

**DOC.2.1 “NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”**  
(TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA)  
Marzo-2021

**INDICE:**

Pág.:

**TITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

Artículo 1.-	Ámbito de aplicación .....	1
Artículo 2.-	Condiciones de vigencia .....	1
Artículo 3.-	Documentos del Plan General y carácter normativo u orientativo de los mismos .....	2
Artículo 4.-	Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General .....	3
Artículo 5.-	Las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística ....	5
Artículo 6.-	Modificación del Plan General .....	7
Artículo 7.-	Condiciones para la revisión del Plan General .....	8

**TITULO SEGUNDO**

**RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO**

**CAPITULO PRIMERO.  
LOS USOS URBANÍSTICOS**

Artículo 8.-	Sistematización general de los usos urbanísticos .....	10
Artículo 9.-	Contenido de los usos urbanísticos .....	12

**CAPITULO SEGUNDO.  
LA CALIFICACIÓN GLOBAL**

**Sección Primera.**

**RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

Artículo 10.-	Las zonas globales y su sistematización. ....	38
Artículo 11.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.10 Residencial de casco antiguo" .....	39
Artículo 12.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.20 Residencial de Ensanche" .....	41
Artículo 13.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" .....	44
Artículo 14.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" .....	47
Artículo 15.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "B.10 Uso Industrial" .....	49
Artículo 16.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "B.20 Uso Terciario" .....	51
Artículo 17.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.10 Rural de protección especial" .....	53

Artículo 18.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.20 Rural forestal" .....	57
Artículo 19.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.30 Rural agroganadera y de campiña" .....	59
Artículo 20.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos" .....	61
Artículo 21.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "E.10 Sistema general viario" .....	63
Artículo 22.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "E.20 Sistema general ferroviario" .....	65
Artículo 23.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "E.30 Sistema general portuario" .....	66
Artículo 24.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "F.10 Sistema general de espacios libres urbanos" .....	67
Artículo 25.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales" .....	69
Artículo 26.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "G.00 Equipamiento comunitario (SG)" .....	71
Artículo 27.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "H.00 Infraestructuras de servicios urbanos (SG)" .....	73

#### **Sección Segunda.**

#### **RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN FORMAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

Artículo 28.-	La calificación global y su determinación.....	74
Artículo 29.-	Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración de planeamiento de desarrollo .....	75

#### **CAPITULO TERCERO.**

#### **RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA.**

Artículo 30.-	Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.....	80
Artículo 31.-	Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.....	88

#### **TÍTULO TERCERO.**

#### **LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

#### **SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL Y FORMAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

#### **Sección Primera.**

#### **RÉGIMEN GENERAL DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS**

Artículo 32.-	Las subzonas pormenorizadas y su sistematización .....	90
Artículo 33.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo" .....	91
Artículo 34.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.2 Residencial de ensanche" .....	94

Artículo 35.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas	
	"a.30 Residencial de edificación abierta" .....	110
Artículo 36.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas	
	"a.40 Residencial de bajo desarrollo" .....	115
Artículo 37.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas	
	"b.10 Uso industrial" .....	123
Artículo 38.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas	
	"b.20 Uso terciario" .....	126
Artículo 39.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas	
	"e.10 Red de comunicación viaria" .....	129
Artículo 40.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas	
	"e.20 Red de comunicación ferroviaria" .....	131
Artículo 41.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas	
	"e.30 Espacio portuario" .....	132
Artículo 42.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas	
	"e.40 Aparcamiento" .....	133
Artículo 43.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas	
	"f.10 Espacios libres urbanos" .....	134
Artículo 44.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas	
	"f.20 Espacios libres urbanos comunes" .....	135
Artículo 45.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas	
	"f.30 Cauces fluviales" .....	137
Artículo 46.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas	
	"g.00 Equipamiento comunitario" .....	138
Artículo 47.-	Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas	
	"h.00 Infraestructura de servicios" .....	140

#### **Sección Segunda.**

#### **OTRAS CONDICIONES MATERIALES DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Artículo 48.-	Criterios generales de ordenación de la red de sistemas locales .....	141
Artículo 49.-	Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas .....	143

#### **Sección Tercera.**

#### **CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Artículo 50.-	Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada	144
Artículo 51.-	Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano .....	145
Artículo 52.-	Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado .....	147
Artículo 53.-	Formulación de estudios de detalle .....	147
Artículo 54.-	Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado .....	149

**CAPÍTULO SEGUNDO.**  
**RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS EDIFICACIONES**  
**AUTORIZADAS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**Sección Primera. GENERALES CRITERIOS**

Artículo 55.-	Términos y conceptos diversos y definición de los mismos .....	151
Artículo 56.-	Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación .....	154
Artículo 57.-	Criterios para la medición de la altura de edificación .....	155
Artículo 58.-	Condiciones de edificación de carácter general .....	156

**Sección Segunda.**

**CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES (Parcelas "a")**

Artículo 59.-	Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales ("Parcelas a") .....	159
Artículo 60.-	Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales ("Parcelas a") .....	172
Artículo 61.-	Tamaño mínimo y promedio de vivienda .....	177

**Sección Tercera.**

**CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS NO RESIDENCIALES (Parcelas "b", "e.40", "g" y "h")**

Artículo 62.-	Condiciones generales de uso .....	183
---------------	------------------------------------	-----

**Sección Cuarta.**

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE APARCAMIENTOS.**

Artículo 63.-	Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos .....	185
---------------	---	-----

**TÍTULO CUARTO.**

**RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

**CAPÍTULO PRIMERO.**

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Artículo 64.-	Condiciones generales de edificación y uso .....	188
Artículo 65.-	Carreteras y caminos rurales .....	192
Artículo 66.-	Pistas para vehículos .....	193
Artículo 67.-	Protección de la vegetación de interés y de la fauna .....	193
Artículo 68.-	Protección y/o tratamiento de otros espacios y elementos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados por el planeamiento urbanístico .....	194
Artículo 69.-	Protección de cauces fluviales .....	194
Artículo 70.-	Implantación de construcciones móviles o prefabricadas .....	195
Artículo 71.-	Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras .....	195
Artículo 72.-	Criterios generales reguladores del régimen general de edificación .....	196

**CAPÍTULO SEGUNDO.**  
**DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS,**  
**CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO**  
**URBANIZABLE.**

Artículo 73.-	Usos extractivos .....	196
Artículo 74.-	Explotaciones agropecuarias-forestales comunes .....	196
Artículo 75.-	Usos agrarios no profesionalizados.....	207
Artículo 76.-	Usos forestales.....	209
Artículo 77.-	Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas .....	209
Artículo 78.-	Industrias agrarias autónomas e industrias de explotación del litoral.....	211
Artículo 79.-	Usos residenciales autónomos .....	213
Artículo 80.-	Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización.....	215
Artículo 81.-	Campamentos turísticos .....	226

**TÍTULO QUINTO.**

**CAPÍTULO PRIMERO.**  
**CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 82.-	Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales .....	229
Artículo 83.-	Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística .....	230
Artículo 84.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.1 Espacios y especies naturales protegidos".....	230
Artículo 85.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas" .....	236
Artículo 86.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y márgenes de protección del mismo" .....	238
Artículo 87.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos" .....	239
Artículo 88.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.5 Ambitos de Protección de aguas subterráneas" .....	240
Artículo 89.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.6 Ambitos de protección paisajística" .....	240
Artículo 90.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.7 Corredores ecológicos" .....	241
Artículo 91.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.8 Areas inundables" ..	242
Artículo 92.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.9 Areas de interés geológico" .....	243
Artículo 93.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.10 Areas acústicas" ..	243
Artículo 94.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.11 Areas de mejora ambiental" .....	244
Artículo 95.-	Régimen general de regulación del condicionante "C.12 Suelos potencialmente contaminados" .....	244
Artículo 96.-	Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos .....	245

## **TÍTULO SEXTO.**

### **RÉGIMEN JURÍDICO Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

##### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Artículo 97.-	Régimen de clasificación del suelo	246
Artículo 98.-	El suelo urbano y sus categorías	246
Artículo 99.-	El suelo urbanizable	248
Artículo 100.-	El suelo no urbanizable	248
Artículo 101.-	Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado	249
Artículo 102.-	Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad	249
Artículo 103.-	Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada	251
Artículo 104.-	Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbanizable ...	252

#### **CAPÍTULO SEGUNDO.**

##### **RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 105.-	Criterios generales	253
Artículo 106.-	Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano	255
Artículo 107.-	Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado	258
Artículo 108.-	Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable	259

#### **CAPÍTULO TERCERO.**

##### **RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.**

Artículo 109.-	Criterios generales	262
Artículo 110.-	Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano	263
Artículo 111.-	Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado	264
Artículo 112.-	Los coeficientes de ponderación de usos	264

#### **CAPÍTULO CUARTO.**

##### **RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

Artículo 113.-	Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización	269
Artículo 114.-	Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización	270
Artículo 115.-	Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización	298
Artículo 116.-	Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales	271

**CAPÍTULO QUINTO.**  
**RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 117.-	Ejecución de la edificación en suelo urbano .....	272
Artículo 118.-	Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable .....	275
Artículo 119.-	Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.....	276
Artículo 120.-	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento .....	278
Artículo 121.-	Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable .....	282

**TÍTULO SÉPTIMO.**  
**NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL**

Artículo 122.-	Protección e integración ambiental.....	283
Artículo 123.-	Criterios generales .....	283
Artículo 124.-	Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y natural.....	284

**TÍTULO OCTAVO.**  
**NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CATALOGADO.**

Artículo 125.-	Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados .....	285
Artículo 126.-	Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados .....	285
Artículo 127.-	Rango normativo del Catálogo y de las previsiones de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el mismo .....	285

<b><u>DISPOSICIONES ADICIONALES</u></b> .....	286
---	-----

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

<u>Primera.-</u>	Condiciones de derogación o sustitución del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.....	288
<u>Segunda.-</u>	Consolidación transitoria de determinadas previsiones establecidas en el contexto del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General .....	291
<u>Tercera.-</u>	Condiciones de vigencia del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de esta modificación puntual del Plan General.	

**ANEXOS (Gráficos)**

- 1.- Condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común".
- 2.- Condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas "a.21 Residencial de ensanche antiguo".



## **TITULO PRIMERO**

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL.**

#### **Artículo 1.-   Ámbito de aplicación.**

Este Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Donostia-San Sebastián.

#### **Artículo 2.-   Condiciones de vigencia.**

- 1.- Este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan, en las condiciones expuestas en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de este documento, al Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián aprobado definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 16 de noviembre de 1995 y a las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente con posterioridad, incluidas las previsiones contenidas en aquél y en éstas.
- 2.- De igual manera, se derogan los planes especiales y parciales, así como los estudios de detalle, promovidos y aprobados en desarrollo del citado Plan General de 1995, incluidas las previsiones contenidas en todos ellos, en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con las planteadas en este Plan.
- 3.- Se excluyen de la derogación mencionada los documentos urbanísticos a los que se hace referencia en los dos apartados anteriores, y las determinaciones contenidas en los mismos, que, bien en su totalidad bien parcialmente, se consolidan en las Normas Particulares incluidas en el documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)" de este Plan General.

Dicha consolidación tendrá el alcance indicado en cada supuesto y, con carácter general y sin perjuicio de los reajustes previstos, en su caso, en este Plan, se entenderá efectuada en los términos previstos en cada caso en los citados documentos consolidados.

Complementariamente, serán de aplicación a ese respecto las previsiones establecidas en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de este documento.

- 4.- La nulidad, anulación o modificación de unas concretas determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia con aquéllas.

**Artículo 3.- Documentos del Plan General y carácter normativo u orientativo de los mismos.**

- 1.- Este Plan General contiene los siguientes documentos:
  - \* Documento "1. Memoria".
  - \* Documento "2. Normas Urbanísticas".
  - \* Documento "3. Catálogo".<sup>1</sup>
  - \* Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación".
  - \* Documento "5. Planos".
- 2.- El documento "1. Memoria" incluye las dos partes diferenciadas siguientes:
  - \* Documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
  - \* Documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental".
- 3.- El documento "2. Normas Urbanísticas" incluye las dos partes diferenciadas siguientes:
  - \* Documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales".
  - \* Documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)".
- 4.- El documento "5. Planos" incluye las cinco partes diferenciadas siguientes:
  - \* 5.I Planos de información.
  - \* 5.II Planos de ordenación estructural.
  - \* 5.III Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
  - \* 5.IV Esquemas de infraestructuras de comunicación.
  - \* 5.V Catálogo.<sup>(1)</sup>
- 5.- Tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3 Catálogo", "5.II Planos de ordenación estructural" y "5.III Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" y "5 V Catálogo"
- 6.- Los documentos "1. Memoria", "4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación", "5.I Planos de información" y "5.IV Esquemas de infraestructuras de comunicación", y el contenido de los mismos, tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.
- 7.- El carácter normativo de los planos incluidos en los documentos "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)", "5.II Planos de ordenación estructural", en su caso, "5.III Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" y "5.V Catálogo" se extiende tanto al soporte informático en el que han sido elaborados, como a su edición en papel.
- 8.- Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente<sup>(2)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> El rango normativo del Catálogo y de sus determinaciones, incluidas las del plano "5.V Catálogo", se complementa con las determinaciones del "Plan Especial de protección del patrimonio urbanístico construido de Donostia/San Sebastián" (Aprobación Definitiva de 27/02/2014).

<sup>(2)</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.

A ese respecto, las previsiones asociadas a las mediciones de ámbitos, zonas, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones en papel de los mismos.

Las disparidades, y en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, de una de menor escala.

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

1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se diferencian en este Plan General los cinco tipos de determinaciones siguientes:

- \* Determinaciones de ordenación estructural.
- \* Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- \* Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- \* Determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística.
- \* Otras determinaciones.

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

3.- Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación estructural las determinaciones contenidas en:

- \* Este documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales", salvo las que, conforme a lo indicado tanto en la legislación urbanística vigente como, de forma expresa, en él, tienen otro rango y naturaleza, bien normativo bien orientativo.
- \* El epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural", y el plano "2. Zonificación global" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)".

Tienen asimismo esa naturaleza estructural las previsiones reguladoras de, exclusivamente, la clasificación urbanística de los terrenos establecidas en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de las citadas Normas Particulares. Ese rango normativo no se extiende a las previsiones de delimitación de ámbitos y subámbitos, y tampoco a las de categorización de los suelos urbanos.

- \* Los planos del documento "5.II. Planos de ordenación estructural".

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

4.- Tienen la naturaleza y el rango propios de la ordenación pormenorizada las determinaciones contenidas en:

- \* Este documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales", en los supuestos y términos indicados tanto en la legislación urbanística vigente como expresamente en él.
- \* El epígrafe "IV Régimen urbanístico pormenorizado" y el plano "3. Zonificación pormenorizada" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)".

Tienen asimismo esa naturaleza pormenorizada las previsiones reguladoras de la categorización de los suelos urbanos establecidas en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de las referidas Normas Particulares.

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas determinaciones podrá realizarse mediante la formulación bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial), bien de un estudio de detalle, en atención a los criterios reguladores del campo de intervención de los mismos, establecidos tanto en la legislación vigente como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan.

De igual manera, su modificación podrá acometerse en el contexto de un expediente con rango de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración del rango y la naturaleza pormenorizada de las citadas determinaciones, salvo que, por razones debidamente justificadas, se estime conveniente la alteración del propio rango.

5.- Tienen la naturaleza propia de las previsiones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en el epígrafe "VII. Régimen específico de ejecución urbanística" y el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)".

El rango normativo de las mismas es el establecido en cada caso en la legislación vigente, así como, en desarrollo de la misma, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas previsiones se ajustará a los criterios establecidos en cada caso y con ese fin en la legislación vigente.

6.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística son los resultantes:

- \* Bien de disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitivamente aprobados, que, en atención a su naturaleza y rango jurídico, y en los términos establecidos en cada caso, han de ser objeto de la necesaria consideración en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística y/o de su ejecución.

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

- \* Bien de propuestas propias de este mismo Plan General o del planeamiento promovido en su desarrollo.

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

En lo que se refiere a este Plan General, dichos condicionantes son, en concreto, los expuestos, entre otros, en:

- El documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental".
- Este documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales", en los supuestos y términos expresamente indicados en él.
- Los planos del documento "5.III Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística".

A los efectos de la modificación y/o complementación de esos condicionantes, así como de las previsiones de regulación y tratamiento de los mismos, se estará a lo dispuesto en cada caso bien en las disposiciones legales vigentes en la materia, bien en los instrumentos y proyectos en los que estén incluidos, bien en el planeamiento que los define.

- 7.- A las determinaciones anteriores se suman otras específicas, como las relacionadas con el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, que tienen el rango y la naturaleza establecidos para las mismas tanto en la legislación vigente como en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

En ese contexto, se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en los artículos 125 y siguientes de este documento, las previsiones contenidas en el documento "3. Catálogo" de este Plan podrán ser reajustadas en el contexto de la formulación y aprobación del o de los correspondientes planes especiales a promover a los efectos de, por un lado, determinar con precisión la relación de bienes de valor a preservar, y, por otro, determinar las medidas de tratamiento y preservación de los mismos.

- 8.- Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como un reflejo o ilustración de las mismas.

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

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

#### **Artículo 5.- Las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.**

- 1.- En desarrollo de este Plan General, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente<sup>(1)</sup>, se procederá a la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con la finalidad de regular los correspondientes criterios de intervención en esas materias, complementarios de la ordenación urbanística propiamente dicha, definida o a definir en el planeamiento urbanístico.
- 2.- Su contenido se adecuará a los criterios establecidos en la citada legislación urbanística, e incidirá en la determinación de los parámetros de intervención de todos aquellos

extremos que, con los fines indicados y para la complementación y ejecución de la ordenación urbanística, se estimen adecuados y puedan ser regulados desde un documento de su naturaleza. En concreto, regularán, entre otras, cuestiones como las siguientes:

A.- En lo referente a la urbanización:

- \* Medidas reguladoras de las distintas cuestiones mencionadas en el artículo "75.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (características y calidades mínimas de la urbanización; condiciones de ejecución material de la urbanización; etc.

B.- En lo referente a la edificación:

- \* Condiciones de habitabilidad, morfología, calidad constructiva, tratamiento estético, seguridad, funcionalidad, etc. que se estimen adecuadas.

C.- Condiciones generales y específicas en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística, incluida la determinación de medidas de prevención y/o eliminación del ruido, etc.

D.- Condiciones de implantación de usos y actividades en desarrollo de las establecidas en el planeamiento urbanístico, con la debida atención, entre otras, a cuestiones como las siguientes:

- \* La autorización del uso de vivienda en plantas bajas, entresuelos, etc. de edificaciones residenciales.
- \* Las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual, para uso turístico.
- \* La implantación de usos de hostelería, actividades financieras, bancarias, así como cualesquiera otros que en atención a sus afecciones en la calidad de vida de los ciudadanos, la dinamicidad comercial y social, etc. de las correspondientes calles y entornos urbanos lo justifiquen.  
En esos casos, en la medida y con el alcance que se estime conveniente, las citadas Ordenanzas podrán reajustar las condiciones generales de implantación de los indicados usos, limitándolos o, incluso, prohibiéndolos.

Se entenderá a todos los efectos que el régimen de implantación de los citados usos es el establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, y que la tarea de las citadas Ordenanzas será la de desarrollar dicho régimen, concretando los criterios de aplicación del mismo en atención a la variada casuística existente. En ese contexto, podrán incluso prohibir la implantación de todos o alguno de los citados usos, siempre que no se cumplan las condiciones que en cada caso se estimen oportunas.

