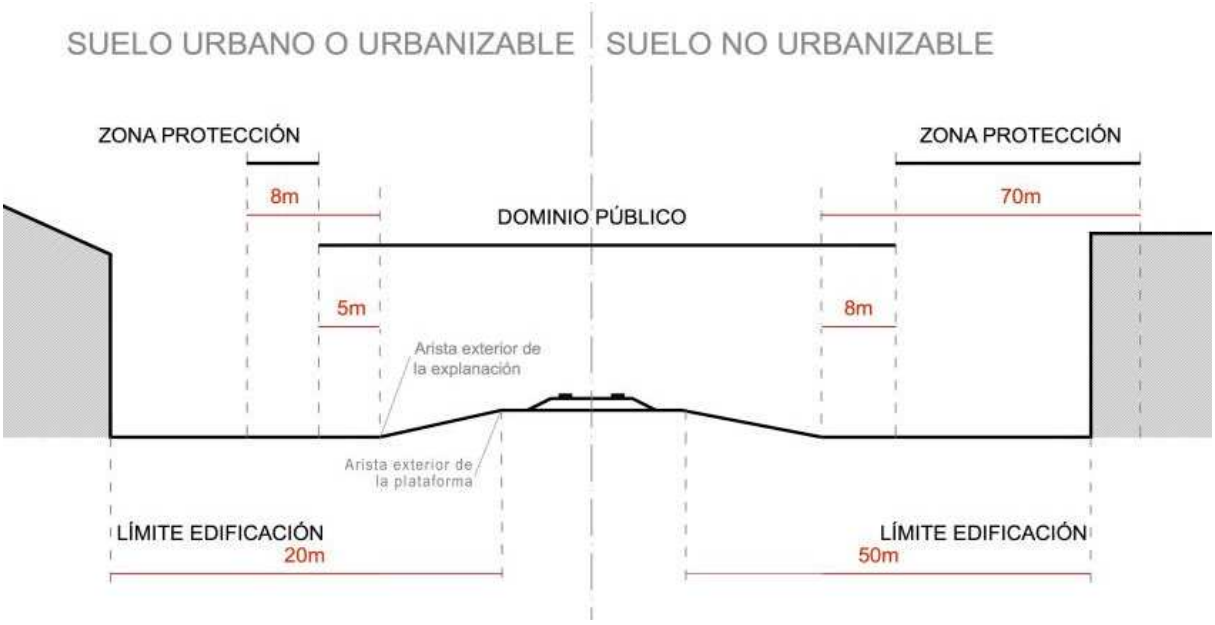
a) estos tramos urbanos con carácter general y

b) determinados edificios existentes catalogados o habitados que no afectan al funcionamiento de la vía, según los condicionantes concretos de la carretera.

Entre la carretera y la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción de edificios, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Las construcciones existentes son disconformes con el planeamiento de grado B (DPB) salvo que se establezca en planos un grado de disconformidad mayor.

Artículo 3.2.10. Condiciones específicas de las zonas ferroviarias (E3).

En las zonas E3, correspondientes a comunicaciones ferroviarias, se aplica la legislación sectorial del Estado en materia ferroviaria, el Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria en la CAPV y las siguientes condiciones.



Bandas de protección de la red ferroviaria de interés general del Estado.

1. La **zona de dominio público** comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros en suelo no urbanizable y cinco metros en suelo urbano y urbanizable a cada lado de la plataforma, medida desde la arista exterior de la explanación (Art. 25.1 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario y art. 14 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario). Esta zona tiene la clasificación de Sistema General de comunicaciones ferroviarias (E3)

2. La **zona de protección** consiste en una franja de terreno a cada lado, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros en suelo no urbanizable y ocho metros en suelo urbano y urbanizable de las aristas exteriores de la explanación (art. 26.1 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el

reglamento del sector ferroviario y art. 14.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario).

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esa zona por razones de interés general.

3. La **línea límite de edificación** se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros en suelo no urbanizable y veinte metros en suelo urbano y urbanizable de la arista exterior más próxima de la plataforma (art. 34 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario y Orden FOM/2230/2005).

Desde esta línea hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. (31 de diciembre de 2004).

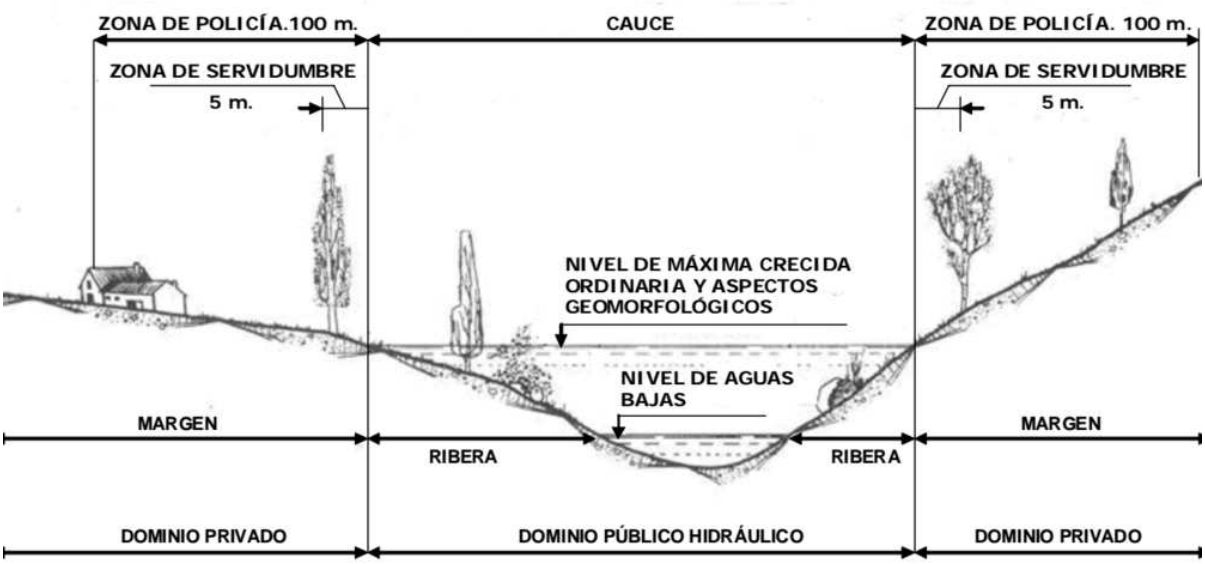
Artículo 3.2.11. Condiciones específicas de las zonas aeroportuarias (E3).

En las zonas E3, correspondientes a comunicaciones aeroportuarias, se aplica la legislación sectorial del Estado en materia aeroportuaria, según lo establecido en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Artículo 3.2.12. Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I).

En las zonas I correspondientes al SG de dominio público hidráulico se aplica el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV , las medidas no estructurales de carácter normativo previstas en el Plan Hidrológico y las siguientes condiciones.

1. **Sistema General de Dominio Público Hidráulico:** incluye los cauces continuos y discontinuos, los lechos de lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos, sus riberas y el espacio ocupado por la máxima crecida ordinaria.



2. **Zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico:** es una franja de cinco metros a partir del límite del Dominio Público Hidráulico cuyo objetivo es la protección del ecosistema y del Dominio Público Hidráulico.

3. **Zona de policía:** es una franja de cien metros a partir del límite del Dominio Público Hidráulico cuyo objetivo es el control administrativo de determinadas actuaciones.

4. Las zonas "I" se han señalado en los planos P3 y P4 de ordenación como Sistema General del dominio público hidráulico, indicando en cada caso el eje del cauce sea continuo o discontinuo. Cuando el dominio público no está deslindado, no se señala su superficie, sino únicamente su eje aproximado o lámina de aguas bajas y se define la zona I de Dominio Público Hidráulico conforme a los apartados anteriores.

5. Las obras colindantes a cauces dejarán libre al paso la zona de servidumbre, exenta de obstáculos y libre de intervención de alteración del terreno natural, sin edificaciones, instalaciones, construcciones de ningún tipo, movimientos de tierra ni rellenos, y evitándose en todo caso la afección a la vegetación de ribera en buen estado. Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, su zona de servidumbre o policía requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, que será tramitada por la Agencia Vasca del Agua-URA.

En los planos 1 y 5 se contemplan las zonas de protección de aguas superficiales los retiros mínimos de la edificación y la urbanización, conforme al apartado F del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

CAPÍTULO 3.3. - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido.

1. La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable, deberá ser desarrollada por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada.

2. La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

3. La subzona es el ámbito continuo, definido por el planeamiento, más elemental existente en la escala de la ordenación urbanística. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.

4. En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por este Plan General, la subzonificación queda plasmada en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

5. La calificación pormenorizada divide el suelo urbano y urbanizable en dos bloques de subzonas:

a) Subzonas públicas.
b) Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, la edificabilidad urbanística.

6. La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzonas las siguientes determinaciones:

a) El carácter de la subzona como privada o con usos lucrativos privados, o como pública.
b) La definición del uso característico y/o priorizado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.

c) La edificabilidad física de los diversos usos autorizados.
d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número de viviendas máximo que puede construirse en una subzona, una parcela o un edificio residencial.
e) El trazado y las características del Sistema Local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el Sistema General de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.
f) Características y trazado, a nivel de esquema, de los elementos fundamentales del Sistema Local de servicios urbanos comprendiendo las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, dotación de energía eléctrica, alumbrado público y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.
g) Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

1. Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.
2. La parcelación resultante del plan, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación
3. Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.
4. Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.
5. Identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.
6. Con carácter optativo, asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios, o, en su caso, remisión a los usos autorizados y los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

Artículo 3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada.

1. NORPLAN estructura la calificación pormenorizada de acuerdo en los siguientes tipos básicos de subzonas:

a) Subzonas privadas residenciales.

b) Subzonas privadas industriales.

c) Subzonas privadas de usos terciarios.

d) Subzonas de equipamiento comunitario privado.

e) Subzonas públicas de comunicaciones.

f) Subzonas públicas de espacios libres.

g) Subzonas públicas de equipamiento comunitario.

h) Subzonas de infraestructuras de servicios.

i) Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

2. Estos tipos básicos de subzonas se desarrollan con arreglo a las variantes o grupos que se relacionan a continuación:

a. Subzonas privadas residenciales.
a1 Asentamientos antiguos urbanos.

a2 Asentamientos antiguos rurales.
a3 Ensanche o mixta
a4 Edificación abierta.
a5 Edificación de bajo desarrollo.
a51 Abierta de bajo desarrollo.
a52 Unifamiliar adosada.
a6 Vivienda aislada.
a61 Unifamiliar.
a62 Bifamiliar.

b. Subzonas privadas industriales.
b1 Genérica o común.
b11 Industria intensiva.
b12 Industria aislada.
b2 Industria especial.
b3 Parque Tecnológico.

c. Subzonas privadas de usos terciarios.
c1 Genérico o común
c2 Comerciales.
c21 Comercios comunes.
c22 Comercial de grandes superficies
c3 De Hostelería.
c4 Oficinas.
c5 Parques empresariales.

d. Subzonas de equipamiento comunitario privado.
d1 Genérico.
d2 Docente.
d3 Cultural.
d4 Recreativo.
d5 Deportivo.
d6 Sanitario.
d7 Servicios Sociales.
d8 Servicios Públicos.
d9 Religioso.

e. Subzonas públicas de comunicaciones.
e1 Viarias.
e11 Carreteras.
e12 Calles.
e13 Áreas de aparcamiento.
e2 Peatonales y/o de bicicletas.
e21 Calles y paseos peatonales.
e22 Calles peatonales con tolerancia.
e3 Ferroviarias.

f. Subzonas públicas de espacios libres.

f1 Urbanas.
- f11 Parques y jardines.
- f12 Áreas de juego y recreo de niños.
- f13 Plazas y áreas peatonales.
- f14 Taludes y espacios de borde.

g. Subzonas públicas de equipamiento comunitario.
- g1 Genérico.
- g2 Docente.
- g3 Cultural.
- g4 Recreativo.
- g5 Deportivo.
- g6 Sanitario
- g7 Servicios sociales.
- g8 Servicios públicos.
- g9 Religioso.
- g10 Institucional.

h. Subzonas de infraestructuras de servicios.
- h1 De abastecimiento de agua.
- h2 De saneamiento de agua.
- h3 De producción y suministro de energía eléctrica.
- h4 Otras infraestructuras (Residuos, gas, petrolíferas, telecomunicaciones, otras…)

i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

3. Las subzonas públicas y las dotacionales privadas (d y, en su caso, h) comprenden la red dotacional de Sistemas Locales.

4. Cada subzona tiene un código o etiqueta formado por una minúscula y un número que identifica la subzona, un guion y el número de orden de la subzona en el AOP en que está integrada. Por ejemplo f11-3 indica la tercera subzona de parques y jardines en un AOP determinado.

Artículo 3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio.

1. En el presente Plan, de las citadas en el artículo anterior, sólo existen subzonas pertenecientes a los siguientes grupos: a1, a2, a3…(a concretar en la aprobación inicial)

Artículo 3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

1. No constituye alteración de planeamiento el intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y subzonas privadas (a, b, c, d y e), cuando se realice con estos criterios:

a) La alteración de las determinaciones a fin de peatonalizar calle con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano del gobierno municipal correspondiente.
b) El reajuste de los límites entre el Sistema Local viario y peatonal, del diseño interior o del destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.

2. Tampoco constituye alteración de planeamiento la adaptación de las subzonas, dentro de una misma zona, al parcelario preexistente cuando se den estas circunstancias:

a) Que de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan General ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.
b) Que no se disminuya la superficie de las dotaciones públicas precisa para cumplir los estándares exigidos por la legislación urbanística.

En cualquier caso esta posibilidad requerirá un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

TÍTULO 4. - RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 4.1. - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística

1. A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 11, 13 y 14 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable (en ejecución, sectorizado y no sectorizado) y suelo no urbanizable.

2. La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en el plano P2 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".

3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las categorías: "suelo urbano consolidado" y "suelo urbano no consolidado"; este último a su vez se subdivide en "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" y "suelo urbano no consolidado por la urbanización". Ambas categorías están también dibujadas en el plano mencionado, si bien el "suelo urbano consolidado" y el "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" tienen la misma representación; la categorización definitiva de un solar o parcela se efectuará previamente a la solicitud de la licencia de obras de la edificación.

4. En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

a) El "suelo urbanizable en ejecución" del planeamiento anterior, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el presente Plan General, pero que aún no tiene el grado de urbanización exigido en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
b) El "suelo urbanizable sectorizado" es aquél que, conteniendo todas las determinaciones propias de la ordenación estructural, debe ser ejecutado en los plazos establecidos al efecto por este Plan General. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el Plan General o mediante el planeamiento de desarrollo.
c) El "suelo urbanizable no sectorizado" es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación estructural precisará para su desarrollo de la previa redacción de un Plan de Sectorización.

CAPÍTULO 4.2. - ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

Artículo 4.2.1. Edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación.

La edificabilidad urbanística media de cada una de las unidades de ejecución que se delimitan en un mismo AOP, no difiere en más de un 5 por ciento de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate, conforme al artículo 144.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco

Cuando la distribución equitativa de beneficios y cargas exige en alguna UE mayor edificabilidad por ser superiores las cargas, se justifica este extremo en las normas particulares del AOP correspondiente.

Artículo 4.2.2. Edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media

1. La edificabilidad ponderada de un ámbito territorial se define en el artículo 35.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; afecta exclusivamente al suelo urbano y urbanizable y a aquellos Sistemas Generales del suelo no urbanizable que han sido adscritos, a efectos de su obtención, a ámbitos de ejecución.

2. La edificabilidad ponderada media de un ámbito territorial se define en el artículo 35.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 4.2.3. Criterios y coeficientes de ponderación de usos.

1. Los criterios de ponderación de usos para el cálculo de la edificabilidad media en ámbitos de ordenación pormenorizada y unidades de ejecución en todos los ámbitos del PGOU, excepto aquellos en los que se especifican otras condiciones en su ordenación pormenorizada, son las siguientes:

a) La edificabilidad en cada ámbito (área, sector o subzona) será la resultante de las determinaciones establecidas en el PGOU.
b) En los ámbitos en los que sólo exista un uso, la edificabilidad media se entenderá referida a dicho uso, por lo que no será necesario establecer coeficientes de ponderación.
c) En los ámbitos en los que existan varios usos, la edificabilidad media se calculará mediante la ponderación de los distintos usos lucrativos privados de acuerdo con los siguientes coeficientes de ponderación: (a concretar en la aprobación inicial)

- Zona a) Residencial libre y compatibles sobre rasante en cualquier subzona a: 1,00
- Zona a) Residencial protegido sobre rasante en cualquier subzona a: 0,70
- Zona a) Residencial libre y compatibles bajo rasante en cualquier subzona a: 0,20
- Zona a) Residencial protegido bajo rasante en cualquier subzona a: 0,14
- Zona b) Industrial y compatibles sobre rasante en cualquier subzona b: 0,80
- Zona b) Industrial y compatibles bajo rasante en cualquier subzona b: 0,12
- Zona c) Terciario sobre rasante en cualquier subzona c: 1,00
- Zona c) Terciario bajo rasante en cualquier subzona c: 0,20

d) Siempre que se justifique que los coeficientes asignados no se adecúan a la realidad económica-urbanística de un ámbito de desarrollo específico, se procederá a su adecuación, pormenorización y/o actualización a dicha realidad en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

CAPÍTULO 4.3. - DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 4.3.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.

1. Formulación del régimen aplicable:

Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada una de las AOP delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica en el apartado "III.4. Régimen de programación y ejecución. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo" de la norma particular de cada AOP incluida en el documento "B.2. Normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada".

2. Régimen de desarrollo de planeamiento en suelo urbano o urbanizable ordenado pormenorizadamente por este Plan General:

Los AOP ordenados pormenorizadamente por este Plan General se considerarán ámbitos de ejecución directa del mismo. Tal consideración no excluye para la totalidad o parte de cada una la posible formulación de:

a) Estudios de detalle y de proyectos de obras complementarias de urbanización en el caso de las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado.

b) Estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o, en su caso, expropiación y proyectos de urbanización en el caso del suelo urbano no consolidado y del urbanizable.

c) Expedientes de expropiación y proyectos de obras de dotaciones públicas en el caso de los elementos de los sistemas generales y locales no incluidos en ámbitos de ejecución.

Al margen de lo anterior, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, podrá redactar planes especiales en suelo urbano sin necesidad de ajustarse a los límites de los AOP, con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada preexistente pero sin alterar la estructural. No obstante, si la modificación va dirigida a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística y la ponderada, no será necesaria la modificación de este Plan General aunque modifiquen otras determinaciones de ordenación estructural.

3. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelos urbanos o urbanizables sectorizados no ordenados pormenorizadamente por este Plan General:

En los AOP no ordenados pormenorizadamente por este Plan General, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente plan de desarrollo, plan parcial o plan especial, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

4. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable no sectorizado:

Para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado será condición previa la tramitación de plan de sectorización, a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado. A partir de ese momento regirá el régimen establecido en los puntos 2 ó 3 de este artículo, según se incorporen en aquél la ordenación pormenorizada.

5. Régimen del desarrollo del planeamiento del suelo no urbanizable:

a) En el suelo no urbanizable se actuará de la siguiente manera:

a.1) En los ámbitos de intervención estructural se formulará un plan especial salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o el presente Plan General establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.

a.2) Será necesaria la redacción de un plan especial en las autorizaciones de las actividades contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en las que concurran las circunstancias previstas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

a.3) También será necesaria la redacción de un plan especial cuando así venga exigido por el planeamiento territorial, como es el caso de la implantación o ampliación de bodegas y otras construcciones para uso agrícola en el AF de Rioja-Alavesa, tal y como

lo establece la 1ª Modificación del PTP de Rioja-Alavesa.

a.4) Cuando lo considere conveniente la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

b) Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente Plan General no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

6. El desarrollo de planeamiento que incluya entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelo urbano sujeto a actuaciones integradas y en urbanizable, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la condición de soleamiento. En el caso de áreas en las que sea obligatoria la aprobación de Planes Especiales serán estos los que incluyan las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables conforme a las previsiones y exenciones contempladas en el citado decreto.

Artículo 4.3.2. Planes Especiales

1. Condiciones y criterios de ordenación: Los Planes Especiales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su AOP. Incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con los artículos 69 a 72 ambos inclusive de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Además, todo plan deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes. Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el propio plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en las áreas colindantes.

Asimismo, en la redacción de los Planes Especiales se seguirán, en la medida de lo posible, los criterios de sostenibilidad deducidos del manual para la redacción de planeamiento urbanístico editado por EUDEL, IHOBE y el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco

2. Planes de iniciativa particular: Además, en tanto no entre en vigor el desarrollo reglamentario de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los de iniciativa particular deberán cumplimentar, los requisitos siguientes:

a. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
b. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:
    1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.
    2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
    3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de

conservación.

c. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

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

   A estos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones. En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

e. La definición, en su caso, de las responsabilidades derivadas de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en lo referente al realojo de los residentes.

Artículo 4.3.3. Planes Parciales

1. Condiciones y criterios de ordenación. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su AOP. Incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con la legislación urbanística.

Además, el plan deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización.

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

Asimismo, en la redacción de los Planes Parciales se seguirán, en la medida de lo posible, los criterios de sostenibilidad deducidos del manual para la redacción de planeamiento urbanístico editado por EUDEL, IHOBE y el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

2. Planes parciales de iniciativa particular: Será de aplicación lo dispuesto para planes especiales de iniciativa particular en el artículo anterior.

Artículo 4.3.4. Estudios de detalle

1. Además de los estudios de detalle de formulación obligatoria o voluntaria contemplados en el Plan, se podrán formular otros estudios de detalle dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la legislación urbanística.

2. Contenido: Además del contenido propio de este instrumento de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en el presente Plan o su planeamiento de desarrollo, los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que haya de ser

desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

Artículo 4.3.5. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística

1. En desarrollo del presente Plan, y para regular aspectos relacionados con los usos del suelo, la edificación y la urbanización que no incidan en las condiciones básicas de uso y edificación, podrán formularse uno o varios proyectos de Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Dichas Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del término municipal y tendrán el alcance y contenido establecido en el artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CAPÍTULO 4.4. - EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 4.4.1. Disposiciones de carácter general

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente documento así como en el instrumento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado instrumento.

2. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en este Plan, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquéllos.

Artículo 4.4.2. Tipos de actuaciones y sus ámbitos. Unidades de ejecución.

1. Se distinguen las actuaciones de ejecución siguientes:

a) **Actuaciones aisladas:** son aquellas que tienen por exclusivo objeto la promoción de las parcelas y solares, y en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
Se distinguen de las actuaciones integradas por haber alcanzado el grado de urbanización exigido en los artículos 11.3.a) y 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 40 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y de las actuaciones de dotación por no tener incrementos de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

b) **Actuaciones de dotación**: son aquellas descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que tiene por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.
Por definición se despliegan sobre suelo urbano no consolidado, si bien se aplican exclusivamente sobre solares y parcelas considerados individualmente ya que, al margen de la necesidad de liberar la carga dotacional, tienen el grado de urbanización exigido a las actuaciones integradas.

c) **Actuaciones integradas**: descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 42 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas

urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, tienen tal consideración aquéllas que no tienen cabida en las definiciones de actuaciones aisladas o de dotación, ni constituyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales.
Por definición se despliegan en suelo urbano no consolidado y en todo el suelo urbanizable; comprenden cada una de ellas al menos una unidad de ejecución y se desarrollan mediante un único programa de actuación urbanizadora.

d) **Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas** de las redes de Sistemas Generales y Locales: según el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, son aquéllas que puedan ejecutarse directamente y que se deban obtener por expropiación por no estar el suelo, bienes y derechos incluidos o adscritas a actuaciones integradas.

Las actuaciones tienen por objeto la ejecución de Sistemas Generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas.

Por otra parte, también tendrán por objeto la ejecución de Sistemas Locales situados en suelo urbano siempre que no sea factible su inclusión en actuaciones integradas, o no se inscriban dentro de la carga de cesión gratuita exigible a las actuaciones de dotación y a las actuaciones aisladas.

e) **Actuaciones de rehabilitación y regeneración** corresponden a la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones y/o tejidos urbanos, pudiendo incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Se desarrollan en ámbitos delimitados según el artículo 50.2.h de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 24.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Se desarrollan en suelo urbano consolidado y pueden incluir o no unidades de suelo urbano no consolidado.

La rehabilitación y regeneración urbana podrá llevarse a cabo mediante aplicación directa de la ordenación pormenorizada del PGOU, mediante un plan especial para la rehabilitación y la regeneración urbana enmarcado en el artículo 71 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco o mediante un sistema mixto de los entre los dos anteriores.

2. Ámbitos de las actuaciones. Se definen del siguiente modo:

a) **Ámbito de las actuaciones aisladas**: comprende el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo objeto de tales actuaciones, así como las dotaciones existentes sitas en el suelo urbano consolidado.

En el presente Plan General se representan en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución" con color gris, sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones de dotación. La distinción de estos dos ámbitos, y por tanto de los solares o parcelas afectadas por cada actuación, se efectuará individualmente en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación o de parcelación, en su caso.

b) **Ámbitos de las actuaciones de dotación**: comprenden el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo del suelo urbano no consolidado, no incluidas en actuaciones integradas.

c) **Ámbitos de las actuaciones integradas**: comprenden el conjunto de terrenos, públicos y privados, incluidos y adscritos a cada actuación integrada.

En el presente Plan General están delimitadas individualmente en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución". Pueden comprender una o varias unidades de

ejecución y tener adscritos o incluidos sistemas generales.

En la mayoría de los casos coinciden con un AOP o están incluidas en un AOP junto con otros suelos. En situaciones especiales que se señalan en el plano 6 y las Normas Específicas, una misma actuación integrada puede quedar comprendida en varias AOP diferentes porque la actuación deba coordinarse bajo una misma programación, aunque incluya ámbitos de ordenación diferentes y se ejecute en fases sucesivas.

d) **Ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones** públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales: comprenden los terrenos objeto de estas actuaciones. En el presente Plan General se representan en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución"

e) **Ámbitos de las actuaciones de rehabilitación y regeneración**: se representan en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución" Posteriormente, mediante acuerdo municipal pueden delimitarse nuevos ámbitos y dividirse o modificarse los existentes por el mismo procedimiento empleado para las unidades de ejecución.

3. Las **unidades de ejecución** (UE) son los ámbitos en que quedan divididas las actuaciones integradas, con el objeto de regular el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie. Su alcance, contenido y delimitación están regulados en los artículos 144 y 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 4.4.3. Régimen del suelo urbano consolidado y las actuaciones aisladas.

1. En los terrenos de este suelo que tengan la consideración de solar se podrá edificar directamente, y, en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. En los terrenos que no tengan la consideración de solar, previamente a la edificación, requerirán la aprobación de un **proyecto de obras complementarias de urbanización**. Además, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionarán a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público.

3. En determinados casos es precisa la **regularización de fincas** para resolver una estructura parcelaria inadecuada de alguna de las parcelas incluidas o materializar las cesiones que se indican en planos, en los siguientes casos:

- en los ámbitos que se señala en planos de ordenación de suelo urbano consolidado,
- cuando se especifique en estas normas o
- en casos análogos aunque no se señale en planos ni se especifique en normas.

La regularización de fincas se realizará mediante los procedimientos de reparcelación o normalización de fincas previstos en el RD 3288/1978 de gestión urbanística. Se iniciará por acuerdo expreso del ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, en el que se señalará el ámbito de regularización, que será el indicado en el PGOU, pudiendo ser modificado por el ayuntamiento de manera motivada en el acuerdo de inicio de la regularización.

Cuando la regularización se inste de parte y no esté recogida en el PGOU, el ayuntamiento la podrá denegar de manera justificada si el perjuicio a terceros es mayor que el beneficio de la regularización.

En los casos que sea exigible un proyecto de normalización de fincas o de reparcelación se paralizarán las obras de complemento de la urbanización y la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público por el planeamiento hasta la aprobación de aquél.

No se podrá edificar hasta que se acredite la regularización de fincas.

La regularización de fincas no conlleva cesión de aprovechamiento.

Artículo 4.4.4. Régimen del suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación.

1. Como paso previo a la edificación, en suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada deberá liberarse, previamente al proceso de complemento de la urbanización y edificación, la carga dotacional según los artículos 6 y siguientes del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos que desarrolla la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y los apartados siguientes.

2. Una vez liberada la carga dotacional, se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

Artículo 4.4.5. Régimen de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

2. Delimitación. El perímetro de la unidad de ejecución lindante con subzonas públicas ya obtenidas de equipamiento, espacios libres o comunicaciones incluye todos los terrenos correspondientes a dichas subzonas que permanezcan de titularidad privada por estar pendientes de obtención. Este criterio se aplicará incluso en los casos en que la delimitación gráfica, por error o imprecisión cartográfica, catastral o de titularidad los haya excluido. En la reparcelación, previa acreditación de la titularidad, se procederá a la redelimitación de la unidad, incluyendo los restos de titularidad privada, hasta un máximo del 5 por ciento de la superficie del ámbito y sin modificar el aprovechamiento. Para ello no será necesario modificar el PGOU. En los casos en que la variación sea superior al 5 por ciento se redelimitará mediante modificación puntual del PGOU.

3. En el caso del suelo urbanizable no sectorizado, como paso previo, se exigirá la presentación del correspondiente plan de sectorización.

Artículo 4.4.6. Régimen de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de Sistemas Generales y Sistemas Locales.

En las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales se actuará siempre por expropiación, y en el plazo establecido en su norma particular, que nunca podrán ser superior al indicado en el artículo 186 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CAPÍTULO 4.5. - EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 4.5.1. Proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán, según corresponda en cada caso, a través de los proyectos definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. A este respecto, en cada AOP se aplicarán las condiciones establecidas en su norma particular contenida en el documento "B.2. Normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada" de estas Normas Urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

Artículo 4.5.2. Posibilidad de adaptación de la ordenación.

1. Los proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. No obstante, cuando esa adaptación suponga alteración de la ordenación de los predios afectados, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan.

2. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes, de los elementos de los Sistemas Locales y Generales, afectando, si fuese necesario a las subzonas pormenorizadas establecidas por el planeamiento para dichos sistemas.

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

Artículo 4.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras previstas en los proyectos de urbanización, serán las especificadas por la normativa sectorial y las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. En defecto de especificaciones en estas últimas, la corporación municipal podrá definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de redacción del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

3. El saneamiento será separativo en todo el municipio. Los proyectos de urbanización contemplarán saneamiento separativo en todos los tramos, incluso en los casos en que ambos ramales deban confluir al final en el saneamiento unitario existente. En los proyectos de edificación se contemplará la separación de pluviales y fecales, aunque el saneamiento existente sea unitivo.

4. El abastecimiento será doble en todo el municipio: uno destinado a la red general y otro a la red de riego. Los proyectos de urbanización contemplarán esta doble red aún en los casos en que no se disponga de esta red. En los proyectos de edificación se contemplará esta doble red aun cuando no exista en la urbanización colindante.

5. Los proyectos de urbanización de sectores y unidades de ejecución incluirán a cargo del desarrollo del ámbito todas las cuestiones incluidas en las normas particulares de cada AOP así como las

conexiones exteriores y el refuerzo de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito, incluso aunque no se mencionen en las normas particulares del AOP.

6. Con el fin de minimizar la escorrentía urbana, del riesgo de inundación y favorecer la infiltración del agua en el terreno contribuyendo así a regenerar el ciclo natural del agua, en la urbanización de las áreas se deberá tener en cuenta lo señalado en el Art. 126 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como el epígrafe E.4 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV estudiando la posibilidad de introducir sistemas de drenaje sostenibles en las superficies afectadas por nuevos desarrollos.

7. Cuando el refuerzo del apartado anterior se realice sobre tuberías de abastecimiento, colectores de saneamiento, sistemas de depuración y/u otras infraestructuras ya existentes que dan servicio al suelo consolidado y los nuevos ámbitos de desarrollo, se garantizará como mínimo el servicio existente en suelo urbano consolidado y el mínimo legal exigible en los ámbitos que se desarrollan, siguiendo los criterios municipales específicos para cada actuación en concreto.

Artículo 4.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

1. La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

2. A tal efecto y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento que las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística establezcan.

CAPÍTULO 4.6. - EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 4.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable

1. En los terrenos del suelo urbano consolidado por la urbanización que no tengan la consideración de solar, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

2. En suelo urbano no consolidado en los terrenos incluidos en unidades de ejecución podrá solicitarse licencia de edificación (antes de que adquieran la condición de solar) En tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, si concurren los requisitos del punto 4.

3. En el suelo urbanizable no se podrá edificar hasta que los terrenos tengan la condición de solar. Sin embargo, en tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en aquellos terrenos podrá solicitarse licencia de edificación si concurren los requisitos del punto 4.

4. Requisitos de edificación y urbanización simultáneas en suelo urbano no consolidado y urbanizable en tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

i. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de

reparcelación si fuese necesario y de urbanización.

ii. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

iii. Que se constituya fianza por la cuantía de las obras de urbanización pendientes de ejecución.

iv. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

5. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios causados. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas a que se refieren los apartados 1 y 4 de este artículo.

7. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación.

a) Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en este Plan o, en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
b) A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

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

Artículo 4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación.

2. La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

3. En los ámbitos en los que se establece expresamente en el presente Plan la obligatoriedad de la formulación de un Plan Especial, en tanto que la misma no se efectúe, se permitirá únicamente las construcciones vinculadas a los usos rurales existentes.

4. En todos aquellos casos en los que en el presente Plan se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la licencia de obras se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa de dicha vinculación.

CAPÍTULO 4.7. - RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES

Artículo 4.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente

1. El régimen de la edificación existente regulado en este Plan, tiene en cuenta lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su artículo 101.

2. En este Capítulo se establece con carácter general el régimen de los edificios no catalogados existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, disconformes con el planeamiento; sin perjuicio de que la norma particular de los diversos AOP pueda regular situaciones particulares.

3. De otra parte, el régimen de protección y conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y en consecuencia de los edificios y demás elementos catalogados se contiene en el documento “B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales” de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.7.2. Edificios fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable

1. Según lo indicado en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado, por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de Sistemas Generales y Locales. Los elementos fuera de ordenación están identificados en el plano P5 "Condiciones de la edificación" o en las normas.

2. La calificación de un edificio, una construcción o una instalación como fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes. Se permite mantenimiento de habitabilidad salubridad y seguridad. Se prohíbe modernización, consolidación, aumento de volumen y mejora en construcciones.

3. Cuando en un edificio, construcción o edificación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos

normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. Los edificios, construcciones o instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un Sistema General en proyecto perderán su calificación de fuera de ordenación si, una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

Artículo 4.7.3. Edificios disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable.

1. De acuerdo con el artículo 101.3.b de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se definen como edificios, construcciones o instalaciones calificados disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los de fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

2. Se distinguen en ellos dos grados:

a) Grado A: aquéllos que ocupan calle u otro suelo dotacional público definido por la ordenación pormenorizada o que exceden de dos plantas del número máximo permitido sobre rasante.
b) Grado B: los que, incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada, no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con la ordenación grado A.

El régimen de disconformidad con el planeamiento se aplicará aunque no se señalen en normas o planos.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado A, se permite realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma sin ampliación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta por ciento del coste de reposición del edificio. Se prohíbe el aumento del número de viviendas y el cambio de uso.

Cuando exista en ellos alguna parte o cuerpo que sea separable por medios técnicos normales de la que sobresalga de la alineación máxima, quedará exenta de este régimen y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. La norma particular de cada AOP establecerá las condiciones aplicables a los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado B.

En su defecto, se entenderá que podrá ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas sin ampliación, excluidas las de reedificación en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada. Además, también podrá autorizarse obras de ampliación hasta agotar la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada, siempre que cumpla el resto de determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la calificación pormenorizada.

Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B, todas las edificaciones y construcciones como muros o vallados que están dentro del flujo preferente de los ríos, para las que no se señala en normas o planos una disconformidad mayor, puesto que las actuaciones de reedificación son contradictorias con la normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Artículo 4.7.4. Edificios conformes con el planeamiento.

En los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento las actuaciones

edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística.

Artículo 4.7.5. Edificios preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

1. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un AOP, área o sector, exigido en este Plan, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes sólo podrán efectuarse las obras señaladas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. Una vez aprobado el planeamiento pormenorizado, quedarán sometidos al régimen que les corresponda según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

Artículo 4.7.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable

1. Los usos prohibidos por este Plan o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras tendrán la consideración de usos fuera de ordenación.

En los edificios, construcciones e instalaciones que los alberguen se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 4.7.2. “Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable”, sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.