E.- Condiciones reguladoras del contenido de los planes urbanísticos, proyectos de urbanización, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución y expropiación, proyectos de edificación, proyectos de división o segregación de terrenos, viviendas, etc.

F.- Condiciones de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.

G.- Condiciones reguladoras de cualesquiera otras materias cuya regulación en las citadas Ordenanzas se estime de interés.

- 3.- Sus determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios de unas ordenanzas. Su tramitación y aprobación, así como su modificación, se adecuará a los criterios establecidos para las mismas en la legislación vigente.
- 4.- En atención a la diversidad de las materias objeto de las mismas, así como a la casuística de los condicionantes propios de cada una de ellas y de los objetivos específicos planteados en cada caso, el Ayuntamiento podrá acordar la elaboración y tramitación bien de un único proyecto o documento de Ordenanzas en el que de forma unitaria e integral se regulen el conjunto de las citadas materias, bien de documentos o proyectos diferenciados.

#### **Artículo 6.-    Modificación del Plan General.**

##### **1.- Justificación de las modificaciones.**

Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente<sup>(1)</sup>.

En ese contexto, dichas modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. Con ese fin, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, impacto ambiental, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

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

##### **2.- Refundición o actualización del Plan General.**

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente<sup>(2)</sup>.

#### **Artículo 7.-    Condiciones para la revisión del Plan General.**

- 1.- Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal tanto por razones de legalidad (cambios legislativos; adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial; etc.), como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a su revisión integral en cualquiera de los supuestos que se exponen a continuación:

---

<sup>(1)</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en, entre otros, los artículos 103 y 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

<sup>(2)</sup> Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 107 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006.

- A.- Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en el supuesto de producirse un incremento de la población del municipio igual o superior al 20% de la existente en el momento de la aprobación y entrada en vigor de este Plan General.
- B.- En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas planificadas.
- C.- Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a la recalificación y la clasificación urbanística de los terrenos. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en cualesquiera de los siguientes supuestos:
- \* Cuando la superficie de los nuevos terrenos que, estando previamente clasificados como no urbanizables, se incorporen al área urbana (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) supere en un 20% la superficie de ésta, tomando como referencia a este respecto las previsiones de este Plan General.
  - \* Cuando se reclasifiquen como suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como suelo no urbanizable, cuya superficie excede en más de un 50% la de los clasificados de aquel modo en este Plan.
  - \* Cuando resulte un incremento de edificabilidad urbanística igual o superior al 25% de la totalidad de la proyectada en el conjunto del medio urbano (conformado por los suelos urbano y urbanizable) por este Plan General.
- D.- Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto, se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración.
- 2.- Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario<sup>(1)</sup> y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

Todo proyecto de revisión parcial de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos<sup>(1)</sup>.

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

---

(1) Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el apartado 2 del artículo 102 de la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006.

(1) Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el citado artículo 105.



## **TÍTULO SEGUNDO**

### **RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **LOS USOS URBANÍSTICOS**

#### **Artículo 8.-   Sistematización general de los usos urbanísticos.**

##### **1.- Sistematización básica de los usos urbanísticos**

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

- \* Usos residenciales
- \* Uso de actividades económicas.
- \* Usos rurales y de explotación del litoral.
- \* Usos de comunicaciones.
- \* Usos de espacios libres.
- \* Usos de equipamiento comunitario.
- \* Usos de infraestructuras de servicios.

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

A.- A los efectos de determinar su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las subzonas de uso pormenorizado, los usos urbanísticos se sistematizan en las distintas modalidades que se exponen a continuación:

- \* Usos característicos:  
Se consideran como tales los usos característicos o predominantes en una zona global o subzona pormenorizada en atención a la naturaleza, el destino funcional, e incluso, en su caso, la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos.
- \* Usos compatibles:  
Se consideran como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona global o subzona pormenorizada en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquéllos y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos.
- \* Usos prohibidos:  
Se consideran como tales los usos no autorizados ni autorizables en una zona global o en una subzona pormenorizada, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

B.- Al objeto de permitir la implantación de otros usos en coexistencia con los establecidos como característicos o compatibles se establecen las condiciones de:

- \* Usos asimilados:  
Se consideran como tales, los usos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de ese otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las de este último<sup>(1)</sup>.

---

(1) Ejemplos de usos asimilados a otro(s) de referencia: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda, etc.

En concreto, tienen la condición de usos asimilados los que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente.

\* Usos auxiliares:

Se consideran como tales, los vinculados a los característicos y compatibles en atención al servicio que les prestan. Precisamente por ello, la implantación de aquéllos ha de producirse de forma funcionalmente integrada con el uso principal.

- C.- Se considera que un uso tiene la condición de autónomo cuando se implanta de forma independiente.
- D.- La consideración de un uso como característico o compatible en una zona o subzona supondrá la autorización implícita en la misma de los usos que se definen como asimilados y auxiliares de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de zonas y subzonas.
- E.- En una determinada zona o subzona únicamente se autorizarán como usos asimilados y auxiliares los que tengan esa condición respecto de los característicos en las mismas.
- F.- La aplicación de la condición de uso asimilado en las zonas globales y ámbitos del suelo no urbanizable queda limitada a los supuestos específicos expresamente previstos en este Plan, no autorizándose su aplicación en los restantes casos.
- G.- En las diferentes zonas de uso global integradas por terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, se considerarán compatibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos de titularidad pública y/o servicio general, siempre que su implantación resulte compatible con la naturaleza y el destino funcional de aquéllas.

A su vez, la implantación de esos usos de servicios básicos, bien con carácter autónomo bien como usos auxiliares, en zonas globales integradas por terrenos clasificados como suelo no urbanizable, requerirá la previa y debida justificación tanto de su adecuación y/o compatibilidad con el régimen urbanístico de las mismas, con los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística de aplicación en ellas y con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, como de la necesidad de su implantación en tanto en esas zonas como en el medio rural. En particular, su implantación en las zonas rurales de protección especial, en las márgenes de protección de los cauces fluviales y en los ámbitos sujetos a condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que deban ser objeto de preservación requerirá la previa y debida evaluación específica de su viabilidad en el contexto de las disposiciones legales y del régimen urbanístico vigentes.

Tendrán esa consideración de servicios básicos los usos dotacionales e infraestructurales necesarios para que la zona cuente con los servicios urbanos asociados a los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente al servicio de, como tales, los desarrollos urbanísticos y edificatorios tanto preexistentes y consolidados como nuevos. Entre ellos se consideran los siguientes:

---

(1) En una zona de uso global o subzona pormenorizada determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como autónomo. Dos ejemplos de esa naturaleza están conformados por el uso de vivienda en las zonas de equipamiento, y la vivienda auxiliar de las explotaciones agrarias.

- \* Circulación peatonal y rodada (tanto motorizada como no motorizada –bidegorri, etc.-).
- \* Aparcamiento.

- \* Espacios libres.
- \* Equipamiento comunitario.
- \* Infraestructuras de servicios.

No tendrán esa condición de usos de servicios básicos las infraestructuras de servicios urbanos que se proyecten implantar no como dotaciones asociadas a los indicados estándares dotacionales, sino, básicamente, como actividad económica en sí misma autónoma.

### 3.- Condiciones aplicables a los usos autorizados (tanto característicos como compatibles).

La consideración de un uso urbanístico como característico o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades deberán cumplir, además de las condiciones generales de implantación de las mismas establecidas en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales, los requisitos previstos en la legislación vigente en la materia<sup>(1)</sup>.

Previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento vigente en lo referente a:

- \* Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.
- \* La dotación y características de los aparcamientos.
- \* La disposición de espacios complementarios para carga y descarga.
- \* Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.

Y eso, aun cuando la implantación de dichas instalaciones haya sido autorizada expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, su autorización podrá ser complementada con la imposición, en la correspondiente licencia municipal, de obligaciones singulares que permitan dar respuesta y/o corregir los conflictos señalados.

### 4.- Usos no previstos

Tanto la sistematización de usos expuesta en este artículo, como el desarrollo que de la misma se efectúa en el artículo siguiente, constituyen un marco de referencia abierto y no excluyente.

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

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

---

En este momento, dicha legislación está conformada por, entre otras, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

## **Artículo 9.- Contenido de los usos urbanísticos.**

### **1.- Uso residencial.**

Se entiende por uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

#### **A.- Uso de vivienda.**

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

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda:

- \* Los portales, trasteros, tendederos, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
- \* El uso de aparcamiento o guarda de vehículos tanto motorizados como no motorizados.
- \* Las instalaciones deportivas -piscina, frontón, etc., de uso privativo, vinculadas a la vivienda.
- \* Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda.
- \* Las restantes instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, placas solares, instalaciones térmicas, etc.) de carácter auxiliar.

En todo caso, a los efectos de la autorización o prohibición de la implantación de esos usos auxiliares se estará a lo establecido, en su caso y de manera específica, bien en el planeamiento urbanístico bien en los instrumentos complementarios del mismo.

Por su parte, se considerarán como asimilados al uso de vivienda:

- \* Los usos industriales de 1ª categoría.
- \* Las oficinas y los despachos profesionales.
- \* Los alojamientos en habitaciones de vivienda habitual para uso turístico.

En todos esos casos, para su consideración como tales usos asimilados se deberán cumplir estas dos condiciones: el local en el que se implanten ha de constituir el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal; la superficie útil destinada a esos usos asimilados no ha de superar ni la mitad de la superficie del local, ni 125 m<sup>2</sup>(u) - superficie útil-.

La implantación de los alojamientos en habitaciones de vivienda para uso turístico estará sometida a la ordenanza municipal vigente o la que la sustituya en su caso.

#### **B.- Residencia colectiva.**

Se entiende por uso de residencia colectiva el alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada, y en condiciones que conlleven y garanticen su destino exclusivo o predominante a alojamiento, sin perjuicio de su complementación con otros usos auxiliares del mismo.

Se consideran como tales las residencias de ancianos, las residencias universitarias, los colegios mayores, los conventos y otros de condiciones y naturaleza similares a los anteriores.

Tienen la condición de usos auxiliares los considerados como tales en relación con el uso

de vivienda, complementados con los usos de carácter asistencial ejercidos exclusivamente por el personal de la residencia.

A su vez, los usos industriales de 1ª categoría y los de oficinas y despachos profesionales ejercidos exclusivamente por el personal de la residencia, tienen la condición de usos asimilados.

En atención a su naturaleza, es susceptible de ser considerado asimismo como uso de equipamiento privado.

C.- A los efectos de su consideración como uso bien de vivienda bien de residencia colectiva, la o las actuaciones de carácter residencial que incidan en espacios o locales jurídicamente independientes pero que cuenten con accesos comunes y/o estén internamente comunicados entre sí serán considerados de forma unitaria como una única actuación.

## 2.- Usos de actividades económicas.

### 2.1.- *Usos industriales.*

A.- Se consideran como tales:

- \* Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- \* Los almacenes destinados a la conservación, guarda, o distribución de productos, para el suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- \* Los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten equiparables al uso de oficina.
- \* Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- \* Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.
- \* Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.
- \* Las agencias de transporte por carretera, y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automóvil.
- \* Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- \* Las industrias agrarias, considerándose como tales las actividades de producción agropecuaria y forestal en las que el terreno en el que se emplazan las mismas no se utiliza de forma directa en la producción a modo de soporte directo de ésta, careciendo de relación con el mismo.

Tienen esa condición, entre otras:

- Las industrias agroalimentarias (producción de conservas vegetales, mermeladas, etc.; lagares de elaboración de sidra; bodegas de producción de vino, txakolí; etc.; queserías; elaboración de otros productos lácteos;

elaboración de productos cárnicos, embutidos, etc.; envasado y tratamiento de productos apícolas; etc.).

- Los viveros, invernaderos, etc. de producción agraria (hortícola...), de plantas y flores, etc.

En estos casos, la producción, además de no tener como referente o soporte directo el terreno, esta asociada a la implantación de construcciones o instalaciones que, en términos generales, conforman recintos habilitados para mantener constantes la temperatura, la humedad y otros factores ambientales con el fin de favorecer la citada producción con el apoyo o refuerzo de mecanismos naturales (luz solar, etc.) y/o artificiales (calefacción...). Pueden responder a soluciones constructivas tanto fijas y estables (estructuras con perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera, etc.) como de otra naturaleza, incluso más simple o provisional.

- Las industrias forestales (aserraderos y cepillado de madera; impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros; etc.).
- Otras actividades de similar naturaleza

- \* Las industrias de explotación del litoral.

Se incluyen entre ellas las piscifactorías, así como otras instalaciones asimilables a las mismas.

- \* Las industrias de servicio público como, en todo caso, los crematorios y, en su caso, los tanatorios, siempre que, en este último caso y en atención a sus características, no puedan/deban ser considerados como usos terciarios de carácter asistencial. También pueden ser considerados como tales las infraestructuras de servicios urbanos, en los supuestos en los que su desarrollo e implantación no responda a razones y objetivos dotacionales (a la manera de usos de servicios básicos asociados a los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente), sino a fines básicamente económicos, asociados al desarrollo y ejercicio de una actividad económica.
- \* Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, puedan implantarse en suelo no urbanizable.
- \* En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Se consideran como usos auxiliares de los citados usos industriales: las oficinas, laboratorios y centros de cálculo vinculados a los mismos; las instalaciones de servicios -depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.-; aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria; otros similares.

También podrá tener esa condición de uso auxiliar la vivienda del guarda o vigilante de las correspondientes edificaciones e instalaciones industriales. En todo caso, su implantación deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento urbanístico en la parcela y/o ámbito afectado en cada caso.

B.- Las actividades industriales que incluyan funciones de carácter comercial o terciario en

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

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

a) Categoría 1ª.

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 140 m<sup>2</sup>(t), debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.

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

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

b) Categoría 2ª.

Actividades industriales que, en términos generales, se estiman compatibles y autorizables junto con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de con los industriales, por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes - producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.-, y por, además, cumplir todas estas condiciones: utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV.; disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m<sup>2</sup>(u) -superficie útil-; utilizar una superficie menor de 280 m<sup>2</sup>(t), debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas y automóviles. No así los de reparación de chapa y pintura, y de vehículos pesados.

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

c) Categoría 3ª.

Comprende las actividades industriales que no puedan ser incluidas en las anteriores categorías 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos para las mismas, así como, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, aquellas que cumplan cualquiera de estas condiciones:

\* Actividades industriales que, en general y aun con la adopción de medidas

correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o en contigüidad con los mismos.

- \* Actividades industriales de tamaño pequeño o medio -superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m<sup>2</sup>(po) y, sin perjuicio de salvedades, superficie de techo edificada inferior a 5.000 m<sup>2</sup>(t)-.

En concreto, se incluirán en esta categoría: los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados o maquinaria automóvil; los crematorios; las actividades cuya carga de fuego las haga incompatibles con los citados usos de vivienda, terciarios, de equipamiento, etc.; las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes o talleres de reparación de 2ª categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de 2ª categoría.

También se incluirán en esta categoría las industrias agrarias y de explotación del litoral de menos de 2.000 m<sup>2</sup>(t). En todo caso, el dimensionamiento y la superficie edificada máxima de las mismas serán los autorizados en el planeamiento urbanístico vigente (bien este mismo Plan General; bien el planeamiento consolidado por el mismo; bien el planeamiento promovido en su desarrollo).

d) Categoría 4ª.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de parcela ocupable por la edificación igual o superior a 3.600 m<sup>2</sup>(po) o de techo edificado igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>(t)-, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios no edificados, o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aun con la adopción de medidas correctoras.

Así, se incluirán en esta categoría las actividades productivas que, aun cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de 3ª categoría, den lugar a un volumen de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades. Con la salvedad de las que por sus características deban considerarse como industrias de 5ª categoría, forman parte de ellas, entre otras y en todo caso, las industrias agrarias y de explotación del litoral de más de 2.001 m<sup>2</sup>(t).

e) Categoría 5ª.

Se trata de actividades que bien por la extensión del ámbito de producción que necesitan -superficie de parcela igual o superior a 20.000 m<sup>2</sup>-, bien por su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

- D.- Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada y de las asociadas a la superficie máxima construida (t) o útil establecida en cada caso:



\* Molestias:

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

\* Nocividad e insalubridad:

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

\* Peligrosidad:

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

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

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

G.- A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o a

recepción de vehículos en los talleres de reparación de los mismos. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a uso de garaje auxiliar.

## 2.2.- Usos terciarios.

A.- Se consideran como tales las actividades de carácter lucrativo siguientes:

\* Uso hospedaje

- \* Uso comercial.
- \* Uso de oficina.
- \* Uso recreativo.
- \* Uso sanitario.
- \* Uso asistencial.
- \* Uso sociocultural.
- \* Uso docente.
- \* Uso deportivo.

#### **B.- Uso hospedaje.**

Se entiende por uso hospedaje el de alojamiento de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hoteles-apartamento, pensiones, albergues, apartamentos turísticos, campings, viviendas para uso turístico, casas rurales y asimilados, etc.

Se consideran como usos auxiliares el uso de aparcamiento, así como los restantes que se justifiquen debidamente.

Cuando no cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como apartamentos turísticos, los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de cesión como alojamiento temporal serán, considerados a los efectos de la autorización para su implantación como uso de vivienda.

#### **C.- Uso comercial.**

Los usos comerciales comprenderán:

- \* La venta al público de artículos y productos de todo tipo, al por mayor o al por menor.
- \* Los negocios de hostelería: bares, cafeterías, pubs, restaurantes, etc.
- \* La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías, salones de belleza, masajistas, tintorerías, recogida y entrega de prendas, etc.
- \* Otras actividades similares a las anteriores.
- \* Los usos auxiliares de los anteriores.

Se distinguen las siguientes categorías de usos comerciales:

##### **a) Categoría 1ª.**

Actividades comerciales que ocupen menos de 250 m<sup>2</sup>(u) –superficie útil-, que podrán implantarse bien de forma independiente, bien como compatibles con los usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario, en las parcelas destinadas de forma predominante a estos usos.

Podrán ser asimismo implantadas como usos compatibles con el uso propio de los espacios públicos (aceras, jardines, espacios libres, etc.) construcciones provisionales nuevas o preexistentes, con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>(u) –superficie útil-, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, aun cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Dicha superficie podrá ser superior en el caso de su implantación en edificaciones fijas preexistentes.

b) Categoría 2ª.

Actividades comerciales que ocupen una superficie igual o superior a 250 m<sup>2</sup>(u) e inferior a 750 m<sup>2</sup>(u) -superficie útil-.

El planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales, podrán condicionar su implantación al cumplimiento de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos, las características de los accesos de público y mercancías, la disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

c) Categoría 3ª.

Actividades comerciales que ocupen una superficie igual o superior a 750 m<sup>2</sup>(u)–superficie útil- e inferior a 2.000 m<sup>2</sup>(t) -superficie de techo-. Su implantación deberá estar autorizada, de forma genérica o específica, bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Los espacios de acceso, maniobra y carga descarga necesarios para las mismas deberán estar ubicados en el interior de los locales y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.

El planeamiento urbanístico y/o las ordenanzas municipales podrán condicionar su implantación al cumplimiento de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos, las características de los accesos de público y mercancías, la disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

d) Categoría 4ª.

Actividades comerciales que ocupen una superficie construida igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>(t).

Su implantación deberá estar autorizada, en todo caso, bien en este Plan, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 4ª categoría existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

Los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga y descarga necesarios para las mismas deberán estar ubicados en el interior de las edificaciones y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.

El planeamiento urbanístico y/o las ordenanzas municipales podrán condicionar su implantación al cumplimiento de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos, las características de los accesos de público y mercancías, la disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

Complementariamente, la implantación y autorización de los usos comerciales en sus distintas categorías se vinculará, entre otras, a las condiciones siguientes:

- \* La adscripción de los usos comerciales a las citadas categorías se adecuará, entre otros, a los parámetros que se exponen a continuación:
  - Se considerará como una única actividad la agrupación de comercios funcionalmente integrados (como galerías, centros comerciales, etc.). Y

también los usos comerciales que incluyan actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, en lo referente al cumplimiento de los criterios legales referidos a las mismas.

- Se computarán todos los espacios cubiertos adscritos a la actividad, como las galerías y espacios peatonales cubiertos, las oficinas
  - auxiliares, los espacios de almacenamiento, los talleres auxiliares, o, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga. No se considerarán,
  - por el contrario, las superficies destinadas a uso de aparcamiento auxiliar.
- \* Los usos comerciales que por sus características materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplir las normas de implantación aplicables a los usos industriales de similares efectos, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, sea ésta la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco<sup>(1)</sup>, o cualesquiera otra.
- \* Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades a las que se alude a continuación, las actividades comerciales, en todas sus categorías, se implantarán en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública que, en su caso, podrá ser compartido por diversas instalaciones destinadas a usos comerciales o de actividades económicas.
- \* Las citadas salvedades inciden en los supuestos en los que bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por el mismo o promovido en su desarrollo, bien en las Ordenanzas Urbanísticas municipales se autoricen otro tipo de soluciones a ese respecto.
- \* Se considerarán como tales salvedades, entre otras, las previstas en los artículos 59 y 60 de este mismo documento. Por su parte, la implantación de actividades de esa naturaleza en edificaciones destinadas, preferentemente, a usos no residenciales, se adecuará a las particularidades propias de las mismas.
- \* Siempre que la implantación de un determinado uso comercial en parcelas y/o edificaciones destinadas a usos característicos distintos de los comerciales deba ser complementada con la habilitación de una determinada dotación de aparcamientos vinculados al mismo, la ordenación de éstos deberá ser efectuada de forma diferenciada e independiente, y no de forma directa y automática como uso auxiliar genérico de los característicos de la parcela.

---

<sup>(2)</sup> Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998.

Dicha ordenación específica deberá ser efectuada bien en el marco del planeamiento urbanístico que contemple la autorización del correspondiente uso comercial, bien en el de la ejecución de las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento, sin que en ningún caso conlleve una reducción de la dotación de aparcamientos que, en su caso, deban vincularse a los restantes usos de la parcela.

La referida actividad comercial y los aparcamientos vinculados a la misma deberán ser considerados a todos los efectos como una única actividad, debiendo materializarse incluso jurídicamente dicha vinculación en, como máximo, el momento de la tramitación de las licencias municipales de autorización de las obras y actividad proyectadas, en los términos que se establezcan en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

- \* Cualquiera que sea la zona global en la que estén o se pretendan emplazar, la autorización de los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías, y, en su caso, también las de 2ª, ha de entenderse condicionada a la previa y/o simultánea determinación y ejecución de las medidas que se estimen necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones e impactos negativos que en materia de tráfico, ruido, carga y descarga o cualesquiera otras se deriven o puedan derivar de su implantación.
- \* Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías: los usos industriales de 1ª ó 2ª categoría; las oficinas; las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas; las salas de juegos de azar; las instalaciones deportivas en locales cerrados; los consultorios médicos y veterinarios, así como otros de naturaleza similar; el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada; otros usos terciarios y equipamentales con afecciones en el entorno similares a los que resultan de los anteriores.  
Se autoriza la implantación de esos usos asimilados en las parcelas y locales que se destinan de forma predominante a la implantación de las citadas categorías de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, y sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplir.
- \* Con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, los usos de hostelería vinculados a otros usos terciarios o de equipamiento (deportivos, sanitarios, recreativos...) serán considerados:
  - Bien como meros usos auxiliares de esos otros usos, siempre que su naturaleza y sus condicionantes lo justifiquen. En este caso, el conjunto del local y/o establecimiento se entenderá asociado al correspondiente uso principal.
  - Bien como usos en sí mismos autónomos diferenciados de aquellos otros a los que estén vinculados, siempre que su naturaleza y sus condicionantes lo justifiquen. En este caso, en el conjunto del local y/o establecimiento se diferenciará la parte vinculada al uso hostelero de aquella otra asociada al otro uso terciario o de equipamiento, a los efectos de la consiguiente determinación de las medidas de

intervención referidas a uno y otro uso.

- \* A los efectos de la autorización de usos de hostelería, actividades financieras, bancarias, etc. se estará a lo que resulte de las Ordenanzas que, en su caso, se promuevan y aprueben para regular su implantación. Esas Ordenanzas podrán estar integradas en las mencionadas en el artículo 5 de este documento, o podrán ser independientes.
- En atención a los condicionantes específicos de los usos de hostelería y a las afecciones derivadas de los mismos, podrán reajustar los criterios de implantación y de categorización de los usos comerciales establecidos en este documento, incluido este mismo artículo, en la medida en que, previa la debida justificación, se estime conveniente en atención a sus especificidades.

#### **D.- Uso de oficina.**

El uso de oficina comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o asimilable a la misma, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos y estudios profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

Se incluyen entre ellas, las actividades de carácter tecnológico (informático, biotecnológico, nuevos materiales, tecnologías ambientales, laboratorios, centros de investigación científica y tecnológica, centros formativos, nanotecnología, y cualesquiera otros similares) que, en atención a sus características y condicionantes (ausencia de emisiones contaminantes significativas; inocuidad de los productos manipulados; necesidades poco relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.) no generen particulares molestias en la zona y/o parcela en la que se puedan implantar, tanto en el supuesto de que estén destinadas de forma exclusiva a ese tipo de actividades, como en el de que convivan en ellas y en su entorno actividades de otra naturaleza, incluidos usos residenciales.

#### **E.- Uso recreativo.**

El uso recreativo comprende distintas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que en atención a su naturaleza y a sus condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

Tienen esta condición, entre otras, las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar y los casinos, los parques de atracciones y recreativos, las salas de ensayo (música...), los locales destinados a actividades de ocio y entretenimiento de jóvenes u otros colectivos, y cualesquiera otros usos de similar naturaleza.

Los usos recreativos que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, así como a las afecciones derivadas de los mismos (salas de fiesta, salas de juegos de azar y casinos...), sean objeto de regulación en el marco de la normativa vigente (Ordenanzas municipales...) en materia de implantación de establecimientos públicos, actividades hosteleras, recreativas, etc., así como la que se promueva en el futuro, se adecuarán, a los efectos de su autorización, a los criterios de implantación de los usos comerciales establecidos en estas Normas Urbanísticas, incluso en lo referente a su integración en las cuatro categorías expuestas en el anterior apartado C, y al

cumplimiento en cada caso de los requisitos asociados a cada una de ellas<sup>(1)</sup>.

Complementariamente, podrán tener esa condición recreativa las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos, equitación, hípica...) apropiados a ese respecto.

#### **F.- Uso sanitario.**

El uso sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y los consultorios médicos y veterinarios, y cualesquiera otros relacionados con la salud.

Se considerarán integradas en esta modalidad de uso las actividades relacionadas con el mantenimiento, alojamiento, cría, venta, etc. de animales (núcleos zoológicos y asimilables), siempre que las mismas no reúnan las condiciones adecuadas para su consideración como usos rurales.

#### **G.- Uso asistencial.**

El uso asistencial comprende los usos de asistencia a sectores o colectivos de población desvalidos y/o dependientes, en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares incluidos el de alojamiento y el sanitario, todos ellos ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma.

Tienen esa condición los hogares de jubilados, las residencias de ancianos y de personas desvalidas, los albergues y hogares del transeúnte, etc., desarrollados en las condiciones antes expuestas.

En atención a sus características específicas, también tendrán esa condición asistencial los usos de asistencia a los fallecidos de titularidad privada y/o asimilable a la misma, como los tanatorios, sin que quepa su extensión a los crematorios, que serán considerados como usos industriales. El uso de crematorio no podrá implantarse en parcelas residenciales, salvo que la totalidad de la edificación prevista en las mismas se destine o bien a dicho uso o bien a otros usos autorizados diversos del residencial y compatibles con aquél. También podrá implantarse en parcelas destinadas a actividades económicas o a uso equipamental.

---

<sup>(1)</sup> En concreto, a los efectos de su implantación, se adecuarán a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas para la autorización de usos comerciales, incluso en lo referente a su integración en alguna de las cuatro categorías comerciales, los usos recreativos regulados en:

Las Ordenanzas municipales vigentes en el momento de la promulgación de este Plan General en materia de ubicación de establecimientos públicos y actividades recreativas (aprobadas mediante resolución de 12 de abril de 1994, y modificadas con posterioridad en distintas ocasiones), y de protección del vecindario frente a las actividades que produzcan incomodidades, alteren las normales condiciones de salubridad e higiene o impliquen riesgos para las persona o cosas (aprobadas mediante resolución de 24 de enero de 1986). Las disposiciones que en las citadas materias y/o otras asimilables a las mismas se promuevan en el futuro.

Complementariamente, también tendrán esa naturaleza los usos asociados o relacionados con la atención y asistencia de animales.

#### **H.- Uso sociocultural.**

El uso sociocultural comprende las actividades: de promoción cultural o creación artística (galerías de arte, salas de exposiciones, bibliotecas, museos, teatros, cines, salas de conferencias y/o congresos, auditorios, y otros de similar naturaleza); religiosas (culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que se pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los correspondientes usos auxiliares); socio-políticas (sedes de asociaciones, partidos y sindicatos, etc.); otras similares a las anteriores.

Se trata de un conjunto de actividades ejercidas en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma.

#### **I.- Uso docente.**

El uso docente comprende las actividades relacionadas con la enseñanza ejercidas en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, en todas sus modalidades, así como los correspondientes usos auxiliares, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

#### **J- Uso deportivo.**

El uso deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados -gimnasios, piscinas, y otros-) como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello (parques recreativos y deportivos al aire libre), ejercidas en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, siempre que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser consideradas como equipamiento comunitario. Incluye los correspondientes usos auxiliares.

Podrán tener esa condición las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos...) apropiados a ese respecto.

### **3.- Usos rurales y/o naturales.**

A.- Se consideran como tales los usos que tienen como fin prioritario la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del territorio. Dentro de ellos se diferencian las modalidades siguientes:

- \* Usos de protección ambiental.
- \* Usos de ocio y esparcimiento.
- \* Usos de explotación de recursos primarios.

#### **B.- Usos de protección ambiental.**

Se consideran usos de protección ambiental los que tienen como fin bien el mantenimiento y la preservación del medio natural en su actual situación y condición, bien su mejora o reconducción en aras a la recuperación de su condición natural, sea ésta la originaria u otra que se estime adecuada.



Tienen esa naturaleza, entre otras, las actividades culturales, científicas, etc. que tengan como fin dichos mantenimiento y mejora del medio natural.  
No incluyen edificación alguna.

### **C.- Usos de ocio y esparcimiento.**

Se consideran usos de ocio y esparcimiento los que tienen como fin el uso y disfrute del medio natural, ejercidos desde la perspectiva bien del ocio y del turismo, bien de la interpretación de la naturaleza, bien con objetivos educativos o didácticos.  
No incluyen edificación alguna.

### **D.- Usos de explotación de recursos primarios.<sup>1</sup>**

Se consideran usos de explotación de recursos primarios los siguientes:

#### **a) Los usos de explotación agropecuaria.**

Tienen esa condición los usos agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal que, con carácter general y sin perjuicio de salvedades utilizan el suelo como soporte y/o referente directo de dicha producción) y los usos ganaderos y de producción animal (actividades relacionadas con la crianza y el cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

Se distinguen las dos categorías siguientes:

#### **\* Los usos de explotación agropecuaria comunes.**

Están constituidos por explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para su viabilidad económica como tal explotación. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia - Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa-.

Tienen la condición de usos auxiliares de esas explotaciones, entre otros:

- Las construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.
- La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.
- La fabricación y el almacenamiento de los productos de la explotación y su venta directa en origen. En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de una concreta salvedad, la superficie de techo destinado a la venta no podrá ser superior a 25 m<sup>2</sup>(t) en el contexto total de una misma explotación agropecuaria común; dicha salvedad está asociada a la posible vinculación de un techo superior al citado y vinculado a dicho fin, previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto de la formulación del correspondiente plan especial de previsión y ordenación de la actividad directamente relacionada con los productos objeto de venta.
- La vivienda, el uso de residencial colectiva y el agroturismo, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

- Las industrias agrarias en las correspondientes modalidades (viveros, industrias agroalimentarias...), en los supuestos en los que se justifique su condición de tal uso auxiliar de la explotación y/o de actividad inherente a la misma.

En todo caso, la consideración de las industrias agroalimentarias como auxiliares de las citadas explotaciones estará limitada a las actividades de transformación en origen de productos agrarios propios y/o asociados a la correspondiente explotación, y requerirá la justificación de la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción.

- Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como auxiliares de la explotación.

Entre los usos pecuarios se distinguen aquéllos que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva, que con carácter general se considerarán usos autorizados en el contexto de una explotación agropecuaria, de aquellos otros que, de acuerdo con las disposiciones sectoriales de aplicación, tiene la consideración de explotaciones ganaderas extensivas o intensivas de importancia significativa por el número de animales en explotación o el personal dedicado a ello.

- \* Los usos de explotación agraria no profesionalizados.

Se consideran como tales las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agropecuaria comunes.

Únicamente la guarda de aperos de labranza adscritos y propios de la explotación tendrá la condición de uso auxiliar de esas explotaciones.

En ese contexto, con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, las actividades de mantenimiento, alojamiento, cría, venta, etc. de animales, podrán tener la naturaleza de actividades asimilables a los usos pecuarios a los efectos de su autorización e implantación, siempre que su naturaleza y sus condicionantes lo justifiquen. Las citadas salvedades se entenderán vinculadas a las particularidades que, en su caso, puedan presentar algunas de esas actividades y que, también en su caso, puedan justificar la aplicación, a los efectos de su autorización, de los criterios establecidos para la implantación de usos terciarios y de equipamiento en el suelo no urbanizable.

Tendrán esa misma naturaleza y tratamiento las actividades relacionadas con la apicultura y otras asimilables a la misma.

- b) Los usos forestales.

Comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque.

Tendrán la condición de auxiliares de dichos usos: las actividades de almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos, siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la propia explotación forestal; las industrias forestales

(aserraderos, etc.) asociadas a actividades destinadas a la primera transformación de los productos obtenidos de la explotación directa de las masas de bosque, y, excepcionalmente, a la segunda transformación, siempre que se desarrollen como continuidad de las anteriores.

En todo caso, la autorización de ese tipo de industrias requerirá la previa justificación de la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto con la actividad forestal propiamente dicha por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción.

La vivienda no tendrá, en ningún caso, la condición de uso auxiliar.

- c) Los usos de explotación del litoral, así como los de, en general, carácter acuático y piscícola.

Comprenden, por un lado, las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de primera transformación de las mismas. Y por otro, las actividades de explotación de los recursos naturales del medio marino, costero y, en general, acuático. Tanto aquéllas como estas actividades han de requerir la ocupación estable del territorio.

- d) Los usos extractivos.

Comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los correspondientes usos auxiliares.

No se considerarán como tales usos auxiliares:

- \* La vivienda del guarda o vigilante.
- \* Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aun cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse; esas centrales se considerarán en todo caso como usos industriales de categoría 5ª.

#### 4.- Usos de comunicaciones.

A.- Se diferencian las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- \* Uso de circulación peatonal.
- \* Uso de circulación ciclista.
- \* Uso de circulación rodada motorizada.
- \* Uso de aparcamiento.
- \* Uso ferroviario.
- \* Uso portuario.

#### B.- **Uso de circulación peatonal.**

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

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

#### C.- **Uso de circulación ciclista.**

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

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

#### **D.- Uso de circulación rodada motorizada.**

El uso de circulación rodada motorizada consiste en la actividad de desplazamiento de las personas mediante mecanismos y medios motorizados, tanto públicos (transporte público en su sentido más amplio, incluido el taxi) como privados (coche y moto preferentemente).

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

Tiene el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa. Su consideración como tal uso de servicio básico en las zonas globales rurales se entenderá condicionada al cumplimiento de los requisitos expuestos en, entre otros, el anterior artículo "8.2.H" de este mismo documento.

#### **E.- Uso de aparcamiento.**

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, coches de niño, sillas de rueda, etc.), en espacios tanto descubiertos como cerrados situados bien sobre bien bajo rasante, de dominio público o privado.

Dicho uso incluye tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.

En atención a su destino, los aparcamientos de uso público situados en espacios cubiertos pueden ser integrados en las modalidades de residentes y de rotación, así como en otras que se estimen adecuadas (disuasorios, etc.), sin descartar destinos mixtos. Se consideran como usos auxiliares de los aparcamientos situados en espacios cerrados los aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación.

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

La ordenación, implantación y autorización de aparcamientos podrá responder a razones de naturaleza diversa, incluidas, entre otras, las dos que se exponen a continuación. Por un lado, como uso autónomo asociado, entre otros extremos, a necesidades y exigencias generales y/o específicas relacionadas con el tráfico bien del conjunto de la ciudad, bien de determinadas partes de la misma. Por otro, como uso auxiliar de los usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento a habilitar en la correspondiente parcela con carácter de uso o dotación auxiliar de los usos principales previstos en la misma se adecuará, en lo posible, a las necesidades asociadas, en cada caso, a dichos usos principales. Siempre que se estime necesaria la ordenación de un número máximo de plazas de aparcamiento a desarrollar en la parcela correspondiente, la misma deberá ser fijada en el planeamiento pormenorizado, y/o en el consiguiente estudio

de detalle.

La habilitación de los accesos a un determinado espacio o local destinado a uso de aparcamiento podrá condicionarse a la disposición de un número mínimo de plazas.

#### **F.- Uso ferroviario.**

El uso ferroviario comprende las vías férreas, las estaciones, los apeaderos y las restantes instalaciones asociadas a su desarrollo y ejercicio, incluidos los usos auxiliares de todos ellos.

No se consideran como tales usos auxiliares la vivienda, los talleres de reparación de material y maquinaria ferroviaria y las áreas de maniobra

#### **G.- Uso portuario.**

El uso portuario comprende las actividades de atraque, fondeo, carga y descarga de embarcaciones, así como las actividades auxiliares de los mismos, autorizadas en los espacios portuarios por las disposiciones legales vigentes en ellos.

Con la sola excepción de aquéllas que, en atención a su naturaleza, deban considerarse intrínsecamente asociados al uso portuario, la implantación de actividades económicas, equipamientos, etc. deberá ser específicamente prevista y autorizada en el planeamiento urbanístico.

### **5.- Usos de espacios libres.**

- A.- Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc. Se excluyen, salvo excepciones singulares, tanto los desarrollos edificatorios como las instalaciones o elementos de la red de comunicaciones -carreteras, aparcamientos y otros similares.

Dichas excepciones están relacionadas con la posible consolidación y/o previsión de:

- \* Parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento público en espacios libres integrados en la red de sistemas generales y complementarios de éstos.
- \* Redes de itinerarios peatonales y ciclistas en espacios libres generales y locales.
- \* Edificaciones e instalaciones complementarias y/o auxiliares del uso propio de los espacios libres.
- \* Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia e idoneidad, otro tipo de redes de comunicación y aparcamientos al único y exclusivo servicio de espacios libres integrados en la red de sistemas generales

- B.- Se distinguen las siguientes modalidades:

- \* Uso de espacios libres urbanos
- \* Uso de espacios libres rurales
- \* Uso de elementos territoriales

#### **C.- Uso de espacios libres urbanos.**

El uso de espacios libres urbanos es el propio de:

- \* Los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano (conformado por el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables), destinados al ocio y expansión de la población, susceptibles bien de un tratamiento vegetal y/o natural, bien de urbanización artificial (plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques), y que, con las

- salvedades antes comentadas, no son edificables.
- \* Los espacios de protección de construcciones o infraestructuras.
- \* Los espacios públicos no edificables por su carácter residual, ni vinculados a otro tipo de usos.
- \* Otros espacios de naturaleza y fines similares a los anteriores.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres los de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares) y servicio a los usuarios (aseos públicos y otros similares).