2. Los usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta su desaparición o hasta el cese de aquélla, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Clasificación de Actividades. En ellos queda prohibido el cambio de uso, salvo que el nuevo esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido. Asimismo, no se autorizará la implantación de nuevos usos en locales sin actividad.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades; igualmente se permite realizar cambios

de uso y situar nuevos usos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos.

4. En los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

5. En los edificios, construcciones e instalaciones acordes con la ordenación urbanística se autorizará cualquier cambio de uso, siempre que el nuevo esté autorizado y cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan.

6. Se producirá el cese de actividad, a los efectos de este artículo, cuando aquélla sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE), por un período superior a doce meses. Se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas.

Artículo 4.7.7. Edificios y usos fuera de ordenación y disconformes con el plan en suelo no urbanizable.

1. En las zonas J71 de núcleo rural, en lo referente a edificios, construcciones o instalaciones y usos fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento, se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano.

2. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones y usos **fuera de ordenación** en suelo no urbanizable:

a) Los edificios en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.3.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
b) Los que, situados en las zonas J11, J21, J51 y J61 de especial protección, mejora ambiental, pasto montano y roquedos o protección de aguas superficiales, alberguen usos no autorizados por la calificación global.
c) Los que alberguen usos no autorizados por la calificación global, situados en las zonas J31, J32, J41 ó J42 correspondientes a forestal, monte ralo, agroganadera de alto valor y paisaje rural de transición, que no tengan la consideración de "uso existente tolerado".

En ellos se permitirán las obras previstas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma.

En estos edificios no está permitida la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación. Este supuesto se considerará el cese de la actividad.

3. Se consideran edificios, construcciones o instalaciones y usos calificados como **disconformes con el planeamiento** los que, situados en las zonas J31, J32, J41 ó J42 correspondientes a forestal, monte ralo, agroganadera de alto valor y paisaje rural de transición, albergan usos no autorizados por la calificación global, pero tienen la consideración de “usos preexistentes tolerados”.

A estos efectos son “usos preexistentes tolerados” los siguientes:

a) Vivienda no vinculada a los procesos productivos agropecuarios con licencia municipal. No se autorizará el incremento del número de viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, salvo la subdivisión de viviendas o cambios de uso en edificios catalogados a razón de 150 m2 construidos por cada vivienda resultante en los términos de la presente normativa.

b) Hostelería con licencia municipal, como las actividades reguladas en el Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos u otras.
c) Equipamiento comunitario con licencia municipal, exceptuando: salas de baile, discotecas y actividades similares; juegos recreativos y de azar y aquellos otros que por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural la corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del 50 por ciento de la edificabilidad preexistente.

En los edificios disconformes con el planeamiento se permite el uso de los edificios existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto.

En estos edificios no se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o edificaciones.

4. En cualquier caso se considerará que ha cesado de actividad a los efectos de este artículo, cuando ésta sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE).

5. El resto de los edificios no calificados fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, según los puntos anteriores, tendrán la consideración de **edificios preexistentes consolidados por la ordenación.**

Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 9 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco. Además, en aras a un aprovechamiento del patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.

Artículo 4.7.8. Contenido del deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística.

Se considera contenido del deber de conservación:

a) Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.
b) Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda del 50 por ciento del valor de reposición del edificio a nuevo, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 4.7.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público

1. A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de órdenes de ejecución, se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

a) Solares:

- a.1 Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del Artículo 5.1.33. “Vallados”.
- a.2 Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.
- a.3 Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

b) Urbanizaciones:

- b.1 El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- b.2 En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

c) Construcciones:

- c.1 Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.
- c.2 Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.
- c.3 Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.
- c.4 Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas.
- c.5 Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c.6 La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

3. El contenido de este artículo podrá ser complementado y en su caso, modificado por una ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística.

Artículo 4.7.10. Régimen de usos y obras provisionales

1. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado, el urbanizable y en destinado a elementos de las dotaciones públicas de cualquier clase de suelo, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. Además de los requisitos establecidos en mencionado artículo, para que se pueda autorizar los anteriores usos deberán concurrir los siguientes:

a) Que haya sido formalmente solicitada la autorización como licencia a título de precario por el peticionario.

b) Que el uso y/u obra tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar, además de su carácter temporal y provisional, que no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia.

c) Las características constructivas de las obras han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto no se admitirán como tales las obras de construcción clásica de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al contrario, se exigirán las de estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

d) Los usos u obras no dificultarán en ningún caso, la ejecución del planeamiento y no supondrán un atentado a protección del paisaje ni a la de las vías de comunicación y del dominio público hidráulico. Tampoco se podrán admitir obras que originen desmontes de tierra superiores a 2 metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

3. La autorización prevista en los puntos anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. Los usos y las obras, deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado.

4. No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público, que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/o obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, serán de cuenta del autorizado.

TÍTULO 5. - ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 5.1. - DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

SECCIÓN 1a - Definiciones y parámetros urbanísticos

Artículo 5.1.1. Finca y Parcela

1. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en pro indiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

2. Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

3. La formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en la presente normativa.

Artículo 5.1.2. Edificio o edificación

1. A efectos de aplicación del presente Plan, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizada para el desarrollo de la vida familiar (la vivienda) o en general para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2. Un edificio viene individualizado, y se dice que es edificio único, por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico, limitada espacialmente por elementos arquitectónicos, que posee acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios.

3. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí y cuando se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

4. La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento, supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

Artículo 5.1.3. Edificio aislado

1. A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado, el edificio que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano,

o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes como escaleras, corredores, galerías, etc.

2. El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que a efectos urbanísticos no se pueden considerar como edificios aislados, aun cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

Artículo 5.1.4. Edificabilidad física

1. Concepto: Se entiende por edificabilidad física la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado cuyos conceptos son los definidos en el artículo 35, puntos 1, 2 y 3, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Salvo que se especifique lo contrario, las edificabilidades que se mencionan en el PGOU se refieren a edificabilidad sobre rasante. La edificabilidad bajo rasante se deduce en cada caso del perfil de la edificación para cada zona señalado en normas (que en algunos casos prohíben la construcción bajo rasante) y las condiciones específicas de área de movimiento bajo rasante señaladas en planos.

2. La edificabilidad física puede regularse por uno de estos dos procedimientos:

a) A través de las ordenanzas de manera expresa y numérica.
b) Mediante la regulación de la forma de la edificación, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico.

En los casos que se regule por doble vía, prevalecerá el valor menor.

3. Existen dos formas de asignar la edificabilidad:

a) Edificabilidad absoluta: es la superficie construible permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados construibles o de techo (m^2t). Esta forma de asignación podrá ser regulada de forma directa o indirecta.
b) Coeficiente de edificabilidad: superficie construible, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado, por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/ m^2s). Esta forma de asignar la edificabilidad siempre será una “regulación directa”.

4. Modalidades de edificabilidad.

En función del ámbito sobre el que se aplique y/o mida la edificabilidad, en ella se presentan estas dos modalidades.

a) Edificabilidad física neta: es aquélla que se aplica directamente sobre la parcela edificable, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público. La parcela edificable es en el caso del suelo urbano y urbanizable el solar. Es la técnica más habitual en parcelas de suelo consolidado.
b) Edificabilidad física global o bruta: es aquélla que se refiere a un ámbito en que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística, como sucede por ejemplo en unidades de ejecución o sectores.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del coeficiente citado por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa de la subzona o en la particular del AOP se especifique otro procedimiento.

En las subzonas a.2 “Asentamientos residenciales antiguos rurales”, la asignación de la edificabilidad se efectuará por la modalidad de edificabilidad global cuando, en virtud de lo establecido en el artículo 136.b de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, deban ser cedidos y urbanizados terrenos al dominio público para que la parcela adquiera condición de solar.

5. Desgloses de las edificabilidades físicas:

a) En función de su desglose, la edificabilidad podrá ser fijada mediante:

a.1 La edificabilidad total del ámbito.

a.2 Las edificabilidades parciales según sus usos y/o sus plantas (bajo rasante o sobre rasante)

b) El planeamiento podrá asignar la edificabilidad por una de estas dos modalidades o por ambas.

6. Señalamiento de las edificabilidades.

El planeamiento diferencia la edificabilidad bruta (usos públicos y usos privados o lucrativos) de la urbanística (solo usos privados). Si no se establece tal diferenciación se entenderá que la edificabilidad física señalada corresponde íntegramente a la urbanística.

Artículo 5.1.5. Forma de medir la edificabilidad

1. En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, excluyéndose las siguientes superficies:

a) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.
b) Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos abiertos, definidos en el artículo 1.5.1.28. “Salientes y entrantes en las fachadas” de estas Normas Urbanísticas, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.
c) Los patios de manzana.
d) Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.
e) Las superficies de plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos auxiliares del edificio en que se sitúen.
f) En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.

2. En las plantas bajo rasante, se considera edificabilidad a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

3. En el caso de edificios exentos en una misma parcela como pérgolas, casetas de aperos, leñeras o cualquier otra construcción similar o asimilable, en el cálculo de la edificabilidad se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja y en su caso de plantas superiores, medida por el perímetro exterior edificado aun en el supuesto de no contar con cerramiento exterior en alguna de sus caras

4. Conforme establece el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales de la CAPV, en los

edificios de uso predominantemente residencial los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, no tendrán la consideración a efectos de cómputo de edificabilidad construida computable, ni a efectos urbanísticos, ni a ningún otro efecto hasta un máximo de 10 m2 por vivienda o alojamiento. Igualmente, del cómputo de superficie construida queda excluida la superficie ocupada en planta por los huecos libres destinados al paso de las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm2, así como los huecos de paso libre para el paso de ascensores y elevadores.

Artículo 5.1.6. Densidad residencial

1. Se entiende por densidad residencial al número de viviendas que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. Tipos: Este parámetro puede venir fijado en el planeamiento mediante:

a) Un número de viviendas fijo.
b) Mediante un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.
c) Mediante el señalamiento de una superficie mínima de parcela por vivienda y/o tipo edificatorio.

3. El señalamiento de la densidad residencial será obligatorio en todas las zonas y subzonas residenciales clasificadas como suelo urbano consolidado por la urbanización.

SECCIÓN 2a - Parámetros y condiciones de la parcela

Artículo 5.1.7. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; y linderos laterales los restantes. Dentro de estos últimos, lindero posterior es el opuesto al lindero frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 5.1.8. Dimensiones máxima y mínima de linderos

1. “Dimensión máxima de lindero” y “dimensión mínima de lindero” son las establecidas por este Plan General o por los planes que las desarrollen para uno o varios linderos de parcela.

2. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 5.1.9. Parcela mínima y máxima edificable

1. Parcela mínima edificable es la superficie establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2. Parcela máxima edificable es la superficie establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

Artículo 5.1.10. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones

1. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones (o simplemente, “parcela máxima” y “parcela mínima”) son las establecidas por el planeamiento e indica las superficies mínima y máxima que deben y puede, respectivamente, poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

2. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

Artículo 5.1.11. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas

La segregación de fincas en que existiera alguna edificación, deberá hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

SECCIÓN 3a - Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela

Artículo 5.1.12. Alineación viaria

1. Alineación viaria (o simplemente, alineación) es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. Corresponde a las líneas que separan las subzonas privadas (a, b, c y d) de las públicas (e, f, g, h, i).

2. Estas alineaciones causarán las correspondientes cesiones obligatorias y gratuitas, que se urbanizarán por cuenta del propietario, siguiendo las instrucciones y criterios que defina el ayuntamiento y el presente documento.

3. En algunos casos manifiestos en que la alineación prevista en el Plan no coincide con el límite de la propiedad privada, se señala en el Plan como alineación nueva, pero la cesión deberá realizarse también aunque no se señale expresamente en planos.

4. La alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público) es la línea que limita la subzona e.11.

Artículo 5.1.13. Artículo 1.5.1.13. Definición de las referencias altimétricas del terreno

Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Artículo 5.1.14. Definición de las referencias de la edificación

En la regulación de este Plan se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio ocupable edificado interior o exterior del no edificado, conteniendo todos los espacios ocupables como salientes, vuelos, galerías, terrazas o balcones que se encuentran dentro de la parcela. No incluyen los planos de fachada aquellos salientes permitidos respecto de las alineaciones ni los aleros.
c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente.
d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o que separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.
e) Línea de fachada obligatoria y máxima: línea hasta la que debe o puede llegar la edificación según la planta de que se trate.

Artículo 5.1.15. Separación a linderos

1. Separación o retiro a los linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste

2. Las construcciones o instalaciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos.

Artículo 5.1.16. Separación entre edificios

Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus planos de fachada. Se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 5.1.17. Fondo edificable

El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 5.1.18. Área de movimiento de la edificación

Área de movimiento de la edificación es el espacio señalado gráficamente en el plano P5 “Condiciones de la edificación”, dentro del cual debe situarse la edificación.

SECCIÓN 4a - Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 5.1.19. Ocupación del suelo por la edificación

1. Se entiende por “ocupación del suelo” la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Regulación directa: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.

b) Regulación indirecta.

b.1 A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.

b.2 O gráficamente en los planos de ordenación.

3. Para el supuesto b.2 del apartado anterior se establecen las siguientes definiciones:

a) **Porche uso público en planta baja:** Espacio de la parcela privada porticado que debe quedar libre en planta baja y enrasado con la calle, cubierto por las plantas alzadas y conformando un porche en el que sólo se admiten los elementos estructurales imprescindibles para el desarrollo de la edificación. Se admite la ocupación del sótano en todos los casos en que el plano 5 no lo impide.

b) **Espacio privado abierto no edificable:** Se grafía en planos para varias subzonas, normalmente en la parte delantera entre el área de movimiento de la edificación y la calle y no en todos los casos. El objetivo es preservar una morfología característica de los asentamientos rurales antiguos, en los que la edificación a veces se alinea a la parcela y otras se retira un poco del límite de la propiedad, quedando ese espacio privado sin vallar, o con un cierre de muy poca entidad que contribuye a enriquecer el espacio público, facilitar la maniobra de entrada, de manera que el edificio principal tenga presencia en la calle y enriquezca el ambiente urbano.

En estos espacios se admite el tratamiento con pavimento diferenciado o ligero desnivel respecto a la calle, así como la delimitación con elementos ornamentales o vegetales de poca altura, como pivotes, jardineras o similares, pero no se admiten nuevos vallados posteriores a la aprobación del PGOU, ni el recrecido de los existentes.

c) **Espacio libre privado no edificable**: Es el espacio privado cerrado en el que se admite el vallado en las condiciones establecidas en estas normas. También se admiten construcciones auxiliares propias de la zona ajardinada, como piscinas, instalaciones deportivas, invernaderos, garajes y cobertizos o edificaciones de una sola planta y tres (3) metros de altura. Su dimensión será como máximo el 10 por ciento del espacio libre, no mayor de 30m2. Se admite en todos los casos una superficie de 9m2 cualquiera que sea la dimensión del espacio libre.

Las anteriores determinaciones y las áreas de movimiento de la edificación del plano 5 podrán modificarse mediante estudio de detalle en el que se justifique la necesidad y su aceptación será por parte del ayuntamiento discrecional y sujeta al equilibrio entre los intereses públicos y privados.

Artículo 5.1.20. Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela establecida en el artículo anterior.

SECCIÓN 5a - Parámetros y condiciones de forma de los edificios

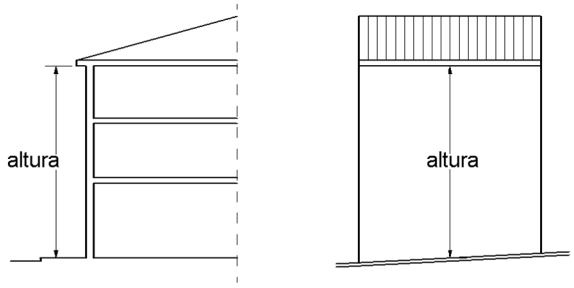
Artículo 5.1.21. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

“Dimensión máxima de la edificación” y “dimensión mínima de la edificación” son las establecidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

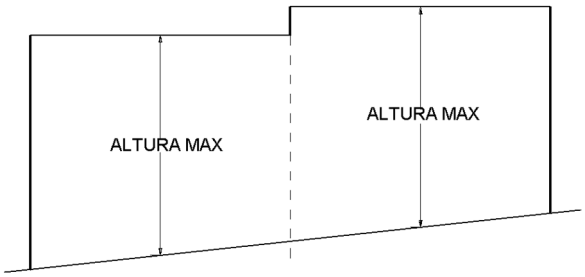
Artículo 5.1.22. Cota de origen

1. La cota de origen se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la rasante del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno

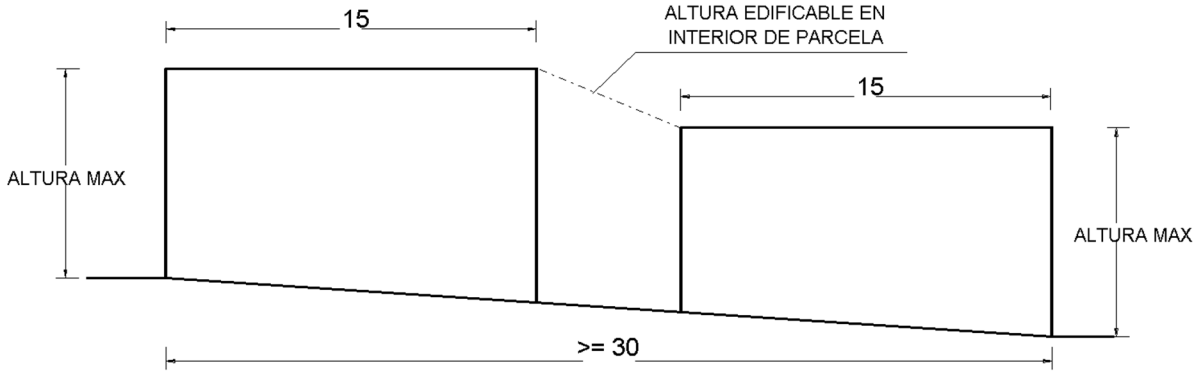
definitivo. En edificios en esquina se considera el desarrollo completo de las dos fachadas que la forman.