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

#### **D.- Uso de espacios libres rurales.**

El uso de espacios libres rurales es el propio de los terrenos de titularidad pública ubicados en el medio rural y destinados al ocio y expansión de la población. Los espacios destinados a ese uso están emplazados, básicamente, en los parques rurales y/o áreas recreativas ordenados en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General.

Se incluyen entre estos usos las huertas de ocio o huertas colectivas.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres rurales, tanto los de mantenimiento de los mismos como los justificados desde la perspectiva de su destino a los indicados fines de ocio y expansión de la población.

#### **E.- Uso de elementos territoriales.**

El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio en los que prevalece ése carácter. Es el caso de, entre otros: los cauces fluviales; el dominio público marítimo-terrestre, incluidas las playas, y las zonas situadas en sus márgenes; las zonas de montaña; los parques naturales o, cuando menos, determinadas partes de los mismos; las áreas de interés natural, etc.

### **6.- Usos de equipamiento comunitario.**

A.- Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades equipamentales de servicio a la población en las distintas materias mencionadas en el siguiente apartado, desarrolladas:

- \* Bien en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro, desde una perspectiva tanto general como, en particular, urbanística.
- \* Bien en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma (equipamiento privado), de carácter lucrativo.

Ejercidos de esta última manera, los usos de equipamiento son asimilables a los usos terciarios.

Los usos a ordenar en el planeamiento urbanístico a los efectos de cumplir el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales, podrán ser considerados y tratados bien como usos de equipamiento (tanto público como privado), bien como usos terciarios.

B.- Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- \* Uso de equipamiento docente.

- \* Uso de equipamiento deportivo.
- \* Uso de equipamiento institucional.
- \* Uso de equipamiento sanitario.
- \* Uso de equipamiento asistencial.
- \* Uso de alojamiento dotacional.
- \* Uso de equipamiento sociocultural.
- \* Uso de equipamiento recreativo.
- \* Uso de equipamiento religioso.
- \* Uso de equipamiento de servicios públicos.

#### **C.- Uso de equipamiento docente.**

El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, ejercida en régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro.

Cabe también considerar como tal la actividad de enseñanza ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

#### **D.- Uso de equipamiento deportivo.**

El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos; gimnasios; piscinas; etc.) como en espacios libres o descubiertos acondicionados de forma expresa para ello, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Podrán tener esa condición las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos...) apropiados a ese respecto.

Cabe también considerar como tal la actividad deportiva ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

#### **E.- Uso equipamiento institucional.**

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y cívico-administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos organismos de la Administración pública, las comisarías de la Ertzaintza y otras policías, los cuarteles militares, la cárcel, las oficinas de Correos, etc., así como, en todos los casos, los correspondientes usos auxiliares.

#### **F.- Uso equipamiento sanitario.**

El uso de equipamiento sanitario comprende el uso de tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, ejercido sin fines de lucro y, sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sanitaria ejercida en régimen de

titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

Se considerarán integradas en esta modalidad de uso las actividades relacionadas con el mantenimiento, alojamiento, cría, etc. de animales, siempre que las mismas no reúnan las condiciones adecuadas para su consideración como usos rurales.

#### **G.- Uso equipamiento asistencial.**

El uso de equipamiento asistencial comprende los usos de asistencia a sectores o colectivos desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares (alojamiento, sanitario...), ejercido sin fines lucrativos y, sin perjuicio de la salvedad a la que se alude más adelante, en régimen de titularidad pública.

Tienen esa condición, entre otros, los hogares de jubilados, las residencias de ancianos y personas desvalidas, los albergues y hogares del transeúnte, las residencias o alojamientos para mujeres afectadas por la violencia de género, etc., siempre que se desarrollen en las condiciones antes expuestas.

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

#### **H.- Uso alojamiento dotacional.**

El uso de alojamiento dotacional comprende el estándar de esa naturaleza regulado en la legislación vigente<sup>(1)</sup> con la finalidad de dar respuesta a las necesidades de alojamiento de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento de carácter transitorio; se desarrolla en régimen de titularidad pública y sin fines lucrativos.

#### **I.- Uso equipamiento sociocultural.**

El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios de música y otros, desarrollados sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sociocultural ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

---

<sup>(1)</sup> El estándar de alojamiento dotacional es el regulado en el artículo, 81, etc. de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y el 18 del D 123/2012 de estándares urbanísticos.



#### **J.- Uso equipamiento recreativo.**

El uso de equipamiento recreativo comprende los usos de teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Podrán tener esa condición las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos...) apropiados a ese respecto.

Cabe también considerar como tal la actividad recreativa ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

#### **K.- Uso equipamiento religioso.**

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

#### **L.- Uso equipamiento de servicios públicos.**

El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, mercados, cementerios, tanatorios, crematorios, albergues, campamentos de turismo, y otros, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tales los usos de esa naturaleza ejercidos, en su caso, en régimen de titularidad privada; en particular los que pudieran integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dichos usos serán asimilables al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

Los usos de equipamiento de crematorio, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, perjuicios, etc.), se implantarán en las condiciones señaladas en la legislación sectorial vigente o en la que la sustituya.

#### **M.- Uso equipamiento comunitario.**

Los usos de equipamiento comunitario a prever, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, como dotación obligatoria en los ámbitos destinados a usos lucrativos (vivienda, actividades económicas de carácter industrial y terciario, etc.), tendrán con carácter general la condición de usos de servicios básicos, y su ordenación se adecuará a los criterios establecidos en dichas disposiciones. Así, los incluidos en la red de sistemas locales del municipio deberán ser ordenados en el marco de la correspondiente ordenación pormenorizada.

#### **7.- Usos de infraestructuras de servicios.**

A.- Se establecen las siguientes modalidades de usos de infraestructuras de servicios:

- \* Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.
- \* Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- \* Uso de infraestructuras de producción y suministro eléctrico.
- \* Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
- \* Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
- \* Uso de infraestructuras de gestión de residuos.

**B.- Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.**

El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprende: los embalses; las estaciones depuradoras; los depósitos de almacenamiento y distribución; las arterias de abastecimiento y redes de distribución; los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

Se incluirán, en su caso, en esta modalidad de uso las placas solares y las restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria, siempre que, en atención a su naturaleza, deban ser consideradas como tales infraestructuras de servicios.

**C.- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.**

El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende: las estaciones de tratamiento y depuración; las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares (estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros); los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

**D.- Uso de infraestructuras de producción y suministro eléctrico.**

El uso de infraestructuras de producción y suministro eléctrico comprende: las estaciones y subestaciones de distribución; los centros de transformación; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público; las instalaciones de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético (placas fotovoltaicas y solares; instalaciones eólicas; etc.); los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

**E.- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.**

El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende: las centrales telefónicas; las emisoras y centros de producción de radio y T.V.; las antenas de todo tipo; y los correspondientes usos auxiliares y redes de los anteriores.

**F.- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.**

El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo -gasoil o fueloil- y los de gases licuados. Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

### **G.- Uso de infraestructuras de gestión de residuos.**

El uso de infraestructuras de gestión de residuos comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como los garbigunes, las plantas de almacenaje y tratamiento de una u otra modalidad y naturaleza (planta de compostaje; incineradora; vertedero; etc.), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

**H.-** De conformidad con lo establecido en el anterior artículo "8.2.G" de este documento, la implantación de los usos de infraestructuras de servicios urbanos en el medio urbano (conformado por los suelos urbano y urbanizable) puede ser planteada:

- \* Con carácter dotacional, al servicio de los desarrollos urbanísticos y edificatorios tanto preexistentes y consolidados como nuevos. Consideradas desde esta perspectiva, tienen la condición propia de los usos de servicios básicos, ordenados con el fin de que los citados desarrollos cuenten con los correspondientes y necesarios servicios de esa naturaleza, dando respuesta a las exigencias mínimas derivadas de los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente.

En ese contexto, con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes y justificadas salvedades, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como los propios terrenos vinculados a las mismas conforme a lo establecido en el planeamiento, serán de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los correspondientes servicios será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

Complementariamente, de conformidad con lo indicado en el citado artículo "8.2.G" no tienen esa condición de usos de servicios básicos las infraestructuras de servicios urbanos que se proyecten implantar no como dotaciones asociadas a los indicados estándares dotacionales, sino, básicamente, como actividad económica en sí misma autónoma.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este mismo documento determinarán con mayor precisión el régimen material y jurídico de implantación de dichas infraestructuras, pudiendo, en ese contexto y previa la debida justificación, acordarse el reajuste de los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

- \* Como actividad económica autónoma, siempre que su implantación y desarrollo no responda al carácter y/o enfoque dotacional anterior. En este caso, podrán ser consideradas bien como usos de infraestructuras de servicios, bien como uso industrial de servicio público.

En ese contexto, las infraestructuras de servicios urbanos, consideradas en todas sus modalidades, incluyen todo tipo de elementos, instalaciones y mecanismos medioambiental y bioclimáticamente justificados y razonados.

Salvo que se señale lo contrario en el siguiente capítulo 2 de este Título, y/o sean incompatibles con el régimen general de uso de la correspondiente zona global, las redes e instalaciones de distribución de servicios de todo tipo (agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros), las estaciones de bombeo para el

abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica, los depósitos de derivados del petróleo (gasóleo o fuel oil), los depósitos de gases combustibles licuados de servicio directo al usuario, y los centros de gestión de residuos se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano, sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia. Su implantación y autorización en zonas globales rurales deberá ser, en todo caso, previa y debidamente justificada en atención a, entre otros extremos, tanto su adecuación al régimen urbanístico vigente en las mismas como la necesidad de su implantación en el medio rural bien como uso autónomo, bien como auxiliar de otros autorizados.

Se entenderán igualmente autorizadas en esas mismas condiciones (en el medio urbano con las condiciones propias del mismo; en el medio rural, en las condiciones expuestas en el párrafo anterior) las instalaciones exigidas y/o justificadas desde la perspectiva de la generación y ahorro de agua, energía, etc. (placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; plantas de cogeneración; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético en materia de iluminación; ...).

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán tanto en la calificación estructural como pormenorizada únicamente cuando deban ocupar el suelo, sobre rasante, de forma predominante, y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

Las precisas condiciones de implantación espacial, material y jurídica de las citadas infraestructuras de servicios serán las fijadas en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

Se procederá, como criterio general, al soterramiento de las correspondientes instalaciones eléctricas, telefónicas, etc. tanto existentes como proyectadas. En el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada de los desarrollos planteados en este Plan General se definirán las medidas específicas que, a ese respecto y en cada caso, se estimen oportunas. Con carácter general, los costes de ejecución de las actuaciones necesarias para proceder al indicado soterramiento serán considerados como carga propias de los titulares de esas instalaciones e infraestructuras. Excepcionalmente, en los supuestos en los que no proceda la solución anterior, dicho abono podrá ser considerado como carga de urbanización del desarrollo urbanístico que justifique y/o requiera dicho soterramiento.

## **CAPITULO SEGUNDO. LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

### **Sección Primera. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACION GLOBAL.**

#### **Artículo 10.- Las zonas globales y su sistematización.**

El régimen general de calificación global se sistematiza mediante la diferenciación de las diversas zonas globales que se exponen a continuación<sup>(1)</sup>:

##### **A.- ZONAS DE USO RESIDENCIAL.**

- \* Zona "A.10 Residencial de casco antiguo".
- \* Zona "A.20 Residencial de ensanche".
- \* Zona "A.30 Residencial de edificación abierta".
- \* Zona "A.40 Residencial de bajo desarrollo".

##### **B.- ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

- \* Zona "B.10 Uso industrial".
- \* Zona "B.20 Uso terciario".

##### **D.- ZONAS RURALES.**

- \* Zona "D.10 Rural de protección especial".
- \* Zona "D.20 Rural forestal".
- \* Zona "D.30 Rural agroganadera y de campiña".
- \* Zona "D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

##### **E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.**

- \* Zona "E.10 Sistema general viario".
- \* Zona "E.20 Sistema general ferroviario".
- \* Zona "E.30 Sistema general portuario".

##### **F.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

- \* Zona "F.10 Sistema general de espacios libres urbanos".
- \* Zona "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales".

##### **G.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

- \* Zona "G.00 Equipamiento comunitario (S.G.)".

##### **H.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

- \* Zona "H.00 Infraestructuras de servicios (S.G.)".

---

<sup>(1)</sup> Con la letra "C" se identifican los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, regulados en los artículos 82 y siguientes de estas Normas Urbanísticas. De ahí que no se haga uso de la misma en el contexto de la sistematización de las zonas globales.

**Artículo 11.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.10 Residencial de casco antiguo"<sup>(1)</sup>**

1.- Definición.

Zona configurada por la presencia de, preferentemente, asentamientos residenciales con morfología de casco antiguo o centro histórico a preservar en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico.

2.- Régimen general de edificación.

Sin perjuicio de las salvedades y reajustes que se justifiquen tanto en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y la morfología espacial, visual y edificatoria de la zona, y se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

El régimen de edificación es el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, tanto en este mismo documento (régimen edificatorio establecido en él para las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo" (Art.33.2), así como para las restantes que, en su caso, se ordenen en la zona), como en las citadas Normas Particulares de este Plan General y en el también mencionado planeamiento pormenorizado.

En lo referente a la construcción de edificaciones bajo rasante, así como al acceso a las mismas, se estará a lo establecido al respecto, por un lado, en este mismo Plan General, y, por otro y complementariamente, en el correspondiente planeamiento promovido en su desarrollo.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A.- Usos característicos: usos residenciales.

B.- Usos compatibles:

- \* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General por un lado en las parcelas "a.10 Residencial de Casco Antiguo" (características de esta zona global), y, por otro en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.(Art.33.3,34.4,59,60).
- \* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
  - Usos de actividades económicas de carácter industrial en parcelas que, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se destinan a ese tipo de usos.  
Se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1ª y 2ª categorías.

---

<sup>(1)</sup> Con carácter general ha de entenderse que, siempre que la definición de una determinación se remite a la correspondiente Norma Particular del Ambito Urbanístico, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el apartado "1. Calificación Global" del epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural" de la misma.

- Usos de actividades económicas de carácter terciario en parcelas que, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos.

Se autoriza la implantación de usos comerciales de 1ª categoría en estas parcelas.

Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia, este Plan General o el planeamiento pormenorizado podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 2ª categoría. En todo caso, su implantación deberá ser complementada con la previa determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar impactos negativos de cualquier índole.

Se consolidan los usos comerciales de 2ª categoría o superior preexistentes, implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

En cualquier caso, la implantación de usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

- Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de esta zona.
- Usos de infraestructuras de servicios.
- Uso de aparcamiento, en las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en el planeamiento, ordenanzas, planes de movilidad, etc. promovidos en su desarrollo.

- \* En parcelas y espacios destinados total y/o preferentemente a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas: los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante.

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

4- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la misma.

Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.

A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.
2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25% del total de los usos terciarios en la zona.

5- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

**Artículo 12.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.20 Residencial de ensanche"**<sup>(1)</sup>

1.- Definición.

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones con morfología de manzana, de densidad edificatoria media o alta.

2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología de manzana que, o bien están ocupadas en su totalidad por la edificación, o bien disponen en su interior de patios de manzana cerrados o parcialmente abiertos.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, fundamentalmente y entre otros extremos:

- \* El régimen edificatorio propio de las parcelas "a.2 Residencial de ensanche" (Art.34.3) características de esta zona, establecido en este mismo documento.

\* Ha de entenderse con carácter general que, siempre que la definición de una determinación se remite a la correspondiente Norma Particular del Ambito Urbanístico, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural" de la misma.



- \* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe "III" de las mismas.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A.- Usos característicos: usos residenciales.

B.- Usos compatibles :

- \* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General en las parcelas "a.2 Residencial de ensanche" (características de esta zona) (Art.34.4,59,60), así como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.
- \* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
  - Usos de actividades económicas de carácter industrial, en parcelas que, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinen a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.

Con carácter general, se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1ª y 2ª categorías.

Se autoriza asimismo la implantación de usos industriales de 3ª categoría siempre que, complementariamente, se justifique su compatibilidad con las características y condicionantes del entorno, y, asimismo, se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conllevará efectos nocivos y perjudiciales en ese mismo entorno. Esas medidas se entenderán asociadas, entre otras, a su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos. Su implantación se entenderá en todo caso condicionada a su expresa autorización en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo.

Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles en parcelas específicamente destinadas a ese uso. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

- Usos de actividades económicas de carácter terciario, en parcelas que, bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.  
Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1ª y 2ª categorías en esas parcelas.

Excepcionalmente, este Plan General (Normas Urbanísticas Particulares) o el

planeamiento pormenorizado podrán autorizar la implantación de usos comerciales de 3ª y 4ª categorías. En todo caso, su autorización ha de entenderse condicionada, por un lado, a la previa justificación de su conveniencia, y, por otro a la determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar los impactos negativos (tráfico; espacios de carga y descarga; etc.) de cualquier tipo que pudiera conllevar su implantación.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

Complementariamente, cualquiera que sea su categoría, la implantación de usos comerciales deberá adecuarse, con carácter general, a los criterios establecidos tanto en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

- Uso de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.
- Uso de infraestructuras de servicios.
- Uso de aparcamiento.

\* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:

- Los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

- Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica – industrial de carácter autónomo y diferenciado.
- Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

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

4.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona.

Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de , con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.

A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.
2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25% del total de los usos terciarios en la zona.

5.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

**Artículo 13.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta"<sup>(1)</sup>**

1.- Definición.

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, de densidad media o alta.

2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas, en forma de bloques de mayor o menor volumen, con un mayor o menor número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificadas, así como de patios interiores.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, preferentemente y entre otros extremos:

\* <sup>(1)</sup> Con carácter general ha de entenderse que, siempre que la definición de una determinación se remite a la correspondiente Norma Particular del Ambito Urbanístico, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural" de la misma.

- \* El régimen edificatorio propio de las parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta" (Art.35.2) características de esta zona, establecido en este mismo documento.
- \* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe "III" de las mismas.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A.- Usos característicos: usos residenciales.

B.- Usos compatibles :

- \* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General en las parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta" (características de esta zona global) (Art.35.3,59,60), así como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.
- \* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
  - Usos de actividades económicas de carácter industrial, en parcelas que, bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.

Con carácter general, se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1ª y 2ª categorías.

Se autoriza asimismo la implantación de usos industriales de 3ª categoría siempre que, complementariamente, se justifique su compatibilidad con las características y condicionantes del entorno, y, asimismo, se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conllevará efectos perjudiciales en ese mismo entorno. Esas medidas se entenderán asociadas, entre otras, a su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos. Su implantación se entenderá en todo caso condicionada a su expresa autorización en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo.

Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles en parcelas específicamente destinadas a ese uso. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

- Usos de actividades económicas de carácter terciario, en parcelas que, bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.

Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1ª y 2ª categorías en estas parcelas.

Excepcionalmente, este Plan General (Normas Urbanísticas Particulares) o el planeamiento pormenorizado podrán autorizar la implantación de usos comerciales de 3ª y 4ª categorías. En todo caso, su autorización ha de entenderse condicionada a, por un lado, la previa justificación de su conveniencia, y, por otro, la determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar los impactos negativos (tráfico, carga y descarga, etc.) de cualquier tipo que pudiera conllevar su implantación.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

Complementariamente, cualquiera que sea su categoría, la implantación de usos comerciales deberá adecuarse, con carácter general, a los criterios establecidos tanto en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan

- Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.
- Uso de infraestructuras de servicios.
- Uso de aparcamiento.

\* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:

- Los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

- Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica – industrial de carácter autónomo y diferenciado.
- Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

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

4.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de , con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.

A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.
2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25% del total de los usos terciarios en la zona.

5.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

**Artículo 14.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo".**

1.- Definición.

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, de carácter fundamentalmente residencial, de densidad media o baja.

2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, en forma de bloques de bajo desarrollo o aislados, con un limitado número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, preferentemente y entre otros extremos:

- \* El régimen edificatorio propio de las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo" (Art.36.3) características de esta zona, establecido en este mismo documento.
- \* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe "III" de las mismas.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A.- Usos característicos: usos residenciales.

B.- Usos compatibles :

- \* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General en las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo" (características de esta zona global) (Art.36.4,59,60), así como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.
- \* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:
  - Usos de actividades económicas de carácter industrial, en parcelas que, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.

Con carácter general, se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1ª y 2ª categorías.

Se autoriza asimismo la implantación de usos industriales de 3ª categoría, con una superficie de techo máxima de 2.000 m<sup>2</sup>(t), siempre que, entre otros extremos, y complementariamente, se justifique su compatibilidad con las características y condicionantes del entorno, y, asimismo, se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conllevará efectos nocivos y perjudiciales en ese mismo entorno. Esas medidas se entenderán asociadas a, entre otras, su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos. Su implantación se entenderá en todo caso condicionada a su expresa autorización en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo.

Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles en parcelas específicamente destinadas a ese uso. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

- Usos de actividades económicas de carácter terciario, en parcelas que bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinen a ese tipo de usos.

Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1ª y 2ª

categorías en esas parcelas.

Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia, este Plan General o el planeamiento pormenorizado podrán autorizar la implantación de usos comerciales de 3ª categoría. En todo caso, su implantación deberá ser complementada con la previa determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar impactos negativos de cualquier índole (tráfico, carga y descarga...).

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3ª categoría existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

En cualquier caso, la implantación de usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

- Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.
- Uso de infraestructura de servicios
- Uso de aparcamiento.

\* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas.

- Los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

- Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica – industrial de carácter autónomo y diferenciado.
- Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

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



4.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

5.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

**Artículo 15.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "B.10 Uso Industrial".**

1.- Definición.

Zona destinada, preferentemente, a usos de actividades económicas de la modalidad propia de los denominados usos industriales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones e instalaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.

2.- Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otros:

- \* El régimen edificatorio propio de las parcelas "b.10 Uso industrial", (Art.37.2), características de esta zona, establecido en este mismo documento.
- \* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en su epígrafe "III".

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esa zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: los usos industriales en todas sus categorías.

En todo caso, a los efectos de la implantación y autorización de unas u otras categorías concretas de esos usos se estará a lo establecido en cada supuesto bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

B.- Usos compatibles:

- \* En parcelas industriales: los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología "b.10 Uso industrial" (Art.37.3,62) en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.
- \* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la industrial y no destinados a dotaciones públicas:
  - Uso de vivienda autónoma: exclusivamente en edificaciones preexistentes, ya destinadas a ese uso con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General,

y consolidadas por el mismo o por el planeamiento promovido en su desarrollo.

- Usos terciarios autónomos: en parcelas que, sea en este Plan General o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos, bien, simplemente, se autoricen los mismos.

Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1ª, 2ª y 3ª categorías. Se autorizan asimismo los de 4ª categoría, hasta un techo máximo de 4.000 m<sup>2</sup>(t), siempre que su implantación esté prevista bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo. Excepcionalmente, podrán autorizarse usos comerciales de 4ª de techo superior al indicado en los supuestos y con el alcance que se determine en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, con el carácter propio de una previsión de ordenación estructural.

- Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.
- Uso de aparcamiento.
- Usos de infraestructuras de servicios

\* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:

- Los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas,

proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

- Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica – industrial de carácter autónomo y diferenciado.
- Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o actividades económicas de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

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

4.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el industrial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del industrial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

#### 5.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

### **Artículo 16.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "B.20 Uso Terciario".**

#### 1.- Definición.

Zona destinada a, preferentemente, usos de actividades económicas de la modalidad de los denominados usos terciarios, caracterizada por la presencia de, también preferentemente,

edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.

#### 2.- Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otras, las determinaciones siguientes:

- \* El régimen edificatorio propio de las parcelas "b.20 Uso terciario" (Art.38.2), características de esta zona, establecido en este mismo documento.
- \* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en su epígrafe "III".

#### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

##### A.- Usos característicos: usos terciarios.

En todo caso, la implantación de los usos comerciales de 4ª categoría ha de entenderse condicionada en los términos siguientes:

- \* Su implantación ha de estar expresamente prevista en el planeamiento urbanístico (bien este Plan General; bien el planeamiento consolidado por el mismo; bien el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo).

##### B.- Usos compatibles o admisibles:

- \* En parcelas terciarias: los usos autorizados con carácter general en las parcelas de

tipología "b.20 Uso terciario" (Art.38.3,62) en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

\* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la terciaria y no destinados a dotaciones públicas:

- Uso de vivienda autónoma: exclusivamente en edificaciones preexistentes, ya destinadas a ese uso con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y consolidadas por el mismo o por el planeamiento promovido en su desarrollo.
- Usos industriales: en parcelas y/o edificaciones que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos, o, bien, simplemente, se autoricen los mismos.
- Uso de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.
- Uso de infraestructura de servicios.
- Uso de aparcamiento.

\* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:

- Los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas.

proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

- Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica – industrial de carácter autónomo y diferenciado.
- Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

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

4.- Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con los terciarios.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos de los terciarios será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

#### 5.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

### **Artículo 17.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.10 Rural de protección especial".**

#### 1.- Definición.

Sin perjuicio de las salvedades a las que se alude a continuación, esta zona rural se corresponde con ámbito y entornos del municipio a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales y/o paisajísticas. Muchas de ellas forman parte de ámbitos sujetos a criterios de intervención específicos establecidos en disposiciones legales generales o específicas referidas a los mismos, en atención a su integración y/o condición de parque natural, área de interés naturalístico, etc.

Se incluyen entre ellas los ámbitos sujetos a las categorías de especial protección (en sus dos subcategorías de especial protección estricta y especial protección compatible) y mejora ambiental (en sus dos subcategorías de áreas de mejora de ecosistemas y áreas degradadas a recuperar) identificadas y delimitadas en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

Por su parte, las referidas salvedades se corresponden con las particularidades propias de los parques naturales integrados en este tipo de zona. En concreto, ese tipo de particularidades están asociadas, en concreto, a los terrenos rurales de la ciudad incluidos en el parque natural Aiako Harria (terrenos del enclave de Urdaburu), así como a los que este Plan General propone incluir en él (terrenos del enclave de Landarbaso). Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios y objetivos de intervención propios de esos parques rurales, incluidos los vinculados al ocio, esparcimiento, etc. de la población. Precisamente por ello y sin perjuicio de las particularidades derivadas de esa condición específica de parque natural, han de entenderse asimilables en gran medida a las zonas globales "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales" reguladas en este Plan General.

#### 2.- Régimen general de edificación.

- \* Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude más adelante, en los ámbitos y terrenos integrados en esta zona y afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General y/o de incidencia específica en aquéllos, el régimen de edificación será el resultante de las previsiones contenidas en aquéllos.

En concreto, se estará a lo establecido, entre otros, en las disposiciones legales, planes y proyectos mencionados en el apartado anterior.

En ese contexto, los ámbitos sujetos a las categorías de especial protección y mejora ambiental identificadas y delimitadas en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y

Ordenación del Litoral se entenderán sujetas a las previsiones establecidas a ese respecto en ese mismo Plan para una y otra categoría.

Por su parte, la indicada salvedad incide en terrenos y entornos integrados y/o que este Plan General propone integrar en ámbitos oficialmente considerados como parques naturales<sup>(1)</sup>. El régimen de edificación de esos terrenos y entornos se corresponde con el fijado por este mismo Plan General para las zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales" en la medida y con el alcance con el que sea compatible con el fijado para los mismos en cuanto que tales parques naturales.

- \* Complementariamente, en los ámbitos y terrenos no afectados por las citadas disposiciones legales, planes y proyectos específicos:
  - Con la salvedad que se expone a continuación, se consolidan las edificaciones preexistentes vinculadas a los usos autorizados en esta zona, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales. Dicha salvedad incide en aquellas edificaciones que el planeamiento urbanístico (este Plan General y el planeamiento formulado en su desarrollo o convalidado por aquél) declare disconformes con el mismo.
  - Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones y/o la ampliación de otras preexistentes, exclusivamente en el supuesto de que estén vinculadas a explotaciones agropecuarias comunes preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, y de que se destinen directamente a usos de esa misma naturaleza, excluidas industrias agrarias, viviendas auxiliares, usos de hospedaje, etc.

Dichas edificaciones se adecuarán a las condiciones establecidas para las mismas tanto en este Plan General como en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

### 3.- Régimen general de uso.

- \* Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude más adelante, en los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General y/o de incidencia específica en aquéllos, el régimen general de uso será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos.

En ese contexto, los ámbitos vinculados a las categorías de especial protección y mejora ambiental identificados y delimitados en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral se entenderán sujetos al régimen de uso establecido en ese mismo Plan para una y otra categoría.

Por su parte, la indicada salvedad incide en terrenos y entornos integrados y/o que este Plan General propone integrar en ámbitos oficialmente considerados como parques naturales<sup>(1)</sup>. El régimen de uso de esos terrenos y entornos se corresponde con el fijado por este mismo Plan General para las zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales" en la medida y con el alcance con el que sea compatible con el fijado para los mismos en cuanto que tales parques naturales.

---

\* <sup>(1)</sup> En el caso que ahora nos ocupa, se han de considerar como tales el conjunto de los terrenos integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.

- \* Complementariamente, en los ámbitos y terrenos no afectados por las citadas disposiciones legales, planes y proyectos específicos:

- Se considerarán característicos los usos de:
    - . Protección ambiental.
    - . Explotación agropecuaria, asociados, exclusivamente, a explotaciones preexistentes y reconocidas como tales con anterioridad a la aprobación de este Plan, sin perjuicio de que las correspondientes explotaciones estén emplazadas total o parcialmente dentro de esta zona.Con carácter general, se autoriza su implantación en edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico y aptas para su desarrollo, previa justificación de la idoneidad de su implantación en los mismos.
- Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad e idoneidad, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones e instalaciones, exclusivamente en el

supuesto de que éstas se destinen directamente a usos de explotación agropecuaria, excluidas industrias agrarias, viviendas auxiliares, usos de hospedaje, etc.

- . Forestales, asociados, por un lado, a la preservación, regeneración y, en su caso, explotación de las especies de vegetación de interés existentes, y, por otro, a la reforestación, en los casos en los que la misma se estime de interés.
- Se considerarán compatibles los usos de:
  - . Ocio y esparcimiento.
  - . Residenciales autónomos, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales, y estuviesen destinadas a ese mismo uso en el período inmediatamente anterior al citado. Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con el entorno rural-forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados en el mismo, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o legalizadas con posterioridad.

- . Usos terciarios:

En las modalidades de usos hospedaje, hosteleros, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General y consolidados en éste, siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o a su legalización posterior.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento<sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> Determinados usos de equipamiento a los que se hace referencia en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen o pueden tener en el contexto de este Plan General, la condición de usos terciarios. De ahí la asimilación entre éstos y aquéllos.

- . Usos de infraestructuras de servicios:  
En las modalidades compatibles con el entorno rural, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.
- Se considerarán prohibidos los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

#### 4.- Régimen jurídico.

El régimen jurídico, privado o público, de los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos.

Los restantes ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o asimilable al mismo, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de, por un lado, el destino urbanístico de la misma, y, por otro, su titularidad.

### **Artículo 18.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.20 Rural forestal".**

#### 1.- Definición y objetivos.

Zonas rurales caracterizadas por la presencia de, preferentemente, valores forestales presentes y/o potenciales a preservar y potenciar.

#### 2.- Régimen general de edificación.

Con las únicas salvedades relacionadas con la ejecución, con carácter excepcional, de nuevas construcciones previa y debidamente justificadas desde la perspectiva de su vinculación a los usos forestales característicos de la misma, y de su necesidad para el desarrollo de esos usos, no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en la zona, y se consolidan las existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este Plan General bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación.

Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de reforma de las citadas edificaciones como las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este Plan.

En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los

restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.



### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos forestales.

B.- Usos compatibles :

- \* Usos de protección ambiental.
- \* Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.
- \* Usos de explotación agropecuaria, en la medida en que sean compatibles con los usos forestales. Su autorización no se extiende a la habilitación de usos auxiliares de los anteriores, salvo en edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, adecuadas para su implantación.
- \* Industrias agrarias de carácter forestal de primera transformación de productos de esa naturaleza propios y/ asociados a la correspondiente explotación, siempre que se justifique tanto la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción, como la inexistencia de afecciones negativas y perjudiciales derivadas de su implantación a los efectos de la consecución de los objetivos generales planteados en la zona.
- \* Usos residenciales:  
Se autoriza su implantación exclusivamente en edificaciones preexistentes, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales, y estuviesen legalmente destinadas a ese mismo uso en el período inmediatamente anterior a la entrada en vigor de este Plan General; esa autorización se extiende tanto a las viviendas auxiliares de otros usos autorizados, incluidas explotaciones agrarias, como a las viviendas autónomas.
- \* Usos de equipamiento comunitario.  
En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.  
Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados en el mismo, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y/o legalizadas con posterioridad, en todo caso con anterioridad al citado momento.
- \* Usos terciarios:  
En las modalidades de usos hospedaje, hosteleros, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General y consolidados en éste, siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público. Dicha consolidación ha de entenderse asociada bien a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente

con anterioridad, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, bien a su legalización posterior, aunque en todo caso anterior al momento antes mencionado.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento<sup>(1)</sup>.

\* Usos de infraestructuras de servicios:

En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

D.- En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto, entre otros, en la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

4.- Régimen jurídico.

Con la salvedad que se indica a continuación, esta zona y los terrenos integrados en la misma tienen, con carácter general y a los correspondientes efectos, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

La citada salvedad incide en los espacios y terrenos de esta zona que, en atención a su naturaleza y/o a lo dispuesto en disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, tienen la condición propia de espacios y terrenos de titularidad y uso predominantemente públicos.

**Artículo 19.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.30 Rural agroganadera y de campiña".**

1.- Definición.

Zona global conformada por los suelos rurales del municipio no integrados en ninguna de las restantes zonas globales diferenciadas en este Plan General. Forman parte de la misma, entre otros, los suelos de mayor capacidad agraria del municipio.

2.- Régimen general de edificación.

Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este Plan General bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación.

---

<sup>(1)</sup> Determinados usos de equipamiento a los que se hace referencia en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen o pueden tener en el contexto de este Plan General, la condición de usos terciarios. De ahí la asimilación entre éstos y aquéllos.

Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de reforma de las citadas edificaciones como las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este Plan.

En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que, tanto ellas como los usos a los que se vinculen, o bien tengan relación con la explotación agropecuaria a la que estén asociadas, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada en atención al interés público del uso y/o destino previsto para la misma. Complementariamente y en todo caso, se deberá justificar su compatibilidad y coherencia con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos de explotación agropecuaria.

B.- Usos compatibles :

- \* Usos de protección ambiental.
- \* Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.
- \* Usos forestales.
- \* Industrias agrarias y de explotación del litoral, en las condiciones expuestas, entre otros, en los artículos 74, 78, etc. de este documento.
- \* Usos residenciales:
  - Como uso auxiliar de los usos característicos de la zona, preferentemente en edificaciones preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y también, en los supuestos debidamente justificados, en nuevas edificaciones, de conformidad con los criterios y condiciones establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

Se autoriza asimismo su habilitación como uso auxiliar de otros usos admisibles, en los supuestos previstos en este Plan General, y, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

- Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y/o legalizadas con

posterioridad, y siempre que, también en el momento inmediatamente anterior a dicha aprobación, hubiesen estado destinadas a ese uso.

- \* Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el entorno rural y esta zona, y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y justificada en atención a su interés público.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados por el mismo, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o legalizadas con posterioridad.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, en los supuestos y condiciones establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan General (artículos 80, etc. de este documento).

- \* Usos terciarios, en las modalidades de usos hospedaje, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de , y siempre que su implantación en el medio rural y en esta zona resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

Los usos de hostelería se implantarán en todo caso y exclusivamente en edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que, por un lado, hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad, y, por otro, en atención a sus características actuales sean susceptibles de acogerlos.

Tratándose de los restantes citados usos terciarios admisibles, previa la debida justificación de su necesidad, en principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General y consolidados y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a esos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, en los supuestos y condiciones establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan General (artículos 80, etc. de este documento).

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento<sup>(1)</sup>.

- \* Usos extractivos, previa autorización de los organismos competentes.
- \* Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

D.- En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

---

<sup>(1)</sup> Determinados usos de equipamiento a los que se hace referencia en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen o pueden tener en el contexto de este Plan General, la condición

de usos terciarios. De ahí la asimilación entre éstos y aquéllos.

#### 4.- Régimen jurídico.

Con la salvedad que se indica a continuación, esta zona y los terrenos integrados en la misma tienen, con carácter general y a los correspondientes efectos, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

La citada salvedad incide en los espacios y terrenos de esta zona que, en atención a su naturaleza y/o a lo dispuesto en disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, tienen la condición propia de espacios y terrenos de titularidad y uso predominantemente públicos.

### **Artículo 20.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".**

#### 1.- Definición.

Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección que reúnen las tres condiciones que se exponen a continuación.

En primer lugar, tratarse de cursos de agua identificados gráficamente en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, (aprobación definitiva Modificación PTS D 449/2013, de 19 de Noviembre).

En segundo lugar, tratarse de cursos de agua y/o márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, sin que se integren en esa zona los clasificados como suelo urbano o urbanizable.

En tercer lugar, los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística regulada en el citado Plan Territorial Sectorial.

Por lo demás, con carácter general, su tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia y en dicho Plan Territorial Sectorial, como en, en su caso, el propio planeamiento urbanístico.

#### 2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

Tratándose de cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre, así como de las márgenes de los mismos, dicho régimen se adecuará a los criterios establecidos en la vigente Ley de Costas (Títulos II y III), en el Reglamento promovido en su desarrollo (Títulos II y III), y en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Aprobación definitiva: 13 de marzo de 2007).

#### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los parámetros siguientes:

##### A.- Usos característicos:

- \* Usos de elementos territoriales.
- \* Usos de protección ambiental.

B.- Usos compatibles :

- \* Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Usos de espacios libres, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Usos de explotación agropecuaria y forestales, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

D.- En todo caso, a los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

E.- Tratándose de cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre, así como de las márgenes de los mismos, dicho régimen se adecuará a los criterios establecidos en la vigente Ley de Costas (Títulos II y III) y en el Reglamento promovido en su desarrollo (Títulos II y III), y en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Aprobación definitiva: 13 de marzo de 2007).

4.- Régimen jurídico.

En la parte incluida dentro del dominio público hidráulico y/o marítimo-terrestre, los cauces fluviales tendrán la condición propia de una zona de uso público.

A su vez, los márgenes de protección de esos cauces, en la parte exterior a dicho dominio público, tendrán la condición propia de una zona de uso privado y/o asimilable al mismo, salvo en los supuestos y tramos en los que las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico y/o en los instrumentos de ordenación territorial, conlleven su consideración como ámbitos de uso público.