2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la edificación, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

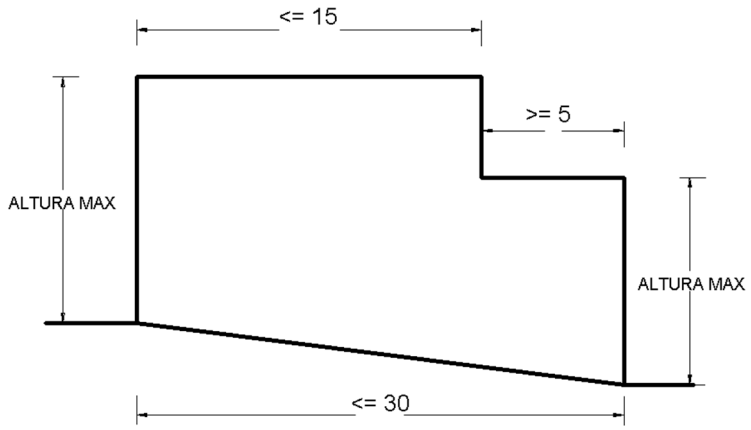


3. En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos mayores de 30 metros, en las que no se regulen alturas en el plano de edificación, se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 15 metros en el caso de la calle de mayor cota o altura máxima y 15 metros en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.



4. En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos menores de 30 metros, en las que no se regulen alturas en el plano de edificación, se mantendrá siempre un

fondo mínimo de 5 metros en la rasante o altura más baja, disminuyendo si es necesario el fondo correspondiente a la más alta.



Artículo 5.1.23. Altura del edificio

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.
b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
c) Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como “altura máxima”, “altura mínima” o “altura fija” u “obligada”.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez.

Artículo 5.1.24. Perfil de la edificación o número de plantas

1. El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a) Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.
b) Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2. Puede establecerse este parámetro como “número de plantas máximo”, “número de plantas mínimo” y “número de plantas fijo” u obligado.

3. El número máximo de plantas o el perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

a) A/B
b) A(a)/B

c) A(a ó b)/B
d) A (a y b)/B

La primera cifra “A” anterior a la barra inclinada representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y los bajo cubiertas computables, y la posterior “B” la de las bajo rasante.

Los símbolos (a) y (b) que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras, señalan la autorización de un ático o una bajo cubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separados por una “o” se entenderá que su disposición es alternativa; cuando los mismos se presentan separados por una “y” se entenderá autorizado el ático y sobre él la bajo cubierta.

Artículo 5.1.25. Plantas de los edificios

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. Existen estos tipos de plantas:

a) **Baja**: planta que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.

b) **Sótano:** se entiende por planta sótano aquélla en que más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

c) **Semisótano:** es aquella, por debajo de la baja, en que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

   La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (240) centímetros para la altura libre.

   Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un (1) metro respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

d) **Entreplanta**: Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50 por ciento de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja. Sólo se admiten en las subzonas en las que expresamente se menciona esta posibilidad. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco. Las zonas industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.

   b) La altura libre deberá tener un mínimo de 2,20 metros si se trata de espacios de uso esporádico, como zonas de almacén y de 2,50 metros si es de uso habitual, existen puestos de trabajo o acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre mínima de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 metros.

e) **Piso o alta**: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) **Ático**: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

g) **Bajo cubierta o entrecubierta:** planta, eventualmente abuhardillada o con terrazas rodeadas por el faldón de la cubierta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

SECCIÓN 6a - Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación

Artículo 5.1.26. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

1. Las condiciones adicionales y referentes a la estética urbana y de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación, deberán ser desarrolladas mediante las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Las determinaciones que se regulan en los artículos siguientes de esta sección tendrán carácter transitorio hasta que aquéllas sean aprobadas definitivamente

3. Las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales quedan reguladas por el Decreto 80/2022, de 28 de junio del Gobierno Vasco. Aparte de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto, el ayuntamiento, a través de ordenanzas municipales, puede establecer condiciones de habitabilidad más exigentes, salvo en lo que se refiere a las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de protección pública y las normas de diseño de éstas y de los alojamientos dotacionales.

Artículo 5.1.27. Altura de pisos

Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 5.1.28. Salientes y entrantes en las fachadas

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación.

2. Responden a los siguientes tipos y definiciones:

a) Balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cien (100) centímetros de anchura. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierto.
b) Terraza es el espacio entrante no cerrado. Puede ser cubierta o descubierta.
c) Mirador es el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.
d) Galería es el mirador cuya longitud supera los doscientos cincuenta (250) centímetros.
e) Cuerpo volado cerrado es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sus dimensiones máximas serán las establecidas para las galerías.

3. Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior solamente son aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el Artículo 5.1.12. “Alineación viaria”. En la edificación separada de sus linderos, aquéllas serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en el Artículo 5.1.15. “Separación a linderos” y Artículo 5.1.16. “Separación entre edificios”.

4. Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
c) Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que su vuelo ni inferior a dos metros.

5. La profundidad de las terrazas entrantes cubiertas no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6. Las ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de los AOP podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

Artículo 5.1.29. Saliente máximo de cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, la línea de fachada al patio de manzana no excederá de cien (100) centímetros, salvo mayor limitación en la ordenanza de cada subzona o en la norma particular del AOP correspondiente.

Artículo 5.1.30. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50 por ciento. En ellas podrán instalarse lucernarios, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir ni de su intradós ni de su extradós.
b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.
c) Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:

c.1 La longitud total no superará el 15 por ciento de la del faldón en que se encuentren.

c.2 La longitud de cada una de ellas no superará los 2,5 metros y su altura máxima no superará los 2,30 metros medidos sobre el forjado de piso terminado.

c.3 Se retranquearán un mínimo de 1 metro respecto a la línea de fachada.

c.4 Las pendientes de sus cubiertas estarán entre el 25 y el 35 por ciento.

2. No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y

acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

Artículo 5.1.31. Patios

1. Patio de manzana.

a) Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta. El patio de manzana cumplirá como mínimo las condiciones de patio de luces.
b) Sus dimensiones se establecen en este Plan mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano P5 "Condiciones de la edificación", y/o mediante el señalamiento del fondo máximo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.
c) En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en su plano P5 "Condiciones de la edificación".
d) En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a 100 m² y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.
e) A efectos del cumplimiento de las condiciones exigidas a la vivienda exterior en el Decreto 80/2022, el patio de manzana al que se orienta la vivienda tendrá la consideración de espacio exterior cuando se cumplan las siguientes condiciones: Dispondrá de una superficie mínima de 225 m2, en él se podrá inscribir un círculo de 12 m de diámetro tangente a cada hueco considerado y la distancia, medida en perpendicular al hueco considerado y desde este hasta el edificio opuesto, será mayor o igual a la altura desde el nivel del piso de la vivienda hasta la línea de coronación del edificio opuesto.

2. Patio interior o de luces.

a) Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.
b) Deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1 Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente de diseño de las viviendas conforme al Decreto 80/2022.

b.2 Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

b.3 Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas Urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

b.4 El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

b.5 Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 por ciento de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

b.6 Las distancias mínimas entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,20 metros como máximo.

b.7 Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

3. Patio abierto a fachada.

a) Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 metros. Para que un patio abierto a fachada tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad habrá de ser menor o igual que 2/3 de la longitud del frente abierto o inferior a 1,50 m.

b) Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

b.1 Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana.

- No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.
- Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
- La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20 por ciento.
- Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b.2 Patio abierto en parcela independiente.

- Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 metros de diámetro, con alturas superiores.
- La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.

4. Patio mancomunado.

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.

d) Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b, de este artículo, salvo la b.7.

Artículo 5.1.32. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

2. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.

Artículo 5.1.33. Vallados

1. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas o muros de doscientos (200) centímetros de altura, salvo en subzonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá:

a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.
   O por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros.
b) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana.
c) Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará sus propias necesidades.

2. Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbano o urbanizable bien en la forma señalada en el punto 1, o bien mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales, no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

3. Los vallados de las parcelas lindantes con cauces de agua deberán dejar libre la zona de servidumbre (5 metros).

Artículo 5.1.34. Protección del arbolado

1. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

2. En las franjas de separación obligatoria lindante con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras,

se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 5.1.35. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación

1. Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda conforme al decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales.

2. Además, estas Normas Urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene, al cumplimiento de cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

3. En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el documento "B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales".

Artículo 5.1.36. Ámbitos urbanos, áreas y viviendas exentas del cumplimiento del Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas y alojamientos dotacionales.

Las viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibiliten el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en el Decreto 80/2022 están entre los supuestos de exención de citado cumplimiento, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple previamente, conforme al artículo 10 del citado decreto.

A continuación, se indican los ámbitos y áreas consolidadas en las cuales se dan los supuestos de exención. (a concretar en la aprobación inicial)…

CAPÍTULO 5.2. - ORDENANZAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN 1a - Condiciones generales de las subzonas residenciales (a)

Artículo 5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación. (a)

1. **Referentes a la parcelación**.

a) La parcelación será definida por alguno de estos procedimientos:

a.1) En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se ratifica, salvo definición expresa en contrario de la ficha del AOP correspondiente, la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

A estos efectos, se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas que, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta, pertenezcan a distintas subzonas.

a.2) En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan General, de forma gráfica o por medio de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3) En los AOP a ordenar por un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus Ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las subzonas a5 y a6 será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la norma particular del AOP o, por remisión de ella, aquel plan no contiene especificaciones en otro sentido.

b) Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse:

b.1) Mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona.

b.2) Si el Ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurran en las parcelas, mediante un proyecto de normalización de fincas o, incluso, un estudio de detalle.

No obstante, si la modificación conlleva la asignación a las nuevas parcelas de edificabilidades diferentes de las establecidas en la Ordenanza general de cada subzona será precisa la redacción de un estudio de detalle. En este supuesto, el expediente asignará a cada una de ellas su edificabilidad específica, de tal forma que la total resultante sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas.

2. **Referentes a asignación de la edificabilidad**.

a) Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b) anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan General que tengan definida la parcelación, la edificabilidad establecida en la ordenanza general de cada subzona se aplicará sobre la parcela. En el resto se asignará a cada subzona.
b) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el CAPÍTULO 5.1. - "Definiciones básicas para la aplicación de las Ordenanzas".
   Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad actual sobre rasante y la bajo rasante autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente aquél no dispusiera de ella.
c) Los edificios y los usos que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en el Artículo 4.7.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", Artículo 4.7.3. "Edificios, construcciones o disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable" y, en su caso, Artículo 4.7.6. "Usos existentes en suelo urbano y urbanizable".

3. Referentes al número de viviendas.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

a) En el suelo urbano consolidado por la urbanización de las subzonas a1, a2, a3 y a4 este parámetro podrá ser libre o regulado por la norma particular del AOP expresamente o indirectamente mediante un estándar de metros cuadrados construidos por vivienda.
b) En las subzonas a5 y a6 del suelo urbano consolidado y del no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se regulará mediante el establecimiento de un estándar de superficie mínima de parcela por vivienda.

c) En los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se estará a lo que señale expresamente la norma particular del AOP
d) En el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable sectorizado el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la norma particular del AOP

4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

a) La forma de la edificación se regulará de forma gráfica o a través de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.
b) En los casos en los que se consolida la ordenación preexistente, cualquier operación de sustitución se adecuará a la ordenanza de la subzona o a la forma de la volumetría y parámetros edificatorios de la edificación preexistente, sin perjuicio de lo dicho en el punto 2.c) anterior. En el caso de las ampliaciones de ésta, se estará a lo que regule la norma particular del AOP

5. Referentes a la regulación de la edificación de viviendas.

Los edificios de viviendas y las propias viviendas se regularán conforme a las condiciones establecidas en el decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales. Las viviendas contarán con un espacio exterior vividero de una superficie útil mínima de 4 m2 en el que pueda inscribirse un círculo de 1,5 m de diámetro y todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa exterior o a patio cerrado. Las alturas libres interiores máximas y mínimas de las plantas serán conforme al citado decreto.

Artículo 5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos. (a)

1. Las subzonas residenciales se destinarán al uso característico de vivienda establecido expresamente en el Artículo 3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan General", el cual establece para cada zona el tipo característico o predominante de cada subzona.

2. Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada AOP o, en su defecto, en los artículos siguientes referentes a las Ordenanzas generales de las subzonas. Dicha implantación quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda característicos del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

En cualquier caso, el Ayuntamiento mediante una ordenanza urbanística municipal podrá regular las compatibilidades de los usos comprendidos en las Ordenanzas de las subzonas.

3. Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados y los auxiliares de cada uno de aquellos.

4. Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del Artículo 3.1.15. "Definición y clases", dentro de la sección 7ª. "Contenido del uso de comunicaciones y transportes".

5. Servidumbre de uso público. El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las subzonas y parcelas residenciales y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en

las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

Para la instalación y puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación la Ley 11/2022 de 28 de iunio General de Telecomunicaciones en su Art. 49 como la disposición adicional octava de la Lev 38/1999 de 5 ne noviembre, contemplan excenciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones efectrónicas de la obtención de las citadas
licencias.

Artículo 5.2.3. Ordenanza a1 de asentamientos antiguos urbanos (ZONA CENTRAL DE MAESTU Y ALGUNAS ÁREAS DE CICUJANO, ATAURI Y KORRES)

1. Ámbito de aplicación. (a1)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los Artículo 4.7.2. a Artículo 4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a1)

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación", y el número de plantas sobre rasante autorizado.

b) Si en aquel plano no se establece la línea de fachada posterior o de fondo, éste cumplirá el parámetro establecido en el punto 7 "Fondo edificable".

3. Tipología edificatoria.(a1)

a) La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

b) Se establece como uso tipológico el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

4. Parcela mínima edificable. (a1)

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (a1)

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan General tendrá una superficie mínima de 200 m2.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (a1)

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá una dimensión mínima de lindero frontal de 7 m.
b) Las dimensiones del resto de los linderos será libre.

7. Fondo edificable. (a1)

a) Queda consolidado el fondo edificable en los edificios existentes con la anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.
b) En el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, en el supuesto de que en el plano P5 "Condiciones de la edificación" no se haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de:

- En plantas altas 12 m.
- En plantas bajo rasante y planta baja se podrá llegar hasta el fondo de la parcela.

8. Número de edificios en una parcela. (a1)

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.
b) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.
El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.
c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas. (a1)

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada.
b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a1)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P5. "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante
b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación. (a1)

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m
II	7 m

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en el punto a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación. (a1)

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

a) Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

b) En el caso de sustitución de la edificación se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del Artículo 5.2.1. "Condiciones generales comunes referentes a la edificación".
c) En el caso de nueva edificación se regirá mediante el plano P5 "Condiciones de la edificación", la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo.

13. Separaciones de los edificios a los linderos. (a1)

a) La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico en el plano P5 "Condiciones de la edificación", no existe tal parámetro.

b) No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

c) Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 7 "Fondo edificable", supera la dimensión real de aquélla.

d) Si por el amplio frente de parcela fuera necesario la separación a linderos lateral, la separación mínima será de 6 m. Se podrá reducir esta distancia mínima a lindero si entre los dos edificios hay 6 m.

14. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela. (a1)

a) Este parámetro será el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a1)

a) En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.

b) Los patios de manzana o de parcela surgirán como resultado de la aplicación de los fondos edificatorios de este artículo y de la aplicación de los apartados correspondientes del Código Técnico de la Edificación (CTE).

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a1)

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Plantas altas: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m. No obstante, en los edificios destinados a almacén agrícola que sólo posean una planta, la altura de piso máxima será de 7 m.,

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a1)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el Artículo 5.1.28. "Salientes y entrantes en fachadas", con estas excepciones:

a.1) En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2) En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro; mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de 40 cm.

En ambos casos no podrán ubicarse en la planta baja.

b) En las fachadas posteriores, los salientes, cornisas y aleros se admitirán si la distancia entre aquellas y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2) anterior.

c) Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual al vuelo de estos.

18. Cornisas y aleros. (a1)

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,00 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a1)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 35 por ciento. Para edificios no residenciales la cubierta estará comprendida entre el 10 y el 35%.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbrera sensiblemente paralela a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.

d) No se permiten mansardas, ni la apertura de huecos en la cubierta para la producción de terrazas, ni áticos retranqueados.

e) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

f) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

20. Condiciones adicionales. (a1)

a) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden, edificación entre medianeras.

b) Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente.

c) Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona (piedra y raseo pintado) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de colores acordes al entorno. En el caso de edificios no residenciales, la cubierta utilizará cualquier material que respete el entorno. Se prohíben técnicas y materiales que simulen técnicas tradicionales y edificios fuera del modelo de arquitectura popular de la comarca.

d) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

e) Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.

f) Las parcelas podrán cerrarse elementos ciegos de 60 cm de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones

similares hasta una altura máxima de 200 cm. Si el cierre es muro de contención por desnivel de calle, el muro más el vallado no excederá de 200 cm.

g) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros. (a1)

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a1)

a) Uso característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda en el tipo edificatorio adosado. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

b.1) Industria compatible con vivienda; en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.

b.2) Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b.4) a b.8) siguientes.

b.3) Oficinas: en cualquier planta baja y primera de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4) a b.7) siguientes.

b.4) Comercio al por menor; en la planta baja del edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.5) Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.

b.6) Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.7) Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas, y en edificio exclusivo.

b.8) Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

b.9) Almacén agrícola: en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.4. Ordenanza a2 de asentamientos antiguos rurales. (ÁREAS EN TODOS LOS NÚCLEOS EXCEPTO EN MAESTU)

1. Ámbito de aplicación. Criterio básico de ordenación. (a2)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los Artículo 4.7.2. a Artículo 4.7.5.

d) Criterio básico de ordenación. A fin de lograr la preservación del carácter de los núcleos que configuran las subzonas a2, se establecen como usos priorizados los de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B) y de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1). Como consecuencia, la presente ordenanza pretende incentivar la implantación de estos usos, asignándoles parámetros urbanísticos y edificatorios más favorables.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a2)

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

i. Uso de vivienda priorizado: 0,50 m2t/m2s

ii. Uso de vivienda no priorizado: 0,30 m2t/m2s.

iii. Resto de usos autorizados: 0,50 m2t/m2s. Almacenes 0,70 m2t/m2s.

iv. Edificabilidad total: 0,70 m2t/m2s

v. No obstante lo señalado en los cuatro puntos anteriores, toda parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento tendrá derecho como mínimo a una edificabilidad total de 162 m2t, destinados a alguno de los usos permitidos, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

1) Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m2t.

2) Que el edificio, si se destina al uso de vivienda, no posea más de dos (2) unidades.

3) Que guarde las separaciones al lindero frontal y a los linderos laterales establecidos en esta ordenanza.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes para formar una de mayor superficie o proceder a una posterior segregación o parcelación, sólo transmitirá a la nueva parcela formada la edificabilidad derivada del coeficiente establecido en el párrafo "a".

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria. (a2)

a) Las edificaciones priorizadas responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. El destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Las edificaciones no priorizadas responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 4.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 6.a.i.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

c) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

ii. Cualquiera de los descritos anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

iii. El destinado de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 22 posterior.

d) Como edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 20 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable. (a2)

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (a2)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 500 m2.

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 400 m2 por vivienda.

c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 1.000 m2 por vivienda.

d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 250 m2 por vivienda.

e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1): 250 m2 por vivienda.

f) Usos autorizados no residenciales en edificio no compartido con vivienda: 800 m2 por edificio.

g) Como caso especial, cuando un edificio esté compartido por el uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 1.000 m2.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las parcelas. (a2)

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas dimensiones mínimas de sus linderos frontales:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 15 m.

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 25 m.

c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 30 m.

d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 25 m.

e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1): 25 m.

f) Otros usos autorizados en edificio no compartido con vivienda: 12 m.

g) En el caso especial del edificio que contiene uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 20 m.

h) Estas distancias serán reducidas en cinco (5) metros en los tipos edificatorios descritos en el punto 4 anterior que estén adosados a un lindero.

7. Fondo edificable. (a2)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela. (a2)

a) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante, destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas. (a2)

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a2)

El perfil de la edificación es II(b)/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, planta alta y bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

11. Altura máxima de la edificación. (a2)

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete (7) metros.

b) Cuando el edificio o parcela esté adosado a la alineación de varios espacios públicos se medirá al espacio de rasante inferior.

c) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria.

d) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.

e) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación. (a2)

a) En las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente instrumento este parámetro será libre.

b) En el resto de los casos será del cuarenta por ciento.

13. Separaciones de los edificios a los linderos. (a2)

a) La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:

i Se atendrán a las áreas de movimiento señaladas en el plano P5

ii. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán como mínimo la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.

iii. En el resto de los casos, el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de ocho (8) metros. En caso contrario, se separará como mínimo cuatro (4) metros del eje de la calle.

La superficie entre la alineación de la edificación y el límite de parcela privada quedará sin vallar y se le aplicará el régimen de los espacios privados abiertos no edificables del plano 5 de ordenación de la edificación.

b) En el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo tres (3) metros, salvo en los casos especiales descritos en los párrafos “i” y “ii” del punto 3.c, en cuyo caso este parámetro será libre.

14. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela. (a2)

a) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.

b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a2)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a2)

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Plantas altas: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

c) No obstante, en los edificios destinados a almacén agrícola que sólo posean una planta, la altura de piso máxima será de siete (7) metros, medida a la parte inferior de la cercha o, en su ausencia, del alero o la cornisa.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a2)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el Artículo 5.1.28. "Salientes y entrantes en las fachadas", con estas excepciones:

i. En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. Tampoco se permiten en las calles peatonales con tolerancia.

iii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 14.

c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

18. Cornisas y aleros. (a2)

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a2)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento.

b) No se permite las mansardas.

c) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas, siempre que no superen el veinte (20) por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

20. Condiciones adicionales. (a2)

a) Los edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes se dirigirán al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.

b) Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) tendrán un máximo de tres (3) viviendas.

c) Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) tendrán un máximo de cuatro (4) viviendas.

d) Los edificios destinados al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1) tendrán un mínimo de cuatro (4) viviendas y un máximo de ocho (8).

e) Las modificaciones de los edificios residenciales preexistentes, así como de sus elementos anexos que, por sus características tipomorfológicas, puedan asimilarse a los edificios residenciales, podrán adecuarse a las tipologías edificatorias mencionadas en el punto 4 de este artículo, siempre que cumplan la normativa vigente en cada momento de la vivienda de protección oficial.

f) Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. Que se destine a usos auxiliares, tales como garajes o leñeras.

ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente.

iii. Que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

iv. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales.

v. Que su superficie construida sea como máximo de 50 m2t y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

g) Cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se permiten aparcamientos al aire libre o en edificación, txokos, casetas de aperos o similares y piscinas.

h) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

i) Se permitirán, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín realizados en madera, con planta máxima de seis (6) metros cuadrados y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

j) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros. (a2)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a2)

a) Uso característico:

a.1) La vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones Se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado “b”.

b) Usos compatibles:

b.1) La vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones.

b.2) La vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, punto 4.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

b.3) La vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, puntos 6.a.i.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

b.4) Almacenes vinculados a explotación agraria: en planta baja de los edificios de vivienda, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados, siempre que se demuestre su compatibilidad.

b.5) Industria compatible con vivienda: en la planta baja de un edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad, y en edificio exclusivo.

b.6) Equipamiento comunitario: en edificio exclusivo, en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio compartido entre varios equipamientos, o con otros usos en las condiciones de los párrafos “iv” a “viii” siguientes.

b.7) Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo o compartido, en las condiciones de los párrafos “v” a “viii” siguientes.

b.8) Comercio al por menor: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.9) Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el de comercio al por menor.

b.10) Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas y comercio al por menor, y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.11) Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas, y en plantas altas compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. “Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos” y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. “Usos no previstos en la presente normativa urbanística”.

Artículo 5.2.5. Ordenanza a3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX.

1. Ámbito de aplicación. (a3)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos Artículo 4.7.2. a Artículo 4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a3)

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación", y el número de plantas sobre rasante autorizado.

b) Si en aquél plano no se establece la línea de fachada posterior o de fondo, este cumplirá el parámetro establecido en el punto 7 "Fondo edificable".

c) En el caso de las áreas a desarrollar por un plan de desarrollo se regulará tanto de forma directa en la norma particular del AOP correspondiente como indirecta gráficamente.

3. Tipología edificatoria. (a3)

a) Se establece como uso tipológico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

4. Parcela mínima edificable. (a3)

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. (a3)

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de 250 m2.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (a3)

a) Para toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan General el lindero frontal o fachada a calle tendrá una dimensión mínima de 12,50 m.

b) Las dimensiones del resto de linderos será libre.

7. Fondo edificable. (a3)

a) En el supuesto de que el plano P5 "Condiciones de la edificación", no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo de 15 m. para las plantas superiores.

b) En las plantas bajo rasante y bajas se regulará por las condiciones de ocupación que se establezcan.

8. Número de edificios en una parcela. (a3)

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

c) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

d) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas. (a3)

a) En el caso de las subzonas de suelo urbano consolidado por la urbanización este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

c) En el caso de las subzonas de suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el suelo urbanizable este parámetro vendrá definido obligatoriamente en la norma particular del AOP.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a3)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P5 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación. (a3)

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación. (a3)

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

a) Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

b) En el caso de sustitución de la edificación se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del Artículo 5.2.1. "Condiciones generales comunes referentes a la edificación".

c) En el caso de nueva edificación:

- Para las plantas altas, se regirá mediante el plano P5 "Condiciones de la edificación" y los parámetros del presente artículo.
- Para las plantas bajas y bajo rasante la ocupación podrá ser del 100 por ciento.

13. Separaciones de los edificios a los linderos. (a3)

a) La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico, no existe tal parámetro.

b) Si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

14. Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela. (a3)

a) Los edificios situados dentro de la misma parcela destinados con carácter de principal a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de 6 m.

b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de 3 respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a3)

a) En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.

b) Los patios de manzana o de parcela surgirán como resultado de la aplicación de los fondos edificatorios de este artículo y de la aplicación de los apartados correspondientes del Código Técnico de la Edificación (CTE).

16. Altura máximas y mínimas de las plantas. (a3)

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Planta alta: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en las fachadas. (a3)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo Artículo 5.1.28. "Salientes y entrantes en fachadas", con estas excepciones:

a.1) En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2) En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro; mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de 40 cm.

En ambos casos no podrán ubicarse en la planta baja.

b) En las fachadas posteriores, los salientes, cornisas y aleros se admitirán si la distancia entre aquellas y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2) anterior.

c) Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual al vuelo de estos.

d) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 13.

e) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo a).

f) En los patios de manzana se autorizan sobre la línea de edificación al patio de manzana los mismos salientes y entrantes señalados en los párrafos anteriores.

18. Cornisas y aleros. (a3)

Los aleros no podrán sobresalir de la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a3)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) No se permite las mansardas.

d) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

e) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

f) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

g) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

h) Se podrá realizar terrazas en cubierta con las siguientes condiciones:

h.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

h.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de cubierta.

h.3) El fondo será menor a 3 metros.

h.4) Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta inmediatamente inferior.

20. Condiciones adicionales. (a3)

a) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden, edificación entre medianeras.

b) Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente.

c) Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona (piedra y raseo pintado) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de colores acordes al entorno.

d) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

e) Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.

f) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros. (a3)

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a3)

a) Uso característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

b.1) Industria compatible con vivienda; en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.

b.2) Equipamiento comunitario: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.
b.3) Oficinas: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.
b.4) Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.
b.5) Restaurante y bares: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.
b.6) Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.
b.7) Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.6. Ordenanza a4 de edificación abierta.

1. Ámbito de aplicación. (a4)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos Artículo 4.7.2. a Artículo 4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a4)

a) En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por estas Normas, la edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular del AOP o de manera indirecta mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano P5 "Condiciones de edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su Norma Particular.

c) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad que aquellos definen, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 5.1.

d) Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad sobre rasante actual y la bajo rasante autorizada con carácter general, aunque anteriormente aquel no dispusiera de la misma.

3. Tipología edificatoria. (a4)

a) Se establece como uso tipológico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio aislado.

4. Parcela mínima edificable. (a4)

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Su modificación se formulará a través de un estudio de detalle que desarrollará los parámetros contenidos en este artículo.

5. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones. (a4)

a) Será definida por la ordenación pormenorizada del presente instrumento y, en su caso, del planeamiento de desarrollo pertinente, y por los proyectos de parcelación o reparcelación que se formulen en caso preciso.

b) En los casos en que se modifique la parcelación, el expediente que la formule, estudio de detalle o plan de desarrollo, asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales adoptadas, por este instrumento y el de desarrollo.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (a4)

a) Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Para nuevas parcelas la dimensión mínima del lindero frontal será de 20 m.

7. Fondo edificable. (a4)

a) En el supuesto de que en el plano P5 "Condiciones de la edificación" no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de 15 m.

8. Número de edificios en una parcela. (a4)

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Su modificación se formulará a través de un estudio de detalle que desarrollará los parámetros contenidos en este artículo.

c) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule este parámetro con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente AOP.

9. Número máximo de viviendas. (a4)

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del AOP.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a4)

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P5. "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas sobre y bajo rasante permitido en la edificación.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación. (a4)

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

d) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se entenderá que esta ordenanza queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse cualquier intervención de sustitución a los parámetros que de ella se deducen.

12. Ocupación del suelo por la edificación. (a4)

a) La ocupación del suelo será regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "Condiciones de la edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la ocupación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente AOP.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una ocupación del 60 por ciento.

13. Separaciones de los edificios a los linderos. (a4)

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "Condiciones de la edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación a los linderos con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente AOP.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una separación a linderos mínima de 3 m.

14. Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela. (a4)

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "Condiciones de la edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del AOP.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una separación mínima de 6 m.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a4)

a) En esta subzona no se permiten los patios de manzana ni de parcela.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a4)

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja y alta: 2,50 m.

a.2) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a4)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el Artículo 5.1.28. "Salientes y entrantes en fachadas".

18. Cornisas y aleros. (a4)

a) Las cornisas y aleros no podrán sobresalir de la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a4)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima entre el 0 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) No se permite las mansardas.

d) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

e) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la actual"

f) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

g) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

h) Se podrá realizar terrazas en cubierta con las siguientes condiciones:

h.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

h.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de cubierta.

h.3) El fondo será menor a 3 metros.

h.4) Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta inmediatamente inferior.

20. Condiciones adicionales. (a4)

a) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros. (a4)

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a4)

a) Usos característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

b.1) Equipamiento comunitario: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.2) Oficinas: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.3) Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.4) Restaurante y bares: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.5) Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.6) Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.7. Ordenanza a51 de edificación abierta de bajo desarrollo.

1. Ámbito de aplicación. (a51)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a51)

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será de 1,20 m2t/m2s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante será la que resulte de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria. (a51)

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio del uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta y abierta de bajo desarrollo, definido en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", puntos 3.d.i) y 7.a.i) en cualquiera de sus ubicaciones.

Cada edificio tendrá un máximo de 16 viviendas.

b) También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales.

4. Parcela mínima edificable. (a51)

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (a51)

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 600 m2 por cada edificio.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (a51)

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de 15 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable. (a51)

a) Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela. (a51)

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas. (a51)

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a51)

a) El perfil de la edificación es III(b)/-: es decir planta baja, dos plantas altas y bajocubierta, siendo libre el número de plantas bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación. (a51)

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota de origen, es de 9 m.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12. Ocupación máxima de suelo por la edificación. (a51)

a) La ocupación de suelo será del 60 por ciento en plantas sobre rasante y del 80 por ciento bajo rasante.

13. Separaciones de los edificios a los linderos. (a51)

a) Al lindero frontal:

a.1) Mínimo: 3 m.

a.2) Máximo: libre.

b) Al resto de linderos:

b.1) Mínimo: 3 m.

b.2) Máximo: libre.

14. Separación mínima entre edificios de una misma parcela. (a51)

a) La separación mínima entre edificios de una misma parcela será de 6 m.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a51)

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a51)

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja y alta: 2,50 m.

a.2) Planta alta: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Todas las plantas: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a51)

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al 10 por ciento de la de la calle ni a un (1) metro.

b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y Aleros. (a51)

a) Los aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,20 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a51)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 0 por ciento y el 50 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

d) Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

d.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

d.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la prolongación del faldón de la cubierta.

d.3) Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

20. Condiciones adicionales. (a51)

a) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros. (a51)

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a51)

a) Uso característico: vivienda en edificación de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar, compacta y aislada de bajo desarrollo (uso descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 3.d.i) y 7.a.i).

b) Usos compatibles: se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; instalaciones sanitarias sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.8. Ordenanza a52 de unifamiliar adosada. (MAESTU ADOSADAS Y COMPATIBLE EN PERIFERIA)

1. Ámbito de aplicación. (a52)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente, que siempre tiene primacía normativa, podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en los AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

2. Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante. (a52)

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación", y el número de plantas sobre rasante autorizado.

b) Si en aquel plano no se establecen las líneas de edificación la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será de 1 m2t/m2s.

c) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante si no se define en el plano P5 “Condiciones de la edificación”, es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria. (a52)

a) La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar adosada, definido en el punto 6, párrafos a.i.1) y a.ii) del Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", y estará formado por 3 o 4 unidades de vivienda.

b) Además, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares.

4. Parcela mínima edificable. (a52)

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento con edificación preexistente.

5. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. (a52)

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 140 m2 por vivienda.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las parcelas. (a52)

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada edificio tendrán una dimensión mínima de 6,5 m por vivienda.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable (a52)

a) Este parámetro no es de aplicación en esta subzona

8. Número de edificios en una parcela. (a52)

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6.b.iii), siempre y cuando sea posible su subdivisión en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara (supuesto descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6.b.ii).

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas. (a52)

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a52)

a) El perfil de la edificación es II(b)/-: es decir, planta baja, planta alta y planta bajo cubierta, siendo libre el número de plantas planta bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación al alero. (a52)

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 7,00 m.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación. (a52)

a) La ocupación del suelo se regula directamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación".

b) Si en aquel plano no se establecen las líneas de edificación la ocupación máxima del suelo por cada conjunto de viviendas será del 60 por ciento.

13. Separaciones de cada conjunto de viviendas o edificio a los linderos. (a52)

a) La separación a linderos se regula directamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación".

b) Si en aquel plano no se establecen las líneas de edificación las separaciones de cada conjunto de viviendas o edificio a linderos será la siguiente:

b.1) Al lindero frontal o la alineación viaria: Mínimo 3 m. Máxima: libre.

b.2) A los linderos laterales: Mínimo 3 m. Máxima: libre.

b.3) Al lindero posterior: 3 m.

c) No se permiten depósitos de gas si hay red. Si no, 3 m a linderos.

14. Separaciones entre los conjuntos de viviendas o edificios situados en la misma parcela. (a52)

a) La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 3 m.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a52)

a) Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a52)

a) Alturas mínimas:

a.1) Planta alta y baja: 2,50 m.

a.2) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas máximas:

b.1) Planta alta y baja uso vivienda: 3,00 m.

b.2) Planta baja otros usos: 4,00 m.

b.3) Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a52)

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al 10 por ciento de la de la calle ni a un metro.

b) Los balcones y miradores no superarán 1 m de ancho.

b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros. (a52)

a) Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,00 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a52)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

20. Condiciones adicionales. (a52)

a) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de planta máxima 6 m2 y altura cubierta 2,50 m, debiendo respetar las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación.

d) Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona. Se prohíben técnicas y materiales que simulen técnicas tradicionales y edificios que se aparten del modelo de arquitectura popular de la comarca.

e) Las parcelas podrán cerrarse elementos ciegos de 60 cm de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 200 cm. Si el cierre es muro de contención por desnivel de calle, el muro más el vallado no excederá de 200 cm. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana. Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará sus propias necesidades

21. Restos de parámetros. (a52)

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a52)

a) Uso característico: vivienda unifamiliar adosada en edificio aislado y exclusivo (uso descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6, párrafos a.i.1) y a.ii) en cualquiera de sus ubicaciones).

b) Usos compatibles: se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y cultural, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; instalaciones sanitarias sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.9. Ordenanza a61 de vivienda unifamiliar aislada. (MAESTU PERIFERIA)

1. Ámbito de aplicación. (a61)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, la norma particular del AOP correspondiente, que siempre tendrá primacía normativa, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en los AOP que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

c) En subzona a61 podrá adoptarse la normativa de subzona a62 salvo que se diga expresamente lo contrario.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a61)

a) La edificabilidad máxima sobre rasante para uso residencial y resto de usos será 0,35 m2t/m2s de parcela bruta. Para almacenes agrícolas la edificabilidad será de 0,7 m2/m2 sobre parcela bruta.

c) Compartidos con residencial y resto de usos autorizados 0,35 m2/m2.

d) Edificabilidad máxima total 0,40 m2/m2 y para almacenes agrícolas 0,70 m2/m2.

e) Se establece una superficie mínima edificable 162 m2 (máximo 120 en PB y no más de 1 viv.)

f) No computan elementos muebles jardín de hasta 2x2x2 no habitables con distancias a linderos.

g) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria. (a61)

a) La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar aislada definida en el punto 4.a.i) del Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido de uso de vivienda".

b) También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c) Como edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el punto 20 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable. (a61)

a) A efectos de superficie mínima edificable quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento. Para ser edificables, deberán cumplir el resto de requisitos.

5. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. (a61)

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 500 m2.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y forma de las mismas. (a61)

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una dimensión mínima de 15 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable. (a61)

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela destinados a usos principales. (a61)

a) Quedan consolidados las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 4, párrafo b.ii) siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara, entendiendo, en este caso, el parámetro de dimensión mínima del lindero frontal referido al lindero que delimita el lote con la vía o espacio libre al que da frente.

El proyecto de edificación, el de parcelación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas. (a61)

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a61)

a) El perfil de la edificación es II(b)/I; es decir, planta baja, planta alta, planta bajo cubierta y una planta bajo rasante. En el caso de almacén el perfil es de I/I.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación. (a61)

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 7,00 m. Para almacenes 7,00 m en una planta.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación. (a61)

a) La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, del suelo por la edificación será del 30% por ciento. Para uso almacén 70% sobre y bajo rasante.

13. Separaciones mínimas de los edificios a los linderos. (a61)

a) Las separaciones mínimas de los edificios a los linderos serán de 3 m salvo los siguientes casos:

a.1) Si se construyen 2 viviendas con parcelas independientes y proyecto común podrán adosarse.

a.2) Se podrá adosar a linderos y testero si es escasa superficie o irregular forma y existen edificios adosados ciegos a lindero, aceptación expresa, proyecto común.

a.3) Leñeras, garaje adosadas si ya existe una análoga, proyecto conjunto, sean auxiliares del principal, máximo 25 m2 de superficie y no más de 3 m altura.

a.4) No se permiten depósitos de gas si hay red. Si no, 3 m a linderos.

14. Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela. (a61)

a) La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m., salvo en el caso de las edificaciones descritas en el punto 20 cuya separación mínima será de 3 m. a la edificación de uso principal.

15. Patios abiertos a fachada, de manzana y de parcela. (a61)

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a61)

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja uso vivienda: 2,60 m.

a.2) Planta baja otros usos: 3,00 m.

a.3) Planta alta: 2,60 m.

a.4) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas.

b.1) Planta baja uso vivienda: 3,00 m.

b.2) Planta baja otros usos: 5,00 m.

b.3) Planta semisótano y sótano: 3,00 m.

En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

b.4) Planta alta: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a61)

a) Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros. (a61)

a) Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,00 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a61)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 40 por ciento. Para edificios no residenciales la cubierta estará comprendida entre el 10 y el 35%.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

d) Se prohíben las mansardas, áticos retranqueados y elementos que distorsionen los planos de la cubierta.

20. Condiciones adicionales. (a61)

a) Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos de 3 m.

b) En las parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m2 se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c) También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m2 y altura a cumbrera máxima de 2,50 m, y sin ningún tipo de instalaciones, respetando en todo caso las distancias a linderos.

d) Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona. Se prohíben técnicas y materiales que simulen técnicas tradicionales y edificios que se aparten del modelo de arquitectura popular de la comarca.

e) Las parcelas podrán cerrarse elementos ciegos de 60 cm de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 200 cm. Si el cierre es muro de contención por desnivel de calle, el muro más el vallado no excederá de 200 cm. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana. Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará sus propias necesidades.

21. Restos de parámetros. (a61)

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a61)

a) Uso característico: vivienda unifamiliar aislada (uso descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 4, párrafo a.i) en cualquiera de sus ubicaciones).

b) Usos compatibles: se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares;

instalaciones deportivas; instalaciones sanitarias sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo. Se autorizan almacenes en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.10. Ordenanza a62 de vivienda bifamiliar. (COMPATIBLE EN MAESTU PERIFERIA)

1. Ámbito de aplicación. (a62)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en los AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

c) En subzona a62 podrá adoptarse la normativa de subzona a61 sólo en los casos en que se señala expresamente.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a62)

a) La edificabilidad máxima sobre rasante para uso residencial y resto de usos será 0,35 m2t/m2s de parcela bruta. Para almacenes agrícolas la edificabilidad será de 0,7 m2/m2 sobre parcela bruta.

c) Compartidos con residencial y resto de usos autorizados 0,35 m2/m2.

d) Edificabilidad máxima total 0,40 m2/m2 y para almacenes agrícolas 0,70 m2/m2.

e) Se establece una superficie mínima edificable 162 m2 (máximo 120 en PB y no más de 1 viv.)

f) No computan elementos muebles jardín de hasta 2x2x2 no habitables con distancias a linderos.

g) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria. (a62)

a) La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda bifamiliar definida en el punto 5, párrafos a.1.i) y b.1.i), del Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda".

b) También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c) Como edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el punto 20 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable. (a62)

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. (a62)

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 1.000 m2.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y su forma (a62).

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de 10 m por vivienda.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable. (a62)

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela destinados a usos principales. (a62)

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 5, párrafos a.2.iii) y b.2. iii), siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

b) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas. (a62)

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a62)

a) El perfil de la edificación es II (b)/-; es decir, planta baja, planta alta y bajo cubierta, siendo libre el número de plantas bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación. (a62)

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 7,00 m.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación. (a62)

a) La ocupación máxima del suelo, sobre y bajo rasante del 30 por ciento. Para almacén será de 70% sobre y bajo rasante.

13. Separaciones mínimas de los edificios a los linderos. (a62)

a) Las separaciones de cada edificio a los linderos serán de 3 m.

a.1) Si se construyen 2 viviendas con parcelas independientes deberán tener proyecto común.

a.3) Leñeras, garaje adosadas si ya existe una análoga, proyecto conjunto, sean auxiliares del principal, máximo 25 m2 de superficie y no más de 3 m altura.

a.4) No se permiten depósitos de gas si hay red. Si no, 3 m a linderos.

14. Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela. (a62)

a) La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m.

15. Patios abiertos a fachada, de manzana y de parcela. (a62)

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a62)

a) Alturas de piso mínimas.

a.1) Planta baja uso vivienda: 2,60 m.
a.2) Planta baja otros usos: 3,00 m.
a.3) Planta alta: 2,60 m.
a.4) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas.

b.1) Planta baja uso vivienda: 3,00 m.
b.2) Planta baja otros usos: 5,00 m.
b.3) Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.
b.4) Planta alta: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a62)

a) Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros. (a62)

a) Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,00 m.

19. Cubiertas y volúmenes por encima de la altura. (a62)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

d) Se prohíben las mansardas, áticos retranqueados y elementos que distorsionen los planos de la cubierta.

20. Condiciones adicionales. (a62)

a) Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos de 3 m.

b) En las parcelas de superficie superior a 1.000 m2 se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c) También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m2 y altura a cumbrera máxima de 2,50 m., y sin ningún tipo de instalaciones, respetando en todo caso las distancias a linderos.

d) Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona. Se prohíben técnicas y materiales que simulen técnicas tradicionales y edificios que se aparten del modelo de arquitectura popular de la comarca.

e) Las parcelas podrán cerrarse elementos ciegos de 60 cm de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 200 cm. Si el cierre es muro de contención por desnivel de calle, el muro más el vallado no excederá de 200 cm. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana. Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará sus propias necesidades.

21. Restos de parámetros. (a62)

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a62)

a) Uso característico: vivienda bifamiliar en edificio aislado (uso descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 5, párrafos a.i.1) y b.1.i), en cualquiera de sus ubicaciones).

b) Usos compatibles: se autorizan los usos compatibles con vivienda: equipamiento comunitario (docentes; recreativo y social, salvo, salas de baile, juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; instalaciones sanitarias sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo. Se autorizan almacenes en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

SECCIÓN 2a - Condiciones generales de las subzonas industriales (b)

Artículo 5.2.11. Ordenanza b11 de industria intensiva.

1. Ámbito de aplicación. (b11)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Concepto. (b11)

a) Son las zonas de edificación de uso predominante industrial, configuradas por manzanas ocupadas por módulos de edificación entre medianeras; o, por parcelas diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una actividad única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de espacios no edificados anejos.

3. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes. (b11)

a) Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4. Tipo edificatorio característico. (b11)

a) El tipo edificatorio característico de esta subzona es el edificio adosado configurando manzanas, las cuales estarán formadas por varias parcelas.

b) No obstante, se puede admitir el edificio exento que ocupa la manzana con una sola parcela.

5. Edificabilidad urbanística. (b11)

a) La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada AOP.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por la ordenanza de éste.

c) En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,70 m2t/m2s.

La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (b11)

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.000 m2.

7. Dimensión mínima de frente de parcela. (b11)

a) El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

8. Separaciones de la edificación a los linderos. (b11)

a) Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en el plano P5; en su defecto, ésta será de 5 m como mínimo.

b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

9. Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela. (b11)

a) Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10. Ocupación del suelo por la edificación. (b11)

a) La ocupación máxima queda fijada en el 70 por ciento.

11. Perfil y Altura máxima de la edificación. (b11)

a) El perfil de la edificación es II/-; es decir, planta baja y una planta alta, siendo libre las plantas bajo rasante.

b) La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 9 m. en naves y almacenes y de 7 metros en el resto de los edificios.

Para las edificaciones industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación...), se admitirá en ellos, de forma excepcional, la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

c) En edificios de uso exclusivo oficina III/- y 10 metros de altura de alero.

12. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación. (b11)

a) En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura de piso mínima será de 2,60 m.

b) Esta altura deberá ser de 3 m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m2.

c) En las naves o talleres de producción la altura de piso mínima será de 4 m.

13. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria. (b11)

a) Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

b) Ámbito de aplicación.

b.1) Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B Industrial.

b.2) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3) En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m2.

d) Frente mínimo de parcela.

d.1) El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2) En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e) Separaciones de la edificación o linderos.

e.1) Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f) Ocupación del suelo por la edificación.

f.1) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones en edificios existentes en parcelas actualmente edificadas.

f.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g) Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1) El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra

que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2) Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.
- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.
- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.
- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3) Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4) Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

g.5) El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14. Usos autorizados. (b11)

a) Uso característico.

a.1) Industria de Talleres, Manufacturera, Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos.

b) Usos compatibles.

b.1) Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo. También en edificio exclusivo.

b.2) Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m2.

b.3) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.4) Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.5) Equipamiento comunitario:

- Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva.
- Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva.
- Servicios públicos, en parcela exclusiva.
- Deportivo en parcela exclusiva.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. Artículo 5.2.2. . "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.12. Ordenanza de la subzona b12 de industria aislada. (MAESTU INDUSTRIAL)

1. Ámbito de aplicación. (b12)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Concepto. (b12)

a) Se trata de subzonas formadas por una o varias parcelas destinadas a la implantación de una sola empresa que deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamientos, maniobra, carga y descarga.

3. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes. (b12)

a) Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4. Tipo edificatorio característico. (b12)

a) El tipo edificatorio característico será el de edificación aislada.

5. Edificabilidad urbanística. (b12)

a) La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada AOP.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por la ordenanza de éste.

c) En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,70 m2t/m2s.

La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (b12)

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.000 m2.

7. Dimensión mínima de frente de parcela. (b12)

a) El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

8. Separaciones de la edificación a los linderos. (b12)

a) Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en el plano P5; en su defecto ésta será de 5 m como mínimo.

b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

9. Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela. (b12)

a) Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10. Ocupación del suelo por la edificación. (b12)

a) La ocupación máxima queda fijada en el 50 por ciento.

11. Perfil y Altura máxima de la edificación. (b12)

a) El perfil de la edificación es II/-; es decir, planta baja y una planta alta, siendo libre las plantas bajo rasante.

b) La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 12 m. en naves y almacenes y de 7 metros en el resto de los edificios.

Para las edificaciones industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación,...), se

admitirá en ellos de forma excepcional la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

c) En edificios de uso exclusivo oficina III/- y 10 metros de altura de alero.

d) La pendiente de cubierta estará comprendida entre 10 y 40%.

12. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación. (b12)

a) En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura de piso mínima será de 2,60 m.

b) Esta altura deberá ser de 3 m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m2.

c) En las naves o talleres de producción la altura de piso mínima será de 4 m.

13. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria. (b12)

a) Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

b) Ámbito de aplicación.

b.1) Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B industrial.

b.2) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3) En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos. Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m2.

d) Frente mínimo de parcela.

d.1) El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2) En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e) Separaciones de la edificación o linderos.

e.1) Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f) Ocupación del suelo por la edificación:

f.1) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones en edificios existentes en parcelas actualmente edificadas.

f.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g) Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1) El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2) Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.
- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.
- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.
- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3) Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4) Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

g.5) El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14. Usos autorizados. (b12)

a) Uso característico:

a.1) Industria, salvo las industrias extractivas. Se admite en parcela exclusiva.

a.2) En el caso especial previsto en el punto 13, sólo se admiten talleres y artesanía y oficios artísticos y almacenes, salvo los de productos agroalimentarios.

b) Usos compatibles:

b.1) Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo. También en edificio exclusivo.

b.2) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.3) Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.4) Equipamiento comunitario:

- Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva.
- Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva.
- Servicios públicos, en parcela exclusiva.

b.5) Almacenes agrícolas. En parcela exclusiva.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes" Normas Urbanísticas.

15. Otras condiciones. (b12)

El cierre de parcela contará con una altura máxima de 2 m de cierre transparente o vegetal Se permite cerramiento ciego hasta 60 cm.

Artículo 5.2.13. Ordenanza de la subzona b.2. de industria especial.

1. Ámbito de aplicación. (b2)

a) La norma particular del AOP o, en su caso, el planeamiento pormenorizado establecerá expresamente el régimen de edificación de esta subzona, si bien podrán optar por remitirlo a alguna de las subzonas b1 contenidas en los artículos anteriores.

b) En cualquier caso la norma particular o el planeamiento de desarrollo deberán definir expresamente el régimen de usos.

2. Concepto. (b2)

Son las zonas industriales que se destinarán a los usos específicos que se definan de manera particularizada para cada AOP y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

Artículo 5.2.14. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.3. de parque tecnológico.

1. Ámbito de aplicación. (b3)

a) La Norma particular del AOP o, en su caso, el planeamiento pormenorizado establecerá expresamente el régimen de edificación de esta subzona, si bien podrán optar por remitirlo a alguna de las subzonas b1 contenidas en los artículos anteriores.

b) En cualquier caso la norma particular o el planeamiento de desarrollo deberán definir expresamente el régimen de usos.

2. Concepto. (b3)

TÍTULO 1. - Son las zonas industriales destinadas a empresas de alta tecnología o I+D con compatibilidad de usos terciarios y/o parques empresariales, y que responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

SECCIÓN 3a - Condiciones generales de subzona terciaria y equipamiento comunitario privado (c y d).

Artículo 5.2.15. Condiciones generales referentes a la edificación (c y d).

1. Las condiciones de edificación de las subzonas "c" de usos terciarios y "d" de equipamiento comunitario privado se regularán en cada caso por la norma particular del AOP y/o las Ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos P-4 "Calificación pormenorizada" y P-5 "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

a.1) Usos terciarios: 1,80 m2t/m2s

a.2) Uso deportivo y recreativo: La edificabilidad máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de 0,15 m2 construidos por cada m2 de superficie de parcela, mientras que cuando sea cubierto, la edificabilidad será de 1,60 m2 construidos por cada m2 de superficie de parcela.

a.3) Uso religioso, cultural, docente, sanitario y de servicios: 2,00 m2t/m2s

b) Ocupación:

b.1) Usos terciarios: La ocupación de la parcela será del 100 por cien, cumpliendo el resto de condiciones de posición.

b.2) Uso deportivo y recreativo: La ocupación máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será del 15 por ciento y cuando sea cubierto será del 80 por ciento.

b.3) Uso religioso, cultural, docente, sanitario y de servicios: La ocupación de la parcela será del 100 por cien.

c) Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

c.1) Usos terciarios: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

c.2) Uso deportivo y recreativo: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

c.3) Uso religioso, uso cultural, docente, sanitario y de servicios: Libre.

d) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

e) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.
Para uso religioso: No se define.

f) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen:

f.1) Uso comercial, cultural, docente, sanitario y de servicios: III/-

f.2) Uso deportivo y recreativo: La altura máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de una (1) planta y cuando sea cubierto será de dos (2) plantas.

f.3) Uso religioso: La correspondiente a la ordenación actual y como máximo III/- en edificios nuevos.

g) Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Para uso religioso: La correspondiente a la ordenación actual y como máximo 12m en edificios nuevos, con tolerancia de altura mayor para campanarios o elementos singulares.

h) Alturas libres de pisos:

h.1) Alturas de piso mínimas:

i) Planta baja: 3,00 m.

ii) Plantas altas: 2,60 m.

h.2) Alturas de piso máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

h.3) Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

i) El resto de parámetros son libres excepto para uso religioso que se consolida íntegramente la ordenación actual.

Artículo 5.2.16. Condiciones generales referentes a los usos autorizados (c y d).

1. En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente o, en su caso, las Ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

SECCIÓN 4a - Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario (g)

Artículo 5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación (g).

1. Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario se regularán en cada caso por la norma particular del AOP y/o las Ordenanzas del plan de desarrollo correspondiente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima:
- a.1) Uso deportivo y recreativo: 1,60 m2t/m2s
- a.2) Uso educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo: 2,00 m2t/m2s

b) Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

c) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

d) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.

e) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: III/-.

f) Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

g) Alturas libres de pisos:
- g.1) Alturas de piso mínimas:
  - i) Planta baja: 3,00 m.
  - ii) Plantas altas: 2,60 m.
- g.2) Alturas de piso máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.
- g.3) Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

h) El resto de parámetros son libres.

Artículo 5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos. (g)

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente y/o las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que el uso indicado el plano P4 "Calificación pormenorizada" es el característico, y todos los demás usos de equipamiento comunitario son compatibles.

SECCIÓN 5a - Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres. (f)

Artículo 5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación. (f)

1. En el caso de las subzonas públicas de espacios libres se permitirá edificar previo consentimiento del Ayuntamiento con las condiciones de parcela y edificación siguientes:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

La edificabilidad máxima de las parcelas será de 0,01 m2 construida por cada m2 de superficie de parcela. No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.

b) Ocupación: La ocupación de la parcela será del 1 por ciento.

c) Parcela mínima: La parcela mínima para que se pueda edificar será de 500 m2.

d) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen

e) Altura máxima sobre cota rasante: 3,50 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

f) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

g) El resto de parámetros son libres.

2. En subzonas f14 de cauces, taludes y espacios de borde, prevalecerá el mantenimiento de la vegetación y elementos naturales existentes en el espacio, y la restauración natural en su caso, particularmente en la zona de servidumbre de cauces fluviales. Los proyectos de urbanización deberán contemplar esta protección evitando las ocupaciones y afecciones a la vegetación de ribera en estos ámbitos, que deberá preservarse en su estado natural.