**Artículo 21.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "E.10 Sistema general viario".**

1.- Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras de comunicación integradas y/o que conforman la correspondiente red de sistema general de la ciudad, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carreteras y calles con, en su caso aunque no necesariamente, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan bien en el planeamiento bien en los correspondientes y específicos planes y proyectos

(de urbanización, tráfico, etc.). De igual manera, los espacios destinados de forma concreta a cada uno de esos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos.

Tanto el planeamiento pormenorizado como esos mismos proyectos podrán complementar la red definida en este Plan, extendiéndola a puntos y extremos del municipio no contemplados en el mismo.

## 2.- Régimen general de edificación.

Zonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la autorización e implantación de:

- \* Edificaciones, instalaciones y elementos funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles, redes peatonales y bidegorris, incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible en el caso de las carreteras y siempre que su implantación se estime posible y conveniente.
- \* Edificaciones destinadas a uso de aparcamiento, sobre y bajo rasante. Su habilitación y ejecución deberá estar expresamente prevista en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, previa justificación de su idoneidad, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural.
- \* Edificaciones destinadas a usos de equipamiento compatibles con los usos característicos, en subzonas pormenorizadas ordenadas dentro de esta zona y destinadas a aquellos usos.
- \* Complementaria y excepcionalmente, previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos característicos de este tipo de zona y bajo la rasante de una mayor o menor parte de la misma, edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento. Las afecciones derivadas de esas edificaciones deberán ser en todo caso colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta zona.

En todo caso, su habilitación y ejecución deberá estar expresamente prevista en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, previa justificación de su idoneidad, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural.

- \* Infraestructuras de servicios urbanos e instalaciones asociadas a las mismas.

## 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

B.- Usos compatibles :

- \* Usos auxiliares de los usos característicos: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento y otros similares.
- \* Usos de espacios libres y de equipamiento compatibles con los usos característicos, en subzonas pormenorizadas ordenadas dentro de esta zona y destinadas a aquellos usos.

- \* Infraestructuras de servicios urbanos.
- \* Uso de aparcamiento sobre y bajo rasante.
- \* Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad y/o idoneidad al tiempo que se su compatibilidad con los usos característicos de esta zona, exclusivamente bajo la rasante de la misma, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
  - Usos de actividades económicas, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria, en edificaciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.
  - \* Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria, en edificaciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

D.- A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

#### 4.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de estas zonas usos y edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento, aparcamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada<sup>(1)</sup>.

### **Artículo 22.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "E.20 Sistema general ferroviario".**

#### 1.- Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

---

<sup>(1)</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006



## 2.- Régimen general de edificación.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas tanto en la legislación sectorial vigente, como en el planeamiento urbanístico asimismo vigente.

Se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias.

## 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos ferroviarios.

B.- Usos compatibles :

- \* Usos auxiliares de los ferroviarios.
- \* Otros usos de comunicaciones en la medida en que sean compatibles con los anteriores, incluido el uso de aparcamiento.
- \* Usos terciarios compatibles con los característicos.
- \* Usos de equipamiento compatibles con los característicos.
- \* Aparcamiento sobre y bajo rasante.
- \* Otros usos compatibles con los característicos.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

D.- A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

## 4.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

En todo caso, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta zona usos y/o edificaciones de titularidad privada, complementados con la correspondiente edificabilidad urbanística (lucrativa). Para ello, siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de esta zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada<sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en, entre otros, los artículos 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

**Artículo 23.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "E.30 Sistema general portuario".**

1.- Definición.

Zonas destinadas a usos y edificaciones de carácter portuario.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos portuarios, así como a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso responderá a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos portuarios.

B.- Usos compatibles :

- \* Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades relacionadas y/o complementarias de los usos portuarios.
- \* Usos de actividades económicas, en las modalidades y condiciones complementarias y/o compatibles con los usos portuarios.
- \* Uso de aparcamiento.
- \* Otros usos autorizados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los complementarios y/o asimilados a los portuarios.

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

4.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia portuaria, se autoriza la implantación de los usos característicos y compatibles en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma.

**Artículo 24.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "F.10 Sistema general de espacios libres urbanos".**

1.- Definición.

Zona conformada por los espacios libres generales ordenados por el planeamiento general en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) a los efectos de dar respuesta, entre otras, a las necesidades y actividades de ocio y esparcimiento general del conjunto de la población de Donostia-San Sebastián, susceptibles de ser desarrolladas y ejercitadas en las mismas.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y con ellas se da respuesta al

estándar previsto en esa materia por la legislación urbanística vigente.

## 2.- Régimen general de edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes que, en el contexto de la ordenación pormenorizada, se destinen a usos de equipamiento comunitario público y a infraestructuras de servicio públicas, incluidas las ampliaciones de las mismas que, en su caso y previa la debida justificación, se estimen adecuadas.

Complementaria al tiempo que excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se autoriza la ejecución de:

- \* Sobre rasante, exclusivamente, nuevas edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales, de limitada extensión y dimensionamiento, vinculadas y/o al servicio de los usos característicos y admisibles en esta zona.
- \* Bajo rasante, nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado 3, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

## 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

B.- Usos compatibles :

- \* Sobre rasante:
  - Usos comerciales de 1ª categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos, en las condiciones siguientes:
    - . La superficie útil destinada a los mismos no podrá ser superior a 25 m<sup>2</sup>(u) en los supuestos de implantación de los mismos en construcciones provisionales nuevas o preexistentes.
    - . Dicha superficie podrá ser superior a la citada en los supuestos de implantación de los mismos en edificaciones fijas preexistentes que reúnan las condiciones adecuadas para su implantación.
  - Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
  - Usos de aparcamiento en superficie.
- \* Bajo rasante:
  - Infraestructuras de servicios urbanos.
  - Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de zona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
    - . Usos terciarios.
    - . Usos de equipamiento.
    - . Usos de aparcamiento.
    - . Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad pública y privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

4.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de estas zonas usos y edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

**Artículo 25.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales".**

1.- Definición.

Zonas conformadas por terrenos clasificados como suelo no urbanizable, destinadas, preferentemente, a usos de espacios libres rurales, complementados con aquellos otros de carácter auxiliar, complementario y/o compatible con los mismos que contribuyan, entre otros extremos, a dar respuesta a los objetivos y actividades de ocio y esparcimiento de la población a los que se destinan con carácter prioritario. En consonancia con ello, se trata de zonas en las que procede determinar e incentivar las medidas adecuadas para la consecución y materialización de esos objetivos.

Con carácter general, se consolidan las explotaciones agropecuarias preexistentes, incluidas las construcciones vinculadas a las mismas, así como las edificaciones también existentes destinadas a otros usos, siempre que aquellas construcciones y estas edificaciones hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Sin perjuicio de lo que determine al respecto el planeamiento especial a promover en estas zonas, la consolidación de aquellas explotaciones agropecuarias preexistentes se extiende al conjunto de los terrenos y actividades vinculados a las mismas y emplazados en dichas zonas, con independencia de que las edificaciones y los terrenos vinculados a esas explotaciones estén, total o parcialmente, dentro de estas zonas.

2.- Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el establecido en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General referidas a cada una de las áreas recreativas ordenadas.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos:

- \* Uso de espacios libres rurales

- \* Uso de elementos territoriales
- \* Usos de protección ambiental.
- \* Usos de ocio y esparcimiento.
- \* Usos de explotación agropecuaria. Se excluyen los usos auxiliares de los mismos, que tendrán, en su caso, la condición de usos compatibles.
- \* Usos forestales.

La consideración de todos esos usos como característicos, y, por lo tanto, su autorización, se entenderá condicionada a su compatibilidad con los objetivos propios de esta zona.

B.- Usos compatibles.:

- \* Usos auxiliares de explotaciones agropecuarias comunes existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluido el uso residencial auxiliar. Como tales explotaciones se han de considerar aquéllas que disponen de terrenos emplazados en zonas de esta tipología y vinculados a las mismas, con independencia de que cuenten o no con otros terrenos y edificaciones en otro tipo de zonas.  
Se autoriza su implantación, con carácter preferente, en edificaciones existentes también con anterioridad a ese mismo momento, construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución.

En lo referente a la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones auxiliares vinculadas a esas explotaciones, y sin perjuicio de las salvedades establecidas en su caso en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, se estará a lo que establezca el planeamiento especial a promover en desarrollo de dicho Plan, que, excepcionalmente, podrá autorizar su implantación en los supuestos debidamente justificados.

- \* Usos residenciales autónomos.  
Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y ya destinadas legalmente a esos mismos usos en el momento inmediatamente anterior a dicha aprobación.
- \* Usos terciarios.  
En las modalidades y condiciones previstas tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General como en el planeamiento a promover en su desarrollo, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural, así como el interés público de los mismos, y sea compatible con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se procederá a su implantación, en principio y preferentemente, en condiciones que conlleven la utilización de edificaciones preexistentes acordes con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan, y, en atención a sus características, susceptibles de acogerlos.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación al medio natural y al entorno, podrá autorizarse su habilitación en nuevas construcciones destinadas a esos usos, en las condiciones establecidas en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, vigentes<sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> Su construcción se ha de adecuar a, entre otros, los criterios establecidos en el artículo "28.5.a" de la Ley de Suelo

y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

- \* Usos industriales de explotación del litoral.  
En las modalidades y condiciones previstas tanto en este Plan General, incluidas las correspondientes Normas Particulares, como en el planeamiento promovido en su desarrollo, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural (y dentro de éste en esta zona) y el interés público de los mismos, así como su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.
- \* Usos de equipamiento comunitario.  
En las modalidades y condiciones previstas tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural (y dentro de éste en esta zona) y el interés público de los mismos.

Se procederá a su implantación, en principio y preferentemente, en edificaciones preexistentes acordes con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan, y, en atención a sus características, susceptibles de acogerlos.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación al medio natural y al entorno, podrá autorizarse su habilitación en nuevas construcciones destinadas a esos usos, en las condiciones establecidas en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, vigentes<sup>(1)</sup>.

- \* Uso de aparcamiento, en la medida en que resulte compatible con los usos característicos de la zona.
  - \* Usos de infraestructuras de servicios.  
En las modalidades y condiciones previstas tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural (y dentro de éste en esta zona) y el interés público de los mismos.
- C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.
- D.- El régimen de usos expuesto en los apartados anteriores podrá ser, en su caso y previa la debida justificación, reajustado y complementado por el planeamiento especial a promover en estas zonas.

#### 4.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso y titularidad mixta pública y privada.

En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de los reajustes que, justificadamente, pueda introducir tanto al alza como a la baja el planeamiento especial a promover en estas zonas, la superficie de los terrenos de titularidad pública será equivalente al 50% de la superficie de la totalidad de la zona.

---

<sup>(2)</sup> Su construcción se ha de adecuar a, entre otros, los criterios establecidos en el artículo "28.5.a" de la Ley de Suelo

y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Por su parte, las partes de esta zona vinculadas a los usos característicos y admisibles que se desarrollen en régimen de titularidad privada, podrán ser de uso y titularidad privados.

**Artículo 26.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "G.00 Equipamiento comunitario (SG.)".**

1.- Definición.

Zonas integradas en la red de sistemas generales del municipio, destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario general, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas tanto del conjunto de la población de Donostia-San Sebastián, como de servicio y proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.

2.- Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades característicos y compatibles en la zona.

Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido tanto en las disposiciones legales vigentes, como en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

En ese contexto, los parámetros reguladores de la edificación, incluida la edificabilidad, de las zonas globales públicas y/o partes públicas de las mismas tienen, a todos los efectos, la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

Por su parte, los parámetros reguladores de la edificación, incluida la edificabilidad, de carácter general o estructural de las zonas globales privadas y/o partes privadas de las mismas, tienen esa misma naturaleza estructural.

En ambos niveles de ordenación, esos parámetros inciden o pueden incidir tanto en la consolidación de edificaciones preexistentes como en la previsión de nuevas edificaciones.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los parámetros siguientes:

A.- Usos característicos: usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades.

B.- Usos compatibles :

\* Uso de espacios libres.

\* Uso de aparcamiento.

\* Uso terciario.

Excepcionalmente, previa justificación de la conveniencia de su implantación en esta zona en atención a su compatibilidad y/o su contribución a la consecución de los objetivos planteados en la misma, en las modalidades y condiciones establecidas bien

en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Dichos usos terciarios podrán implantarse tanto en parcelas de equipamiento, en la medida y con el alcance de los autorizados en las mismas, como en parcelas específicamente destinadas a aquellos usos.

\* Uso residencial:

- Uso de vivienda:

Se autoriza la implantación de una (1) vivienda como uso auxiliar y al servicio de los usos de equipamiento, en los supuestos y en las condiciones establecidas en tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo. Como uso autónomo, se autoriza exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

- Uso de residencia colectiva.

\* Uso de infraestructuras de servicios.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

4.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso predominantemente público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en zonas de titularidad predominantemente pública, tanto sobre como bajo rasante, usos, locales y/o edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en espacios, locales y edificaciones destinados a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada<sup>(1)</sup>.

De igual manera, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en zonas de titularidad predominantemente privada, tanto sobre como bajo rasante, usos, locales y/o edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad pública. Para ello, siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

**Artículo 27.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "H.00 Infraestructuras de servicios urbanos (SG)".**

1.- Definición.

Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios urbanos de carácter general. Su calificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos en condiciones (básicamente territoriales) que justifiquen su consideración como zona global diferenciada, además de, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo, sin incidir en éste.

2.- Régimen general de edificación.



Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano.

Con carácter general, las edificaciones e instalaciones a construir responderán al régimen de edificación singularizado establecido en cada supuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, se estará en cada caso al régimen de edificación e implantación establecido bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en otro tipo de instrumentos y proyectos previstos y regulados en la legislación vigente en la materia, incluidas las Ordenanzas mencionadas en el artículo 5 de este mismo documento.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.

B.- Usos compatibles :

Usos de equipamiento, así como los restantes compatibles con los objetivos propios de esta zona (aparcamiento; espacios libres; etc.).

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

### 4.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público o privado, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Complementariamente, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como los propios terrenos integrados en la zona, serán, con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes y justificadas salvedades, de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los servicios que transcurran por dicha zona o hagan uso de la misma será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este mismo documento determinarán con mayor precisión el régimen jurídico de esta tipología de zona, pudiendo, en ese contexto y previa la debida justificación, plantear el reajuste de los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

## **Sección Segunda.**

### **RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN FORMAL DE LA CALIFICACION GLOBAL.**

#### **Artículo 28.- La calificación global y su determinación.**

- 1- El régimen de calificación global del término municipal de Donostia-San Sebastián es el definido, con esa naturaleza, en este Plan General. En concreto, está conformado por las previsiones incluidas en:

- \* El anterior Capítulo Primero de este Título Segundo.
  - \* La anterior Sección Primera de este mismo capítulo "2. Calificación Global".
  - \* Las restantes previsiones de esa naturaleza de este mismo documento.
  - \* El apartado "III.1" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en el Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (A.U.) y Ámbitos Naturales (A.N.)" de este Plan General.
  - \* El plano "2. Zonificación global" incluido en dichas Normas Particulares.
  - \* Las restantes previsiones de ordenación a las que en las citadas Normas Particulares se asigne el rango propio de la ordenación estructural.
  - \* El plano "II.1.1" del documento "5. Planos" de este Plan General.
- 2.- Complementariamente a lo expuesto en el apartado anterior:
- \* En todos aquellos supuestos en los que las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad condicionen y/o configuren previsiones propias del régimen urbanístico estructural o general (edificabilidad...), aquellas previsiones se considerarán integradas y/o parte de este régimen. En esos casos, el régimen urbanístico estructural de esas parcelas y edificaciones se entenderá reajustado en la medida y con el alcance resultante de aquellas previsiones asociadas a la catalogación.
  - \* Las propuestas de ordenación de las parcelas de tipología "b.20 Uso terciario" previstas en este Plan General en las zonas globales residenciales podrán ser modificadas mediante la tramitación y aprobación de un Plan Especial.

**Artículo 29.- Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración de planeamiento de desarrollo<sup>(1)</sup>**

**1.- Criterios generales.**

Las determinaciones reguladoras del régimen de calificación global establecidas en este Plan General tienen el rango propio del planeamiento general.

También tienen ese mismo rango los criterios de reajuste de dicho régimen expuestos en los siguientes apartados de este artículo.

Precisamente por ello, los reajustes de las previsiones de calificación global establecidas en este Plan que se adecuen a esos criterios no supondrán una alteración del régimen establecido a ese respecto en el mismo, y, en consonancia con ello, no requerirán la formulación de un expediente de modificación de dicho Plan.

A su vez, los reajustes que no se adecuen a esos criterios serán considerados a todos los efectos como modificaciones de dicho Plan, y exigirán la previa formulación de un expediente de modificación del mismo.

(1) Los criterios de reconsideración del régimen de calificación global establecidos en este artículo se fundamentan en la previsión expuesta en el apartado "1.h" del artículo 53 de la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

2.- Ajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado previsto en este Plan General y en otras cuestiones.

Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 51 de este documento en relación con los planes especiales, en base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por

el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%.

Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que sean aquéllas y ésta.

Las citadas razones objetivas podrán estar relacionadas con circunstancias vinculadas a la acomodación o adaptación de las citadas previsiones a la realidad física, a una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados, o a cualesquiera otras razones que a ese respecto se estimen de interés.

La conveniencia y la racionalidad tanto de dichos ajustes como de las razones justificativas de las mismas serán previamente evaluadas por los correspondientes servicios municipales.

En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General.

Complementariamente, en la medida en que el citado reajuste conlleve la clasificación como suelo urbano de terrenos que en este Plan General no tienen expresamente ese tratamiento, su previsión y aprobación deberá entenderse condicionada a la previa justificación de que dichos terrenos reúnen las condiciones de urbanización y/o edificación establecidas en la legislación vigente para su clasificación del modo indicado.

3.- Ajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable.

Complementariamente a lo expuesto en el anterior apartado, y sin perjuicio de las salvedades referidas a las cuestiones reguladas en los siguientes apartados 7 y 8 de este artículo, en base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de las zonas globales, incluidos sistemas generales, diferenciadas y delimitadas por dicho Plan bien dentro del ámbito objeto del citado planeamiento pormenorizado, bien en su borde exterior.

Con carácter general, las afecciones resultantes de esos ajustes no podrán suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% de la superficie originaria de cada una de ellas.

En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General.

4.- Ajustes en la delimitación de zonas globales del suelo no urbanizable.

A.- Con las salvedades que se exponen a continuación, podrá acordarse la afección directa por elementos incluidos en la red de sistemas generales, mediante el correspondiente proyecto de obra de urbanización y/o de edificación, de terrenos integrados en otro tipo de zonas globales de carácter rural colindantes con aquéllos. En todo caso, esa afección no podrá

exceder de un 5% de la superficie total estimada para el correspondiente sistema general en este Plan General, y habrá de ser debidamente justificada en el correspondiente proyecto de obra.

Como aplicación específica de ese criterio, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las carreteras (puestos de socorro, paradas de autobuses, áreas de ocio, etc.) en suelos externos a los calificados expresamente como sistema general viario y colindantes con ellos, aun cuando no esté expresamente autorizada su implantación en dichos suelos. A los efectos correspondientes, esa implantación de los referidos elementos será considerada como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente. La implantación de estaciones de servicio requerirá, en todo caso, la formulación del correspondiente plan especial de ordenación, complementada con la correspondiente justificación de las mismas.