Artículo 5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos (f).

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente y/o las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado

en el plano P4 "Calificación pormenorizada", con las tolerancias señaladas en el Artículo 3.1.16. Artículo 3.1.17. y Artículo 3.1.18.

SECCIÓN 6a - Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras (h)

Artículo 5.2.21. Condiciones generales referentes a la edificación. (h)

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose, en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 5.2.22. Condiciones generales referentes a los usos. (h)

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

SECCIÓN 7a - Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones (e)

Artículo 5.2.23. Condiciones generales referentes a la edificación. (e)

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose, en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 5.2.24. Condiciones generales referentes a los usos. (e)

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

TÍTULO 6. - SUELO NO URBANIZABLE: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 6.1. - RÉGIMEN COMÚN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1a - Requisitos para autorización de usos.

Artículo 6.1.1. Autorización de usos en suelo no urbanizable

1. Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este PGOU en una determinada zona se requiere:

a) Que se cite como autorizado en la regulación de dicha zona.
b) Que haya obtenido la declaración de interés público en caso necesario.
c) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el "ANEXO II a las Normas de aplicación: Ordenación del Medio Físico" de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), así como las contenidas en los planes territoriales parciales.
d) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.
e) Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.
f) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de condicionantes superpuestos en el presente capítulo y
g) Que no esté incluido en los supuestos del punto 3 ni el artículo 1.6.1.2 sobre necesidad de planeamiento territorial previo.

2. Requieren declaración de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, declaración de interés público por resolución de la Diputación Foral de Álava, según lo establecido en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los edificios, construcciones e instalaciones destinados a los siguientes usos:

- 2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
- 2e) Huertos de ocio.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable.
- 4a) Suministro de carburantes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo distintas de los Sistemas Generales.
- 4d) Líneas subterráneas distintas de los Sistemas Generales.
- 4f) Instalaciones técnicas tipo B distintas de los Sistemas Generales.
- 5d) Otros equipamientos comunitarios
- Cualquier otro edificio o instalación de interés público que, por su naturaleza y características, precise establecerse en el medio rural.

3. Requieren siempre la formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico con carácter previo a su autorización:

- 2c) Los campamentos de turismo.
- 3k) Actividades extractivas.
- 4e) Instalaciones técnicas tipo A
- 4g) Escombreras y vertederos (RSU)

- 5c) Industrias peligrosas.
- Los incluidos en los supuestos del artículo 1.6.1.2 y en particular cualquier actuación que, requiriendo declaración de interés público, precise además de declaración individualizada de impacto ambiental o afecte a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados.

Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados

Artículo 6.1.2. Implantación de usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico

1. Además de los usos y actividades autorizados directamente por la calificación global de este Plan, podrán autorizarse Sistemas Generales en suelo no urbanizable u otras actividades descritas en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco o en las Directrices de Ordenación Territorial mediante alguno de estos tres procedimientos:

a) A través de la formulación de un plan territorial sectorial si se desarrolla por la administración supramunicipal en el ejercicio estricto de sus competencias.
b) A través de la formulación de un plan especial, de los previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, desarrollado por el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, bien sea por exigencia de un plan territorial o por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de Sistema General.
c) A través de la modificación del presente PGOU si, en ausencia de un plan territorial o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de Sistema General y no están contempladas en el PGOU.

2. El PGOU será de aplicación complementaria al planeamiento territorial en aquellos aspectos que no resulten contradictorios y de aplicación plena para la redacción de los Planes Especiales previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3. Siempre será factible la redacción de un plan especial de protección del medio físico dirigido al logro de las finalidades señaladas en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. La aprobación de este instrumento supondrá, en su caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en este Plan y su régimen de edificación y usos.

SECCIÓN 2a - Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 6.1.3. Distancias al dominio público e infraestructuras.

1. Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial.

2. Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales.

a) Respecto a las **carreteras**:

a.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

a.2 De los cierres: 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

b) Respecto a los **caminos rurales**:

b.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

b.2 De los cierres: 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación que podrá reducirse a 0,5m si no supera el cierre los 150cm de altura ni lleva obras de fábrica.

c) Respecto al **ferrocarril.**

c.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (50m de la arista exterior de la explanación), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de esta misma ley, en suelo clasificado como urbano consolidado.

d) Respecto a los **ríos, arroyos y embalses** se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos. Los usos constructivos respetarán respecto a la línea de cauce público estos retiros:

d.1 50 metros para los embalses y los tramos de ríos con cuenca afluente C>100Km² (tramos de niveles III, IV, V y VI).

d.2 30 m. para los arroyos con cuenca afluente 10<C<100Km² (tramos de niveles I y II).

d.3 15 m. para los arroyos con cuenca afluente 1<C<10Km² (tramos de nivel 0).

d.4 Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor de 1 Km² (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Artículo 6.1.4. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo deberá respetar lo siguiente:

a) En relación con el viario y demás infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.
c) El cableado del tendido eléctrico deberá ser enterrado siempre que fuera posible.
d) Garantizará a su costa la suficiencia de servicios, en particular el saneamiento.
e) Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes. En todo caso, las solicitudes de licencia de actividades generadoras de vertidos deberán obtener la correspondiente autorización previa para los mismos.
f) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

g) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.
h) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:

h.1. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

h.2. Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

2. Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco o río, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

Artículo 6.1.5. Vallados

1. Los cerramientos de fincas correspondientes a edificios aislados o que no alberguen usos constructivos tendrán la mayor transparencia visual posible y estarán formados por alambre liso o malla de 1,50 metros de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos. Los requisitos de seguridad deberán complementarse con otras medidas sin impacto visual ni para la fauna aprovechando la tecnología disponible o mejorando la seguridad del cerramiento del propio edificio.

2. En edificios de usos singulares que requieran medidas especiales para evitar la dispersión de las personas que los usan, como centros escolares, cárceles o sanatorios, deberán justificarse estas soluciones especiales en el proyecto técnico.

3. En los núcleos rurales, los cerramientos de las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el Artículo 5.1.33. “Vallados”.

SECCIÓN 3a - Condiciones específicas para determinados usos en suelo no urbanizable.

Artículo 6.1.6. Parámetros edificatorios específicos de cada uso constructivo

1. Uso de campings (incluidos en el uso 2c).

a) Superficie mínima de parcela: 10.000m2 no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30 por ciento. La parcela será indivisible.
b) Ocupación máxima de parcela: 10 por ciento.
c) Número máximo de plantas: I/-.
d) Altura máxima de cornisa o alero: 4m.
e) Separación mínima a linderos: 5m.

2. Uso de colonias y refugios de montaña (incluidos en el uso 2c).

a) Superficie mínima de parcela: libre.
b) Ocupación máxima de parcela: 20 por ciento.
c) Número máximo de plantas: II/-.
d) Altura máxima de cornisa o alero: 7m.
e) Separación mínima a linderos: 5m.

3. Pequeñas instalaciones de recreo (uso 2b) y huertos de ocio (uso 2e).

a) Superficie mínima de parcela: libre.
b) Ocupación máxima de parcela: 5 por ciento.
c) Número máximo de plantas: I/-.
d) Altura máxima de cornisa o alero: 4m.
e) Separación mínima a linderos: 5m.

4. Equipamientos propios de suelo no urbanizable (usos 2d y 5d), núcleos zoológicos (uso 3f), industrias agrarias tipo A y B (usos 3i, 3j) y construcciones forestales(usos 3g, 3h).

a) Superficie mínima de parcela: libre.
b) Ocupación máxima de parcela: 20 por ciento.
c) Número máximo de plantas: II/-.
d) Altura máxima de cornisa o alero: 10m.
e) Separación mínima a linderos: 5m.

5. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas y actividades complementarias de la explotación agraria, como complemento a la actividad principal (usos 3b y 3e).

a) Actividad agraria mínima a justificar: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los módulos fijados por el órgano competente.
b) Superficie mínima de parcela receptora: libre.
c) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento de la parcela receptora.
d) Número máximo de plantas: II/-.
e) Altura máxima de cornisa o alero: 10 m.
f) Separación mínima a linderos: 5 m.
g) Imagen exterior y características proporcionadas al uso y adecuadas al entorno paisajístico.
h) La superficie construida de actividades complementarias no superará la tercera parte de la superficie total autorizada de la explotación. El número de clientes ajenos a la explotación no podrá ser mayor de 24.

6. Invernaderos, viveros, etc. (Uso 3c)

a) Superficie mínima de parcela: libre.
b) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento.
c) Separación mínima a linderos: 3 m.

7. Gasolineras y estaciones de servicio (incluidas en el uso 4a)

a) Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/ m².
b) Superficie mínima de parcela: libre.
c) Ocupación máxima de parcela por edificaciones y marquesinas: 20 por ciento.
d) Número máximo de plantas: I/-.
e) Altura máxima a cornisa o alero: 4 m.
f) Separación mínima a linderos: 5 m.

8. Instalaciones fotovoltaicas (incluidas en uso 4f)

a) Edificabilidad urbanística: 0,05 m²/ m².
b) Superficie mínima de parcela: libre.
c) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento.

d) Número máximo de plantas: I/-.
e) Altura máxima de placa instalada, cornisa o alero: 10m.
f) Separación mínima a linderos: 5m.

9. Actividades extractivas (uso 3k), resto de usos de comunicaciones e infraestructuras e industrias peligrosas (uso 5c): Los parámetros que se señalen en el planeamiento territorial o los que se justifiquen en el plan especial o el proyecto técnico en función de las necesidades funcionales de la actividad. En ausencia de dichos parámetros se utilizarán los de los equipamientos propios de suelo no urbanizable.

10. Edificios de viviendas vinculados estrictamente a una explotación económica agraria para residencia de los titulares de la misma, incluidos los establecimientos de agroturismo como uso complementario.

a) Tipos edificatorios: vivienda unifamiliar aislada o incorporada al conjunto edificado.
b) Edificabilidad urbanística: 0,10 m^2/m^2, medido sobre la parcela receptora.
c) Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m^2.
d) Ocupación máxima de parcela: 5 por ciento de la parcela receptora.
e) Número máximo de plantas: II/-.
f) Altura máxima a cornisa o alero: 7m.
g) Separación mínima a linderos: 5 m.
h) Condición de vinculación a la explotación: la vivienda deberá vincular, en una o varias parcelas, la superficie mínima de terreno correspondiente a 0,50 U.T.A.
i) El agroturismo cumplirá las condiciones del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural. En ningún caso el número de camas será superior a 24 incluidas las supletorias. Su superficie construida no superará la tercera parte de la superficie total autorizada de la explotación. El número de clientes ajenos a la explotación no podrá ser mayor de 24.

11. Se admiten con carácter excepcional alturas mayores en instalaciones que las exijan por razones funcionales, como antenas, silos u otras instalaciones especiales.

12. Para otros usos asimilables a los anteriores, se aplicarán parámetros análogos en función de su impacto y efectos.

Artículo 6.1.7. Condiciones adicionales de las explotaciones agrarias y ganaderas.

1. Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. (B.O.P.V. nº 203, de 22 de octubre de 2009) o normativa que lo sustituya. También será de aplicación a las industrias agrarias de tipo A que desarrollen actividades ganaderas intensivas.

2. Cuando se solicite la licencia de obras de una edificación, directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:

a.1 Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste que la explotación está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava, el titular de la misma, el número de U.T.A.s y las construcciones de que consta.

a.2 En el caso de explotaciones agrícolas, cuando el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del mismo.

3. Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en el Artículo 6.1.6. "Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo", el número de U.T.A.s exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

4. En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno, se podrá vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.

Artículo 6.1.8. Condiciones adicionales de las viviendas.

1. En las **viviendas vinculadas a una explotación agraria**, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, deberá obtenerse la autorización del Órgano competente en materia de agricultura de la Diputación Foral, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral número 76/2006, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, y la Orden Foral número 8/2007, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

2. Cuando se solicite la licencia de obras de una vivienda vinculada a una explotación agraria, el titular presentará certificación del Registro de la Propiedad en que conste la vinculación urbanística a la edificación de las parcelas, en una superficie mínima total de 0,5 U.T.A.s, a los efectos del cumplimiento del artículo 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3. Se podrán vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.

4. Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de interés público, ubicados en sus parcelas receptoras, tendrán la consideración de uso auxiliar de los mismos. Por tanto, sus parámetros estarán incluidos dentro de los del uso principal.

Artículo 6.1.9. Condiciones adicionales de los campings.

1. Los campings cumplirán las condiciones del Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada y el presente artículo. Ocuparán recintos delimitados mediante cerramiento en su perímetro, con los criterios del Artículo 6.1.5. sobre condiciones de los vallados en suelo rústico, salvo en los lindes en que el vallado fuera innecesario, donde deberán integrarse en las características del entorno.

2. La capacidad alojativa máxima de un camping expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues temporales, indistintamente, no superará las 50 parcelas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un camping en número de plazas, se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo. Por lo tanto, la densidad alojativa máxima será de 200 plazas por hectárea.

3. Los campings se zonificarán mediante PE para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la

imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares. La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50 por ciento del total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.
b) Cuando en el camping hubiera albergues fijos, éstos serán edificaciones de una planta, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 50 por ciento del total del campamento.
c) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta.
d) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.
e) Los viales interiores del camping se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

5. Los campings contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica.

SECCIÓN 4a - Régimen de los condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable.

Artículo 6.1.10. Condiciones adicionales por riesgos naturales y cambio climático (S11 a S14)

1. Condiciones adicionales en zonas de vulnerabilidad de acuíferos (S11)

Se prohíben las escombreras y vertederos, por tratarse de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo. El resto de usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos.

Los proyectos y actividades que se desarrollen en este ámbito deberán contener en su memoria justificativa detalle del cumplimiento de las siguientes medidas:

- En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.
- En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos y ríos hipogeos, recogiéndose las

recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias.

- En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.
- Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.
- Los restos de tala no deben ser arrojados en el interior de simas y cuevas, ni tapar cavidades naturales.
- Se tomarán medidas para el mantenimiento de la cubierta forestal y para evitar procesos erosivos especialmente en las zonas kársticas; se tendrá especial cuidado con la construcción de pistas forestales, cuya conveniencia deberá ser adecuadamente evaluada.
- En el caso de descubrimiento de cavernas naturales en el transcurso de cualquier obra constructiva, pública o privada, se paralizará el desarrollo de la misma hasta la elaboración de un estudio específico y la adopción de medidas de protección precisas.
- Previamente al desarrollo de actividades concretas en cavidades, se realizarán catas previas que permitan la adopción de medidas protectoras.

Además, se deberá presentar justificación expresa de la inocuidad a aguas subterráneas, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales necesarias.

2. Condiciones adicionales en zonas de riesgo geológico (S12)

Se prohíbe cualquier tipo de vivienda. Para el resto de usos autorizables en una zona determinada los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa de que no resulta afectado por el riesgo geológico existente, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales necesarias.

Además, si el riesgo geológico es específicamente de erosión, quedan prohibidos los usos constructivos salvo que se incluya en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosión del suelo. Además, para el resto de usos autorizables en una zona determinada los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa detalle del cumplimiento de las siguientes medidas:

- Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos y se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento.
- Se mantendrá con criterio protector-restaurador la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en esas zonas.

3. Condiciones adicionales en áreas inundables en suelo no urbanizable (S13)

Se prohíbe cualquier tipo de vivienda. El resto de usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos, en concreto:

a) Dentro de la zona de flujo preferente y la avenida de 100 años queda prohibido cualquier tipo de uso constructivo, nuevas edificaciones y áreas de acampada, aparcamiento de vehículos y modificación de la capacidad de desagüe en los términos del artículo. E.2.3 y 4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
b) Áreas dentro de la avenida de 100 a 500 años se permiten usos edificatorios preexistentes adoptando medidas correctoras contra el riesgo de inundación. Los nuevos usos edificatorios se situarán a cota no inundable para avenida de 500 años en los términos del artículo. E.2.5 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

4. Condiciones adicionales por riesgos de cambio climático (S14)

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos, los planes territoriales específicos contra riesgos que se aprueben y la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares).

Los riesgos son de distinta naturaleza, como incendios, tormentas u otros. Para cada parcela sujeta a un riesgo específico en la que se autoricen nuevos usos constructivos, los proyectos que los desarrollen deberán contener en su memoria justificativa detalle del modo en que dicho riesgo se evita.

Deberán tenerse en cuenta los condicionantes recogidos en los anexos VI y VII del Plan Especial de Emergencias por Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma Vasca en relación a la obligatoriedad de realizar un Plan de Autoprotección para usos en zonas de riesgo forestal alto o en zona de Interfaz urbano-forestal, así como a lo referente a las instalaciones de acampada respectivamente.

Artículo 6.1.11. Condiciones adicionales de infraestructura verde (S21 a S23)

1. Condiciones adicionales en espacios naturales protegidos (S21)

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) de carácter supramunicipal aplicable al espacio protegido.

2. Condiciones adicionales en corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales (S22)

Los usos autorizables en una zona determinada y los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa de la no afección negativa a la conectividad ecológica.

3. Condiciones adicionales en montes de utilidad pública (S23)

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos además a lo establecido en la Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo.

Artículo 6.1.12. Condiciones adicionales de protección patrimonial (S31 a S32)

1. Condiciones adicionales de protección patrimonial (S31)

Se aplica este condicionante a las construcciones, asentamientos y entornos catalogados. Los usos autorizables están sujetos a regulación patrimonial específica además de la regulación aplicable por zona:

a) Se estará a lo dispuesto en la ficha individualizada del ámbito o edificio catalogado y con protección patrimonial, así como la normativa de protección del presente Plan.
b) Las edificaciones existentes en estos ámbitos podrán dividirse o cambiar el uso a uso vivienda a razón de 150 m2 construidos por cada vivienda resultante, con un máximo de 4 viviendas.

2. Condiciones adicionales en zonas arqueológicas y de presunción (S32)

En las zonas arqueológicas y de presunción, antes de la realización de cualquier actuación constructiva que implique movimiento de tierras se presentará, ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.

CAPÍTULO 6.2. - RÉGIMEN DE LAS ZONAS J11 A J61

Artículo 6.2.1. Matriz de usos en zonas J11 a J61

Los usos autorizados en cada zona son los indicados en la matriz siguiente y resto de artículos de este capítulo.

ART.1.3.1.21. PROTECCIÓN AMBIENTAL	J11 EP	J21 MA	J31 F	J32 MR	J41 AV	J42 PR	J51 PM	J61 AS	Observaciones
1a) Protección ambiental (sin construcción).	1	1	2	2	2	2	1	1*	
ART.1.3.1.22. OCIO y ESPARCIMIENTO	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Observaciones
2a) Recreo extensivo (sin construcción).	2	2	2	2	2	2	2	2*	
2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.	2	2	2	2	2	2	2	2*	
2c) Alojamientos en el medio rural.	3A	3A	2	2	2/3	2	3	2*	
2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.	3	3	2	2	2/3	2	3	2*	
2e) Huertos de ocio.	3	3	3	3	2	2	3	2*	
2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.	2	2	2	2	2	2	2	2*	
ART. 1.3.1.23. EXPLOTACIÓN de RECURSOS PRIMARIOS	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Observaciones
3a) Prácticas agrícolas.	3	3	2	2	1	1	3	2*	
3b) Construcciones para agricultura.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
3c) Invernaderos y viveros.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
3d) Prácticas ganaderas extensivas.	2	2	2	2	2	2	1	2*	
3e) Construcciones para ganadería.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable.	3B	3B	3B	2	3B	2	3B	3B*	
3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.	3	3	1	1	2A	2	3	2*	
3h) Construcciones forestales complementarias.	3	3	2	2	3	2	3	3*	
3i) Industrias agrarias y forestales tipo A.	3	3	3	3	2/3	2	3	3*	
3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.	3	3	3	2	2/3	2	3	3*	
3k) Actividades extractivas.	3	3	2	2	2	2	3	2*	
ART. 1.3.1.24. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Observaciones
4a) Vías de comunicaciones y transporte.	3	3	2	2	2	2	3	2*	
4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.	2	2	2	2	2	2	2	2*	
4c) Líneas de tendido aéreo.	2	2	2	2	2	2	3	2*	
4d) Líneas subterráneas.	2	2	2	2	2	2	3	2*	
4e) Instalaciones técnicas tipo A.	3	3	3	2	2/3	2	3	2*	
4f) Instalaciones técnicas tipo B.	3	2	2	2	2	2	2	2*	
4g) Escombreras y vertederos RSU.	3	3	3	2	3	2	3	3*	
ART. 1.3.1.25. OTROS USOS EDIFICATORIOS	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Observaciones
5a) Vivienda agraria vinculada.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
5b) Vivienda nueva no vinculada a la actividad agraria.	3	3	3	3	3	3	3	3*	
5c) Industrias peligrosas.	3	3	3	2	2/3	2	3	3*	

5d) Otros equipamientos comunitarios.	3	3	2	2	2/3	2	3	2*

LEYENDA de la matriz:

1: Uso CARACTERÍSTICO.

2: Uso COMPATIBLE. Con las siguientes consideraciones:

- Salvo que se prohíba expresamente para zona J11 ó J21 por PORN, PRUG, ZEC o figura ambiental similar.
- Sujeto a PEAS si el uso exige evaluación de impacto ambiental y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV lo requiere.
- A: En zona J41 no se admiten las prácticas forestales.

2/3: Uso COMPATIBLE en las áreas funcionales de Álava Central y Rioja-Alavesa **y PROHIBIDO** en el resto de Álava.

3: Uso PROHIBIDO. Con las siguientes consideraciones:

- Salvo que se admita expresamente para zona J11 ó J21 por PORN, PRUG, ZEC o figura ambiental similar
- A: En zona J11 y J21 se admiten refugios de montaña y colonias de vacaciones en edificios existentes con límite de ampliación del 25 por ciento. No se permite campings.
- B: Los centros de estudio y recuperación de fauna autóctona se admiten en todas las categorías.

*** En ZONA J61 de protección de márgenes fluviales los usos admitidos y compatibles dependen, además de la zona inmediatamente contigua a la parcela concreta de la zona J61 que se analiza.**

Artículo 6.2.2. Regulación de las categorías de especial protección y mejora ambiental (J11 y J21)

1. Usos autorizados en la zona de especial protección. (J11)

Uso característico: 1a) Protección ambiental.

Usos compatibles, salvo que la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) los impida o con las limitaciones que establezca:

- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2c) Alojamientos en el medio rural, sólo colonias de vacaciones y refugios de montaña en edificios existentes, con límite de ampliación del 25 por ciento, no se permiten campings.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3d) Prácticas ganaderas extensivas.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo.
- 4d) Líneas subterráneas.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos autorizables excepcionalmente: aquellos para los que exista regulación ambiental específica del espacio protegido (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) que los permita expresamente.

Usos prohibidos: Los restantes

Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones en hábitats de interés comunitario deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

2. Usos autorizados en la zona de mejora ambiental. (J21)

Uso característico: 1a) Protección ambiental, especialmente los que señala el PGOU para la mejora ambiental de la zona, que son los siguientes (A concretar en la aprobación inicial):

Usos compatibles, salvo que la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) los impida o con las limitaciones que establezca:

- Los mismos que en J11 y además,
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos autorizables excepcionalmente: aquellos para los que exista regulación ambiental específica del espacio protegido que los permita expresamente (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares).

Usos prohibidos: Los restantes

Artículo 6.2.3. Regulación de las categorías forestales (J31 y J32)

1. Usos autorizados en la zona forestal. (J31)

Uso característico: 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.

Usos compatibles:

- 1a) Protección ambiental.
- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2c) Alojamientos en el medio rural.
- 2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3a) Prácticas agrícolas.
- 3d) Prácticas ganaderas extensivas.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3h) Construcciones forestales complementarias.
- 3k) Actividades extractivas.
- 4a) Vías de comunicaciones y transporte.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo.
- 4d) Líneas subterráneas.
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
- 5d) Otros equipamientos comunitarios.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos

recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

2. Usos autorizados en la zona de monte ralo. (J32)

Uso característico: 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.

Usos compatibles:

- Los mismos que en J31 y además
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable distintos de centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.
- 4e) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A.
- 4g) Escombreras y vertederos RSU.
- 5c) Industrias peligrosas.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

Artículo 6.2.4. Regulación de las categorías agroganaderas (J41 y J42)

Usos autorizados en zona agroganadera de alto valor estratégico. (J41)

Uso característico: 3a) Prácticas agrícolas

Usos compatibles:

- 1a) Protección ambiental.
- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2c) Alojamientos en el medio rural.
- 2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
- 2e) Huertos de ocio.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3b) Construcciones para agricultura y actividades complementarias.
- 3c) Invernaderos y viveros.
- 3d) Prácticas ganaderas extensivas.
- 3e) Construcciones para ganadería y actividades complementarias.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3g) Acuicultura, silvicultura. No se admiten las prácticas forestales.
- 3i) Industrias agrarias y forestales tipo A.
- 3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.
- 3k) Actividades extractivas.
- 4a) Vías de comunicaciones y transporte.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo.
- 4d) Líneas subterráneas.

- 4e) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
- 5a) Vivienda agrarias vinculada.
- 5c) Industrias peligrosas.
- 5d) Otros equipamientos comunitarios.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

Usos autorizados en zona agroganadera de paisaje rural de transición. (J42)
Uso característico: 3a) Prácticas agrícolas

Usos compatibles:

- Los mismos que en J41.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable distintos de centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.
- 3h) Construcciones forestales complementarias.
- 4g) Escombreras y vertederos RSU.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

Artículo 6.2.5. Regulación de la categoría de pastos montanos y roquedos (J51)

Usos autorizados en zona de pastos montanos y roquedos. (J51)
Usos característicos: 1a) Protección ambiental y 3d) Prácticas ganaderas extensivas.

Usos compatibles:

- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 4a) Vías de comunicaciones y transporte.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

Artículo 6.2.6. Regulación de la zona de protección de aguas superficiales. (J61)

La zona de protección de aguas superficiales es una banda situada, a ambos lados de los ríos y arroyos, entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y a la que se aplica una protección adicional, del mencionado plan territorial sectorial.

La banda de protección tiene carácter lineal, estrecho y alargado. La autorización de usos en ella viene condicionada por la naturaleza de la zona inmediatamente contigua a la banda de protección. Así, para que un uso sea autorizable en una parcela concreta de la zona J61, debe ser autorizable en la zona contigua (fuera de la zona de protección) más próxima a la parcela J61 y además en este artículo.

Así tenemos que los usos autorizados en una determinada parcela de la zona J61 son:

Uso característico: 1a) Protección ambiental.

Usos compatibles: Aquellos autorizados en la zona inmediatamente contigua a la parcela que no estén prohibidos en el párrafo siguiente y cumpliendo en todo caso los retiros y otras condiciones previstas en el apartado F1 y resto de la Normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los prohibidos en la zona inmediatamente contigua a la de protección de aguas superficiales y en cualquier caso:

- 3b) Construcciones para agricultura y actividades complementarias.
- 3c) Invernaderos y viveros.
- 3e) Construcciones para ganadería y actividades complementarias.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3h) Construcciones forestales complementarias.
- 3i) Industrias agrarias y forestales tipo A.
- 3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.
- 4g) Escombreras y vertederos RSU
- 5a) Vivienda agraria vinculada.
- 5b) Vivienda nueva no vinculada a la actividad agraria.
- 5c) Industrias peligrosas.

CAPÍTULO 6.3. - RÉGIMEN DE LOS NÚCLEOS RURALES (J71)

Artículo 6.3.1. Regulación de los núcleos rurales (J71).

1. No existen **núcleos rurales en suelo no urbanizable** en Arraia-Maeztu , y por tanto, este capítulo queda sin efecto.

El PGOU contiene la ordenación pormenorizada de cada núcleo rural en el plano P1B y el presente capítulo. La ordenación pormenorizada podrá ser modificada mediante el procedimiento dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Artículo 2.1.4. de estas normas.

2. Las **fincas vinculadas a la edificación** se señala en planos de ordenación, definiendo la configuración final de las parcelas edificables con uso vivienda y las restantes parcelas edificables:

- Para cada parcela edificable con uso vivienda se especifica en planos de ordenación el máximo número de viviendas, sin contar el incremento por división horizontal de caseríos existentes. También se especifica la posibilidad o no de división de la parcela. Estas parcelas edificables pueden incluir una o varias parcelas catastrales. En caso de que no coincidan con una parcela catastral, incluso aunque no se señale en planos, se seguirá el procedimiento de regularización de fincas previsto en el punto siguiente y Artículo 4.4.3. antes de conceder licencias de parcelación, obra nueva o ampliación.

- En las restantes parcelas edificables, normalmente de menor tamaño, no se admite el uso de vivienda, pero podrá materializarse el resto de usos autorizados siguiendo las condiciones de ordenación de cada subzona en concreto. Como resultado de la aplicación de dichas condiciones, algunas parcelas resultan no edificables con su configuración actual, pudiendo agregarse a otras mediante regularización de fincas para materializar edificaciones de usos diferentes a vivienda según las condiciones de cada subzona.

3. **Regularización de fincas.** En parcelas edificables con uso vivienda el ámbito de la regularización será cada una de las parcelas edificables delimitadas en el PGOU, pudiendo ser modificado por el ayuntamiento de manera motivada en el acuerdo de inicio de la regularización.

En las restantes parcelas en que no se admite el uso vivienda, cuando la regularización se inste de parte, el ayuntamiento la podrá denegar de manera justificada si el perjuicio a terceros es mayor que el beneficio de la regularización.

4. La **obtención de servicios urbanísticos** de agua, alcantarillado y alumbrado y la mejora necesaria en el acceso, se realizará por los propietarios y a su cargo cuando se solicite permiso de parcelación, obra nueva o ampliación siguiendo las condiciones que establezca el ayuntamiento en cada solicitud.

5. Las **limitaciones y servidumbres** para la protección del dominio público de ríos y carreteras en suelo no urbanizable, son también de aplicación a los núcleos rurales y se especifican en planos de ordenación.

6. La **disposición de las fincas susceptibles de ser construidas** se señalan en planos de ordenación mediante las subzonas: a2 de asentamientos antiguos rurales en núcleo rural; a6 de vivienda unifamiliar en núcleo rural; d de equipamiento privado en núcleo rural; g de equipamiento público en núcleo rural y f de espacios libres en núcleo rural.

Se admiten en todo caso los edificios, usos y actividades existentes a la entrada en vigor del plan que tengan carácter legal y los edificios que estén catalogados.

7. **Subzona a2 de asentamientos antiguos rurales en núcleo rural**, condiciones de ordenación:

- Edificabilidad para uso residencial vivienda: 0,25m2/m2t.

- Edificabilidad total, incluidos almacenes, naves y construcciones agrarias complementarias: 0,35m2/m2.
- Altura máxima: 2 plantas (II/1) y 7m de alero.
- Máximo número de viviendas resultantes de la división horizontal de edificios existentes: una cada 200m2 construidos totales, incluidas ampliaciones y construcciones auxiliares como garajes y almacenes. Sólo en edificios catalogados o que ya tienen uso vivienda.
- Los retranqueos de separación a los predios colindantes, régimen de usos y resto de criterios de ordenación serán los mismos que la subzona a2 de asentamientos antiguos en suelo urbano.
- Los usos autorizados son:
    - Todos los permitidos en la subzona a2 de asentamientos antiguos rurales en suelo urbano.
    - Todos los usos rurales de los artículos 1.3.1.21 hasta 1.3.1.25 excepto: **2d)** Equipamientos propios de suelo no urbanizable: **3i)** Industrias agrarias A. **3k)** Actividades extractivas **4e)** Instalaciones técnicas tipo A **4g)** Escombreras y vertederos RSU. **5c)** Industrias peligrosas.

8. **Subzona a6 de vivienda unifamiliar en núcleo rural**, condiciones de ordenación:

- Edificabilidad para uso residencial unifamiliar o bifamiliar: 0,25m2/m2t, incluidos almacenes, naves y construcciones agrarias complementarias.
- Altura máxima: 2 plantas (II/1) y 7m de alero.
- Máximo número de viviendas resultantes de la división horizontal de edificios existentes: una cada 200m2 construidos totales, incluidas ampliaciones y construcciones auxiliares como garajes y almacenes. Sólo en edificios catalogados o que ya tienen uso vivienda.
- Los usos serán los mismos que la subzona a61 de vivienda unifamiliar en suelo urbano y además los usos rurales autorizados para la subzona a2 de asentamientos antiguos rurales en núcleo rural.
- Los retranqueos de separación a los predios colindantes y resto de criterios de ordenación serán los mismos que la subzona a61 de vivienda unifamiliar en suelo urbano.

9. Subzonas d y g de equipamiento en núcleo rural.

Son parcelas ya existentes de titularidad pública o comunitaria y carácter dotacional como casas del concejo, casas del maestro, boleras u otras dotaciones concejiles y otras parcelas de titularidad privada, principalmente de la diócesis. El plan no define nuevas parcelas dotacionales. Sus condiciones de ordenación son:

- Edificabilidad: la existente, pudiéndose ampliar hasta un máximo de 1m2/m2t.
- Altura máxima: la existente y en caso de ampliaciones, 2 plantas (II/1) y 7m de alero.
- Los usos autorizados son los de equipamiento comunitario. No se admite el uso de vivienda, salvo las existentes y las que expresamente se señala en planos. En este último supuesto se aplicarán, además, las condiciones de la subzona a2 de asentamientos antiguos rurales en núcleo rural.
- Los retranqueos de separación a los predios colindantes, régimen de usos y resto de condiciones de ordenación serán los existentes y para ampliaciones, los mismos que las subzonas d y g de equipamiento comunitario en suelo urbano.

10. Subzonas f de espacios libres en núcleo rural.

Son parcelas ya existentes de titularidad pública, con carácter aglutinante identificador del núcleo y uso de zona verde o espacio libre consolidado, como zonas ajardinadas, plazas o similar. El plan no

define nuevos espacios libres. Se admite el uso de aparcamiento en superficie. El resto de condiciones de ordenación son las mismas que en las subzonas f11 en suelo urbano.

11. **El número de viviendas existentes, el máximo número de viviendas permitido por el PGOU y la referencia a las viviendas en caseríos anteriores a 1950**, se detalla en el siguiente cuadro para cada núcleo rural. Podrá autorizarse la construcción de nuevas viviendas en cada núcleo rural hasta alcanzar el máximo número de viviendas permitido por el PGOU.

A los efectos del incremento de número de viviendas posibilitado por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo son generadoras de nuevas viviendas aquellos caseríos anteriores a 1950 y dicho incremento sólo podrá ser aplicado una vez.

A los solos efectos de lo dispuesto en este apartado, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal de los caseríos preexistentes con uso vivienda para dar lugar a dos o más viviendas, con sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos por la ordenación urbanística.

CAPÍTULO 6.4. - RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE (D, E, F, G y H)

Artículo 6.4.1. Alcance de la regulación

1. En el término municipal existen o se planean varios Sistemas Generales situados en suelo no urbanizable incluidos en estos supuestos:

a) tienen un Plan Especial aprobado que regula los usos constructivos y el PGOU incorpora como planeamiento recogido en el presente capítulo y establece, en su caso, los criterios para su modificación, o bien
b) por su tamaño, importancia o impacto merecen una delimitación y regulación específica que se contiene en planos de ordenación y el presente capítulo.

2. Existen o se planean otros sistemas generales, como carreteras, caminos, infraestructuras u otros que no necesitan de regulación específica por estar sujetos a regulación sectorial suficiente.

3. El régimen de usos, construcciones e instalaciones autorizables están limitados en todo caso por el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. En cuanto a las condiciones de autorización, declaración de interés social o necesidad de planeamiento previo, se estará a lo dispuesto en el capítulo 6.1 de régimen común en suelo no urbanizable del presente título.

4. En los artículos siguientes se especifica en régimen de aplicación particularizado para cada uno de los sistemas generales con Plan Especial aprobado o que precisan de regulación específica mencionados anteriormente.

Artículo 6.4.2. Sistema General Deportivo de Zumalde (G1) (a completar en la aprobación inicial)

Denominación:

Zona: G1 Superficie de la zona:

Estado actual, usos y construcciones existentes:

Autorizaciones anteriores o en curso:

Régimen de aplicación a la edificación existente y su ampliación:

Criterios, en su caso, para la redacción de planeamiento derivado o su modificación:

Artículo 6.4.3. Sistema General Parque de Zumalde (E2) (a completar en la aprobación inicial)

Denominación: Parque fluvial de Zumalde

Zona: E2

Superficie de la zona

Estado actual, usos y construcciones existentes:

Autorizaciones anteriores o en curso:

Régimen de aplicación a la edificación existente y su ampliación:

Criterios, en su caso, para la redacción de planeamiento derivado o su modificación:

Vitoria-Gasteiz, mayo 2025

El equipo redactor:

Nuño Mardones Fernández de Valderrama

Diana Jurado Fernández

Marta Cabezón Pérez