Las citadas salvedades inciden en terrenos integrados bien en zonas globales de protección especial o de protección de cauces fluviales, bien en ámbitos afectados por alguno de los condicionantes superpuestos a la ordenación mencionados en los artículos 82 y siguientes de este mismo documento. En esos casos, la viabilidad o inviabilidad de ese tipo de afecciones será analizada en el contexto del régimen regulador de las citadas zonas y condicionantes, procediéndose a su autorización tan sólo en el supuesto de justificarse que aquéllas son compatibles con el correspondiente régimen de protección y/o tratamiento de los terrenos afectados.

- B.- Con las mismas salvedades expuestas en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados 7 y 8 de este mismo artículo, las afecciones derivadas de los elementos de los sistemas generales de comunicación y de las infraestructuras de servicios urbanos en terrenos integrados en otras zonas globales del suelo no urbanizable podrán exceder del citado 5% siempre que las mismas sean debidamente evaluadas y justificadas en el correspondiente planeamiento especial a promover con ese fin.

En ese contexto, dicho planeamiento especial podrá modificar la zonificación global de los citados sistemas generales y de los terrenos afectados por los reajustes planteados, con el fin de reajustar el trazado de aquéllos.

5.- Régimen de tratamiento y/o de consolidación de las edificaciones y de los usos preexistentes, incluidos los no acordes con el régimen general de la zona global en la que se integren.

- A.- La consolidación en este Plan General de edificaciones y usos preexistentes ha de entenderse asociada bien a su construcción y habilitación, en su momento, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico entonces vigente, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, bien a su legalización posterior, en todo caso con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

Consideradas en ese contexto, dichas edificaciones han de entenderse consolidadas con la edificabilidad, los parámetros formales de edificación (altura y número de plantas...), etc. establecidos en el marco de la legalidad urbanística vigente en el momento de su ejecución y/o con los que hubiesen sido legalizadas con posterioridad. Precisamente por ello, se entenderá que la edificabilidad y los parámetros formales de la edificación consolidada se corresponden en cada caso y con carácter general con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución y/o legalización de esas edificaciones.

De igual manera, los usos preexistentes han de entenderse consolidados siempre que su implantación se haya adecuado a los criterios expuestos en el párrafo anterior para las edificaciones mencionadas en él.

B.- Las Normas Particulares de los diversos Ámbitos Urbanísticos y Ámbitos Naturales delimitados en este Plan General podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y respondan al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan.

C.- De igual manera, en los casos en los que así se indique en este mismo Plan General, podrán entenderse consolidadas plantas de edificación existentes por encima de los parámetros generales reguladores de la forma de la edificación (número de plantas y altura) establecidos en este Plan en tanto en cuanto se proceda bien a la sustitución de la edificación, bien a la ejecución de obras de reforma integral de la misma siempre que, en este último caso, el coste económico de las obras proyectadas sea superior al 60% del valor de la totalidad de la edificación.

En todo caso, la autorización de los correspondientes usos en aquellas plantas de edificación se entenderá vinculada al cumplimiento del conjunto de condiciones establecidas con carácter general para su implantación (habitabilidad, etc.).

Por su parte, en el supuesto de procederse a la ejecución de las referidas actuaciones de sustitución o de reforma integral de esas edificaciones, éstas deberán adecuarse a los correspondientes parámetros generales reguladores de la forma de las mismas.

#### 6.- Régimen general de determinación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación.

A.- Se considerará que los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) establecidos en este Plan tienen el carácter normativo propio de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

En consonancia con lo anterior, los referidos parámetros podrán ser fijados en origen y/o reajustados por el planeamiento parcial y especial a promover en desarrollo del presente Plan General, esté o no expresamente prevista su formulación en este Plan.

B.- Por su parte, se considerará que tienen el rango normativo propio de la ordenación estructural las determinaciones reguladoras de los citados parámetros a las que este Plan General [bien en este mismo documento, bien en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)"] asigna ese rango.

En todo caso, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, esos parámetros podrán ser reajustados al alza por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, en los términos y con el alcance con los que, en cada caso, se estimen adecuados.

C.- Las edificaciones autorizadas en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" se entenderán sujetas, a los parámetros formales establecidos para las mismas en este mismo documento (artículo "36.3.3"). Esos parámetros serán de aplicación, en particular y entre otros, en los supuestos en los que en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General se consolidan edificaciones

preexistentes de esa tipología con su actual volumetría; en consonancia con ello, podrá procederse al reajuste, incluso al alza, de esa volumetría siempre que la resultante se adecue a aquellos parámetros.

Las parcelas situadas en los ámbitos en los que en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General se determinan expresamente unos parámetros formales diversos a los generales establecidos en el citado artículo, excluidos los vinculados a la consolidación de las edificaciones preexistentes, serán de aplicación los parámetros específicos establecidos en esas Normas Particulares.

7.- Régimen general de determinación del trazado de las redes ferroviarias, así como de los criterios de intervención y tratamiento de las mismas y de las instalaciones vinculadas a ellas.

A los efectos de la determinación del trazado preciso y definitivo de las nuevas redes ferroviarias de Euskotren y de ADIF, así como de la remodelación, mejora, desdoblamiento, etc. de las preexistentes, se estará a lo que se determine en los correspondientes planes y proyectos específicos (instrumentos de ordenación territorial, etc.) promovidos por las Administraciones competentes en las mismas, y aprobados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Ese criterio de intervención es de aplicación, asimismo, en lo referente al conjunto de las instalaciones vinculadas a dichas redes, incluidas las estaciones y apeaderos de las mismas.

En todo caso, el tratamiento de los espacios y elementos a preservar (incluidos o no en el Catálogo), así como los afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación mencionados en los artículos 82 y siguientes de este mismo documento, se adecuará a los criterios establecidos bien en este Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, bien en las disposiciones y los planes específicos reguladores de los mismos.

8.- Régimen general de determinación del trazado de los viales integrados en la red del sistema general viario del municipio, como de los criterios de intervención y tratamiento de los mismos.

La determinación del trazado preciso y definitivo de nuevos viales integrados en la red del sistema general (S.G.) viario del municipio, y la remodelación, modificación, etc. de los preexistentes de esa misma naturaleza, se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- \* En lo referente a viales integrados en la red de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, serán de aplicación las propuestas establecidas a ese respecto en los correspondientes planes y proyectos específicos (instrumentos de ordenación territorial; proyectos de construcción; etc.) promovidos por la citada Administración, y aprobados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.
- \* En lo referente al viario restante, en todos aquellos supuestos en los que el mismo incida en ámbitos y subámbitos urbanísticos que deban ser objeto de planeamiento especial o parcial a promover en desarrollo de este Plan General, las propuestas de intervención en las citadas materias serán las que determine aquel planeamiento. Se entenderá a este respecto que las previsiones contenidas y graficadas en esas materias en este Plan General tienen un carácter conceptual al tiempo que orientativo, y no físico o de trazado preciso y definitivo, siendo éste el que se determine en dicho planeamiento de desarrollo. Este criterio será de aplicación tanto en los suelos urbano y urbanizable, como en el no urbanizable.

Los criterios anteriores serán de aplicación en todo tipo de infraestructuras viarias, cualquiera que sea la modalidad y/o naturaleza de las mismas (redes peatonales y ciclistas; viario para vehículos motorizados; calles y carreteras; etc.), así como la clase de suelo en la que incidan.

En todo caso, el tratamiento de los espacios y elementos a preservar, así como los afectados por alguno de los condicionantes superpuestos a la ordenación mencionados en los artículos 82 y siguientes de este mismo documento, se adecuará a los criterios establecidos bien en este Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, bien en las disposiciones y los planes específicos reguladores de los mismos.

9.- Régimen urbanístico de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas destinadas a equipamiento comunitario de titularidad pública y privada.

A.- Las previsiones reguladoras del régimen urbanístico tanto de las zonas globales de tipología "G.00 Equipamiento comunitario", como de las parcelas pormenorizadas de tipología "g.00 Equipamiento comunitario", y/o partes de las mismas, de titularidad pública

y que tengan la naturaleza propia de los bienes de dominio público, tienen el rango normativo propio de las determinaciones reguladoras de la ordenación pormenorizada y no así de la ordenación estructural.

En concreto, tiene el rango propio de la ordenación pormenorizada el conjunto de las previsiones reguladoras de, entre otras, las siguientes cuestiones: la edificabilidad física proyectada; los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas), sin perjuicio de su posible reajuste mediante Estudios de Detalle, dentro del campo de intervención propio de los mismos.

En consonancia con ello, se ha de considerar que las previsiones reguladoras de la edificabilidad y de la forma de la edificación incluidas en el apartado 1 del epígrafe III de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en el documento "2.2" de este Plan General no inciden en las indicadas zonas globales y parcelas pormenorizadas destinadas a usos de equipamiento de titularidad pública.

Por su parte, la edificabilidad urbanística (lucrativa) prevista en dichas zonas, que, en cuanto que tal, deberá tener la correspondiente cobertura en el marco de la correspondiente ordenación estructural.

B.- Por su parte, las previsiones reguladoras del régimen urbanístico de las zonas globales de tipología "G.00 Equipamiento comunitario", y de las parcelas pormenorizadas de tipología "g.00 Equipamiento comunitario", y/o las partes de las mismas, de titularidad privada y/o asimilable a la misma tienen la naturaleza y el rango normativo propios de las

determinaciones reguladoras de, respectivamente, la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, en los términos y con el alcance establecidos para una y otra en este Plan General.

En consonancia con ello, se ha de considerar que las previsiones reguladoras de la edificabilidad y de la forma de la edificación contenidas en el apartado 1 del epígrafe III de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en el documento "2.2" de este Plan General determinan el régimen de ordenación estructural de las indicadas zonas globales destinadas a usos de equipamiento de titularidad privada.

10.- Otras cuestiones.

Las propuestas urbanísticas resultantes de las previsiones expuestas en los apartados anteriores en materia de delimitación tanto de los ámbitos objeto de planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General como de las zonas globales serán consideradas, a todos los efectos, como propias del presente Plan e incorporadas a su contenido.

En ese contexto, dichas propuestas no serán consideradas como modificaciones de este Plan General, ni siquiera las que afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y la evaluación ambiental de las mismas se entenderá efectuada a todos los efectos en el marco del presente Plan.

### **CAPITULO TERCERO.**

#### **RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 30.- Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.**

##### **1.- Criterios generales**

- A.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.
  - B.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.
  - C.- La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables, podrá ser definida bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.
  - D.- La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.
  - E.- La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista en los siguientes supuestos:
    - \* Sobre y bajo la rasante de zonas y parcelas clasificadas como suelo urbano.
    - \* Bajo la rasante de ámbitos y parcelas clasificados como suelo urbanizable.
- La utilización de esta formula de regulación de la misma deberá permitir, en todo caso, la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo y/o ejecución de la ordenación urbanística.
- F.- En los supuestos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –ocupación en planta y altura y número de plantas de la edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General.
  - G.- Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –edificabilidad total, índice de edificabilidad y



determinaciones reguladoras de la forma de la edificación- se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

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

- H.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales tienen, con carácter general y a todos

los efectos, la naturaleza propia de las previsiones reguladoras de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

- I.- La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la resultante de los criterios establecidos en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo. Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, la edificabilidad resultante de esos criterios podrá ser reajustada al alza mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado.

## 2.- Edificabilidad urbanística.

- A.- Se considerará como edificabilidad urbanística la asignada, tanto sobre como bajo rasante, a las parcelas "a" -uso residencial-, "b" -uso de actividades económicas-, "g" -equipamiento comunitario de titularidad privada- y "h" -exclusivamente en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas-, delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

- B.- Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las construcciones previstas en las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales públicos calificados como subzonas "e" -sistemas de comunicaciones-, "f" -espacios libres-, "g" -equipamiento comunitario de titularidad pública y/o asimilable a la misma- y "h" -en la modalidad de infraestructuras de servicio públicas-.

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el anterior apartado "A", que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

- C.- También será considerada como tal edificabilidad urbanística la vinculada a usos y/o edificaciones de titularidad privada y/o asimilable a la misma autorizados, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, tanto sobre como bajo la rasante de las subzonas mencionadas en el anterior apartado B.

- D.- En los ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de edificabilidad mínima y máxima, en los que se diferencien zonas globales lucrativas de tipología diversa (residenciales, actividades económicas, equipamientos, etc.), y conformen un ámbito unitario a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, incluida la formulación del correspondiente planeamiento a promover con ese fin, cada una de esas zonas será objeto de consideración diferenciada a los efectos del cumplimiento de dichos requisitos legales.

### 3.- La edificabilidad bajo rasante.

#### A.- Criterios generales:

- \* De aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter general, la asociada a los siguientes criterios:

- Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales de tipologías "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta": equivalente a cuatro plantas bajo rasante.
- Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo": equivalente al 100% de la autorizada sobre rasante en la parcela, emplazada en el número de plantas de edificación bajo rasante que para su materialización resulten adecuadas.
- Edificabilidad autorizada en parcelas de tipologías "b.10 Uso industrial" y "b.20 Uso terciario": equivalente a cuatro plantas bajo rasante.
- Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "g.00 Equipamiento comunitario" de titularidad privada: edificabilidad equivalente a cuatro plantas bajo rasante.
- Edificabilidad autorizada en espacios adscritos a otras tipologías de calificación (parcelas "g.00" de titularidad pública; espacios libres; otro tipo de parcelas y espacios de titularidad pública o privada carentes de edificabilidad sobre rasante etc.): equivalente a cuatro plantas bajo rasante

- \* De aplicación en el suelo no urbanizable:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será la equivalente, como máximo, al 100% de la autorizada sobre rasante con destino a, exclusivamente, uso de vivienda auxiliar, tomando como referencia a este respecto, exclusivamente, la edificabilidad residencial vinculada a dicha vivienda.

Será posible la autorización de, como máximo, ese mismo porcentaje de edificabilidad bajo rasante tomando como referencia la edificabilidad urbanística destinada a otros usos, previa justificación de su necesidad e idoneidad en el contexto de la formulación del correspondiente planeamiento especial.

#### B.- Destino de la edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad bajo rasante resultante de los parámetros expuestos en el anterior apartado A se destinará:

##### a) En los suelos urbano y urbanizable:

- \* Preferentemente, a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).
- \* Complementariamente, a usos principales compatibles con el residencial(terciarios, equipamentales...), en los supuestos y condiciones siguientes:
  - A modo de ampliación o complementación de otros usos de esa misma naturaleza autorizados en las plantas superiores de la misma edificación, de conformidad con los criterios establecidos en este mismo documento (artículos "60.1.A.a", 62, etc.).
  - Excepcionalmente, como uso autónomo y diferenciado en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico en el contexto de la

ordenación pormenorizada (y en su caso estructural) determinada en el mismo, de conformidad con lo establecido en este mismo documento (artículos "60.1.A.b", 62, etc.).

En ese contexto, se consolida la edificabilidad bajo rasante destinada a los citados usos principales, existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y emplazada de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

A su vez, la edificabilidad prevista en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General con destino a usos principales podrá implantarse en plantas bajo rasante, aun cuando la misma esté identificada en dichas Normas exclusivamente como edificabilidad sobre rasante. En todo caso, su implantación en esas condiciones deberá entenderse asociada a la previa y expresa justificación en el correspondiente planeamiento (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento pormenorizado consolidado y/o promovido en su desarrollo, sin que a este respecto los estudios de detalle sean instrumentos adecuados) del cumplimiento del conjunto de las condiciones establecidas para la implantación de los consiguientes usos (habitabilidad, accesibilidad, etc.). En ese contexto, el indicado planeamiento ha de identificar con precisión la parte o partes de las plantas bajo rasante destinadas a los correspondientes usos principales

En cualquier caso, con independencia de su destino a usos principales o auxiliares, la edificabilidad total autorizada bajo rasante es la resultante de los criterios generales expuestos en el anterior apartado A.

- b) En el suelo no urbanizable, a usos auxiliares de los principales a los que, en cada caso, se asocie la edificabilidad bajo rasante.(Relacionado con apartado 2.A)

#### C.- Criterios complementarios:

- a) Los criterios generales expuestos en el anterior apartado A se entenderán complementados, bien al alza, bien a la baja, en los términos establecidos en las Normas Particulares de los correspondientes ámbitos urbanísticos, con el rango normativo propio de dicha determinación (carácter estructural y/o pormenorizado en el supuesto de reunir las condiciones propias para su consideración como edificabilidad urbanística; carácter pormenorizado en el supuesto de no tener la naturaleza propia de esa edificabilidad).
- b) Los citados criterios generales podrán ser reajustados a la baja en el contexto de la formulación y aprobación del planeamiento pormenorizado promovido o a promover en desarrollo del Plan General en cualquier clase de suelo.
- c) Los criterios reguladores de la edificabilidad bajo rasante de las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" expuestos en el anterior apartado A podrán ser reajustados al alza o a la baja en el contexto de la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, en atención a razones constructivas, geotécnicas, de configuración de la parcela u otras asimilables a las anteriores, debidamente justificadas.
- d) Los criterios reguladores de la edificabilidad bajo rasante en espacios de carácter dotacional público establecidos en el Plan General podrán ser reajustados bien al alza bien a la baja en el contexto del correspondiente planeamiento pormenorizado.

- e) Con carácter general y sin perjuicio de determinaciones más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el planeamiento pormenorizado, a los efectos de la determinación de la edificabilidad asociada a las mencionadas plantas bajo rasante se tomará como referencia la totalidad de la planta construible en el conjunto de la parcela neta resultante de la ordenación pormenorizada, con la salvedad referida al cumplimiento de, en su caso, las previsiones reguladoras del retiro de la edificación, así como de cualesquiera otras que sean de aplicación.
- f) De conformidad con lo establecido en el anterior apartado A, a los efectos de la determinación y del cómputo de las citadas plantas bajo rasante y de la edificabilidad asociada a las mismas, se han de considerar como tales tanto las destinadas a usos principales como a usos auxiliares. En consonancia con ello, con carácter general, el número máximo de plantas bajo rasante es el vinculado y/o resultante de las previsiones expuestas en ese apartado A, sin perjuicio de su reajuste de conformidad con los criterios expuestos en este apartado C.
- g) Tratándose de edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se entenderán reajustadas en la medida y con el alcance necesarios para garantizar la consecución y materialización de los objetivos de protección establecidos en cada caso. En la medida en que el régimen de protección establecido lo justifique, la consecución de esos objetivos podrá conllevar la reducción o incluso la no autorización de la edificabilidad bajo rasante.
- h) La autorización, ejecución, adjudicación, etc. de la edificabilidad bajo rasante resultante de la aplicación de los criterios anteriores se entenderá supeditada a que los condicionantes materiales, geotécnicos, etc. de los terrenos afectados y de su entorno posibiliten su materialización, entendiéndose circunscrita la edificabilidad autorizada a la que realmente y en el contexto de esos condicionantes sea materializable.

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

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

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

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

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

- i) Con la salvedad que se expone a continuación, los criterios generales y complementarios anteriores serán de aplicación en el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables del municipio, incluidos los afectados por desarrollos urbanísticos previstos en el marco del Plan General de 1995 y que ahora se consolidan, con independencia del grado de ejecución de los mismos.

En consonancia con ello, esos criterios serán de aplicación, entre otros, tanto en los ámbitos objeto del planeamiento especial y parcial promovido y aprobado en suelos urbanos y urbanizables en desarrollo del citado Plan General de 1995, como en aquellos otros en los que aquel planeamiento fue consolidado por éste.

Dichas previsiones serán de aplicación directa en esos supuestos, sin que para ello resulte necesaria la modificación formal del mencionado planeamiento especial y parcial.

Por su parte, la indicada salvedad está asociada a los desarrollos urbanísticos en los que la aplicación de esos criterios generales y complementarios requiera la modificación de los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas promovidos y aprobados en los mismos. En esos supuestos, dichos criterios tan sólo serán de aplicación en el caso de que la totalidad de los propietarios y titulares de derechos afectados manifiesten, por unanimidad, su conformidad con la modificación de los citados proyectos. De no existir dicha unanimidad, se entenderá consolidado el régimen urbanístico establecido en el planeamiento anterior, sin que los referidos criterios generales y complementarios sean de aplicación.

#### 4.- Parámetros de determinación y regulación de la edificabilidad física.

- A.- Con carácter general, la edificabilidad física a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas y espacios de uso pormenorizado se determinará y regulará de conformidad con alguno de los siguientes criterios:

- \* De forma directa y expresa en superficie de techo edificable -m<sup>2</sup>(t)-, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado "B".

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificadas y cubiertas de los diferentes pisos o plantas de la edificación, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción. Se procederá a su cómputo de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el siguiente artículo de este mismo Documento.

- \* Mediante su regulación indirecta a través de:
  - La regulación de la forma de la edificación.

- La consolidación de la edificación existente.
- Las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General y en el P.E.P.P.U.C.
- Otros parámetros que se estimen adecuados y suficientemente precisos a ese respecto<sup>(1)</sup>.

Tratándose de parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, se entenderá a todos los efectos que la edificabilidad física asociada tanto al régimen urbanístico estructural como al régimen urbanístico pormenorizado de las mismas es la resultante de las condiciones reguladoras del correspondiente régimen de catalogación, y no de las asociadas a, en su caso, el régimen general de edificación de la correspondiente zona global.

- B.- A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura m<sup>2</sup>(t).

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza, o alternatively, en relación a la superficie del correspondiente ámbito. En este último supuesto se procederá a la determinación del índice de edificabilidad asignado a dicho ámbito, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito -m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>-.

Excepcionalmente, previa justificación de su procedencia y necesidad, la citada edificabilidad podrá medirse y regularse en metros cúbicos -m<sup>3</sup>-. En esos casos, se determinarán complementariamente los parámetros de conversión de dicho volumen en metros cuadrados de techo edificable<sup>(1)</sup>.

A ese respecto, en los supuestos de, en concreto, habilitación de locales o espacios destinados a la implantación de aparcamientos robotizados, se entenderá que dos niveles o "estanterías" superpuestos de aparcamientos requieren una altura libre equivalente a una (1) planta de sótano.

- C.- En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico proceda a la regulación indirecta de la edificabilidad autorizada, en las posteriores fases de ejecución de sus previsiones, y, en particular, en los correspondientes proyectos de edificación, se procederá a la medición y determinación directa y expresa de la misma.

#### 5.- Rango y naturaleza jurídico-urbanística de las previsiones reguladoras de la edificabilidad.

- A.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general de las zonas globales delimitadas en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.
- B.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas (sub)zonas pormenorizadas o parcelas resultantes bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.
- C.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas, o partes de las mismas, destinadas a dotaciones públicas tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

---

<sup>(1)</sup> Es el caso de, por ejemplo, la regulación de la edificabilidad bajo rasante mediante la utilización de parámetros de referencia a la edificabilidad autorizada sobre rasante.

<sup>(1)</sup> La determinación de la edificabilidad en volumen -m<sup>3</sup>- puede ser la vía adecuada en el supuesto de, por ejemplo, la promoción y construcción de edificaciones sobre o bajo rasante destinadas a aparcamientos robotizados, que conforman un sistema de almacenamiento de vehículos en "estanterías". Las propias características de éstos hacen o pueden hacer innecesaria la construcción de forjados y/u otros elementos de construcción convencionales. En esos casos, la propia configuración física de las plantas y/o espacios de edificación destinados a dicho uso se adecuará a las características propias de dicha modalidad de aparcamiento, incluso en lo referente a su altura.

**Artículo 31.- Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.**

1.- Computarán con carácter general como edificabilidad física de una edificación los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados, mediante cualquier tipo de material, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1,80 m. de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.
- \* Los elementos macizos de la edificación.
- \* Los patios y los conductos de instalaciones de  $\varphi < 1.50$  m.
- \* La superficie ocupada por las escaleras incluyendo sus planos inclinados o curvos que las configuren.
- \* Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc.) así como los porches cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público, computarán en el 50% de su superficie. En los edificios residenciales, estos vuelos abiertos computarán a partir de la superficie que supere el 10% de la superficie construida cerrada referida a cada unidad de vivienda.  
En concreto, los vuelos abiertos serán computables en el citado porcentaje, con independencia de que dispongan o no de cubrimiento, así como de la altura a la que, en su caso, se encuentre el mismo.  
Tendrán la consideración de vuelos abiertos, los que dispongan de cortinas de tela o cristal siempre que no formen un cerramiento continuo con elementos de cierre entre paños.  
Sin perjuicio de las salvedades mencionadas en el siguiente apartado 2, computarán igualmente al 50% de su superficie los espacios cubiertos por elementos e instalaciones y abiertos en todas o alguno de sus frentes laterales que cumplan, bien la función de porche, bien la de espacio de almacén de productos vinculados a la actividad desarrollada en la parcela, bien otras asimilables a las anteriores.
- \* Los retranqueos respecto de la línea de fachada establecida que tengan, además del suelo y techo, tres de sus cuatro lados cerrados y el frente abierto, computarán al 50%.
- \* Aun cuando cumplan las condiciones anteriores, los espacios situados bajocubierta que no conformen una planta de edificación diferenciada como tal e integrada en el perfil autorizado (planta "b"), computarán exclusivamente en el supuesto de que, de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo 60 de este documento, se destinen a usos principales (característicos y admisibles en la parcela, exceptuados los auxiliares), tanto vinculados a los previstos en la planta inferior como autónomos y diferenciados en sí mismos.  
Esos espacios computarán en todo caso, de conformidad con los criterios establecidos en este artículo, en el supuesto de que dichos espacios conformen una planta de edificación diferenciada como tal e integrada en el perfil autorizado (planta "b").

2.- Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

- \* Los huecos de ascensores.
- \* Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- \* Los patios y conductos de instalaciones de  $\varphi > 1.50$  m.
- \* Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc) por cada unidad de vivienda,

hasta una superficie equivalente al 10% de la superficie construida cerrada de la misma.

- \* En viviendas existentes (con anterioridad a la entrada en vigor de estas NN.UU.) se permitirá la incorporación a las mismas de una superficie de vuelos abiertos o retranqueos de 5,00 m<sup>2</sup> siempre que se garantice un tratamiento arquitectónico unitario y adecuado a la composición de la fachada del edificio.  
No se admitirá esta incorporación en los retranqueos generales en las plantas ático de los edificios.
- \* Los porches de uso público, sean de titularidad pública o privada (sujetos en este caso a servidumbre de uso público).
- \* Los altillos autorizados.
- \* Las coberturas que deban colocarse en las zonas de ubicación de las bocas de suministro de las estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible para la protección tanto de esas instalaciones como de los usuarios de las mismas, siempre que se limiten a cumplir esa función.
- \* Los aleros, cornisas u otros elementos de edificación asimilables a los anteriores en atención a la función desempeñada por los mismos.
- \* Los espacios cubiertos por elementos e instalaciones abiertos en todas sus caras o frentes laterales, siempre que se destinen bien a la protección de vehículos (coches, motos, bicicletas...), bien a otros fines asimilables al anterior, sin que pueda considerarse como tal el de almacenaje de productos propios de la actividad desarrollada en la parcela o edificación existente en la misma.

En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará la prevista sobre y bajo la rasante de la parcela.

### 3. "Aprovechamiento sobre rasante"

Cuando la regulación del "aprovechamiento edificatorio" se refiera de forma específica al "aprovechamiento sobre rasante", computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:

- En las "plantas altas" y "bajocubiertas" la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- En las "plantas bajas", "semisótanos" y "sótanos" los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas "plantas" que disponga de "fachada" por encima de la "rasante" del terreno.

Esta se calculará aplicando a la superficie total de la "planta" correspondiente el porcentaje de su "perímetro" que tenga una "altura en fachada" mayor de 1,20 m.. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la "parcela" coincidentes con "medianeras", y, se considerarán como tramos "con fachada", los paramentos exteriores de dichas "plantas" ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

### 4.- "Aprovechamientos bajo rasante"

Cuando se establezca para ellos un límite específico en "superficie de techo" se computarán como tales la totalidad de los "aprovechamientos", computables con carácter general, que no reúnan requisitos para su consideración como "aprovechamientos sobre rasante".

- 5.- Los criterios expuestos en los apartados anteriores podrán ser complementados por las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, y a las que se hace referencia en el anterior artículo 5 de este documento.



## **TITULO TERCERO**

### **LA CALIFICACION PORMENORIZADA.**

#### **CAPITULO PRIMERO. SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL Y FORMAL DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA**

##### **Sección Primera. RÉGIMEN GENERAL DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.**

##### **Artículo 32.- Las subzonas pormenorizadas y su sistematización.**

- 1.- Se denomina subzona pormenorizada a cada una de las parcelas y/o espacios resultantes de la ordenación urbanística pormenorizada.
- 2.- El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, y se sistematiza mediante la diferenciación de los siguientes tipos básicos de subzonas de uso pormenorizado<sup>(1)</sup>:
  - \* "a. Parcela residencial".
  - \* "b. Parcela de actividades económicas".
  - \* "e. Sistema de comunicaciones".
  - \* "f. Espacios libres".
  - \* "g. Equipamiento comunitario".
  - \* "h. Infraestructura de servicios".
- 3.- Dichas subzonas de uso pormenorizado contienen, a su vez, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen específico y diferenciado de edificación y uso:
  - \* a. Parcela residencial:
    - Parcela "a.1 Residencial de casco antiguo".
    - Parcela "a.10 Residencial de casco antiguo".
    - Parcela "a.2 Residencial de ensanche".
      - . "a.20 Residencial de ensanche común".
      - . "a.21 Residencial de ensanche antiguo".
      - . "a.22 Residencial de nuevos ensanches".
    - Parcela "a.3 Residencial de edificación abierta".
    - Parcela "a.30 Residencial de edificación abierta".
    - Parcela "a.4 Residencial de bajo desarrollo".
      - . "a.40 Residencial de bajo desarrollo".
  - \* b. Parcela de actividades económicas:
    - Parcela "b.10 Uso industrial".
    - Parcela "b.20 Uso terciario".

---

<sup>(1)</sup> En consonancia con la no utilización de la letra "C" mayúscula en el contexto de la sistematización de la zonificación global, tampoco se hace uso de la letra "c" minúscula en el contexto de la zonificación pormenorizada. Tampoco se hace uso de la letra "d" minúscula debido a que esa misma letra en mayúscula se asocia a las zonas globales

rurales.

- \* e. Sistema de Comunicaciones:
  - "e.1 Red de comunicación viaria"
  - "e.10. Red de comunicación viaria (convencional)".
  - "e.11. Red de comunicación de coexistencia".
  - "e.20. Red de comunicación ferroviaria".
  - "e.30. Espacio portuario".
  - "e.40. Aparcamiento".
- \* f. Espacios Libres:
  - "f.10. Espacios libres urbanos".
  - "f.20. Espacios libres urbanos comunes".
  - "f.30. Cauces fluviales".
- \* g. Equipamiento Comunitario:
  - "g.00. Equipamiento comunitario"
- \* "h. Infraestructura de Servicios":
  - "h.00. Infraestructura de servicios"

Consideradas en un sentido estricto, todas ellas conforman tipologías de subzonas urbanísticas pormenorizadas.

- 4.- El régimen general de edificación, uso y dominio de las citadas subzonas pormenorizadas es el expuesto, entre otros, en los siguientes artículos 33 a 47, ambos incluidos, de este documento.

Su rango y naturaleza normativos son los resultantes de los criterios expuestos en el siguiente artículo 50 de este documento.

**Artículo 33.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo".**

1.- Definición

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

2.- Régimen general de edificación.

2.1.- *Criterios generales.*

Sin perjuicio de las salvedades y reajustes planteados bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo, se han de conservar los elementos de edificación y urbanización catalogados, en los términos establecidos bien en el propio Catálogo bien en el planeamiento especial referido al mismo.

Esos criterios se complementan con, además, los siguientes:

- \* La sustitución de los elementos o construcciones en situación de ruina.
- \* La posible sustitución de edificaciones no catalogadas.
- \* La sustitución y/o eliminación de elementos añadidos carentes de valor, en los supuestos y condiciones establecidos bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en el Catálogo y el P.E.P.U.C.
- \* La ocupación o colmatación de parcelas inedificadas o subedificadas.
- \* El posible reajuste de la parcelación actual siempre que, con la debida justificación y en aras a la consecución de la efectiva rehabilitación de las edificaciones existentes y a la construcción de viviendas dotadas de la necesaria calidad, se estime conveniente.

En todo caso, las nuevas construcciones y elementos o partes de las mismas deberán responder a las pautas tipológicas fundamentales y propias de la zona global en la que se integran estas parcelas.

El régimen de edificación específico de cada parcela será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, bien en este Plan General (en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico), bien en el planeamiento pormenorizado.

En lo referente a la construcción de edificaciones bajo rasante y al acceso a las mismas se estará a lo que, en el contexto de los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan (artículos 59, 60, 63, etc. de este documento), se determine en la correspondiente ordenación pormenorizada, así como en las Ordenanzas que se promuevan en desarrollo del planeamiento.

## *2.2.- Edificabilidad.*

La edificabilidad urbanística (lucrativa) de estas parcelas será la establecida bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, en el contexto de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este mismo documento<sup>(1)</sup>.

Dicha edificabilidad urbanística podrá ser complementada, en su caso, con la edificabilidad física (no lucrativa) vinculada a usos dotacionales públicos previstos en la parcela.

## *2.3.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.*

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación (alineaciones, altura y número de plantas; otros extremos con incidencia en la citada forma edificatoria -aleros, vuelos y retranqueos, cubierta, patios, etc.-), serán las definidas en la correspondiente ordenación pormenorizada.

Esas condiciones se corresponderán con las de la edificación existente siempre que ésta se consolide con sus actuales características.

---

(1) A ese respecto, se ha de tener en cuenta lo establecido en, entre otros, los artículos 30 y 31 de este mismo documento.

### 3.- Régimen general de uso.

Sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, se establezcan bien en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico bien en el planeamiento pormenorizado, será de aplicación el régimen de uso establecido para las parcelas "a.2 Residencial de ensanche". (Art.34.4)

En todo caso, dicho régimen se condiciona y/o reajusta en los siguientes extremos:

- \* Se prohíbe la implantación de usos industriales, con la sola excepción de los de 1ª y 2ª categorías, que serán autorizados en los supuestos y condiciones que se determinen en el contexto de la ordenación pormenorizada.
- \* Se autoriza la implantación de usos comerciales de 1ª categoría.

Por su parte, a los efectos de la autorización o no de usos comerciales de 2ª categoría se estará a lo que se determine, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Se prohíbe la implantación de nuevos usos comerciales de otras categorías.

Complementariamente, salvo en los supuestos en los que bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se establezcan otro tipo de previsiones, se consolidan los usos comerciales de categoría superior a las citadas, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

- \* A los efectos de la autorización del uso de aparcamiento se estará a lo establecido tanto en el contexto de la citada ordenación pormenorizada como en las Ordenanzas municipales promovidas en desarrollo del planeamiento.
- \* La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el Art. 11.3 y 4.
- \* Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

### 4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico

predominantemente privado y/o asimilable al mismo, e extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

**Artículo 34.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.2 Residencial de ensanche".**

1.- Definición.

Parcela ocupada u ocupable por uno o más módulos de edificación, destinada a, preferentemente, usos residenciales agrupados vertical y horizontalmente sobre uno o más núcleos comunes de acceso vertical, con un fondo y un perfil de edificación sustancialmente uniformes, adaptados a las alineaciones de edificación definidas por la malla viaria hasta conformar manzanas edificatorias con patio, cerradas o parcialmente abiertas.

La existencia dentro de una misma parcela de dos o más módulos de edificación conlleva su agrupación lateral, entre medianeras, conformando el conjunto la indicada manzana edificatoria.

2.- Modalidades tipológicas.

Dentro de este tipo de parcela se diferencian las tres modalidades de parcelas urbanísticas siguientes:

A.- "a.20 Residencial de ensanche común".

Parcelas ocupadas por construcciones que responden a la tipología de ensanche, desarrolladas con arreglo a las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación de septiembre de 1944 y sus posteriores modificaciones (con excepción del Plan Especial del área "R", promovido en el marco del Plan General de 1962), integradas en la tipología "a.200" del Plan General de 1995, y cuyo régimen se consolida en este Plan General.

B.- "a.21 Residencial de ensanche antiguo".

Parcelas ocupadas por construcciones que responden a la tipología de ensanche y que fueron desarrolladas con arreglo bien a las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación anteriores a las de septiembre de 1944, bien a la adecuación de las mismas establecida en el Plan Especial del área "R". Todas o casi todas ellas tenían la condición de parcelas de tipología "a.210" en el Plan General de 1995, cuyo régimen, en términos generales y sin perjuicio de salvedades, se consolida en este momento.

Además, algunas de las edificaciones ubicadas en estas parcelas están integradas en el Catálogo de este Plan General con el objetivo de preservar bien las fachadas bien otros elementos de interés arquitectónico o cultural de los edificios existentes. A su vez, otras edificaciones no son objeto de esa preservación.

C.- "a.22 Residencial de nuevos ensanches".

Parcelas que responden o deben responder, en el caso de nueva edificación, a las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas "a.2 Residencial de ensanche", y que se han desarrollado o deben desarrollarse de conformidad con los

criterios establecidos en la ordenación pormenorizada particularizada de cada una de ellas, establecida bien en el planeamiento urbanístico anterior y que ahora se consolida, bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

La adscripción de cada parcela a las citadas modalidades tipológicas será determinada en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

### 3.- Régimen general de edificación.

#### 3.1.- *Criterios generales.*

- \* La forma de la edificación autorizada es la resultante de, por un lado, las alineaciones de la parcela fijadas en el contexto de la ordenación pormenorizada y, por otro, los restantes criterios reguladores de la misma (altura, número de plantas, etc.) establecidos tanto en este mismo documento como, en su caso, en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.
- \* Se autoriza la ocupación por la edificación de la totalidad de la parcela bajo rasante. Asimismo, la planta baja y el entresuelo podrán tener esa misma ocupación en las parcelas integradas en manzanas edificatorias cerradas.
- \* Se autoriza la disposición de patios de parcela o mancomunados en el interior de las edificaciones.
- \* Se autoriza la disposición de altillos en la planta baja, entresuelo y bajocubierta, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales de edificación.
- \* Se autoriza, con carácter general, la construcción de cuatro (4) plantas de sótano dentro de la parcela, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, ese número de plantas podrá ser reajustado bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento a promovido y/o a promover en su desarrollo.
- \* Tratándose de parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, se entenderá a todos los efectos que el régimen general de edificación, incluso en lo referente a la determinación de la edificabilidad autorizada en las mismas, es el resultante de las condiciones reguladoras del correspondiente régimen de catalogación.
- \* Tratándose de parcelas y edificaciones en las que, en atención a sus propios condicionantes, no resulte materialmente posible el cumplimiento de determinados requisitos reguladores de la forma de la edificación establecidos en este artículo, éstos serán reajustados en la medida en que, en cada supuesto, se estime adecuado. En todo caso, las soluciones sustitutorias y/o de adaptación serán determinadas en condiciones que garanticen el mantenimiento de las condiciones reguladoras de la envolvente exterior máxima de la edificación o edificaciones afectadas, resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto.

#### 3.2.- *Parcelas "a.20 Residencial de ensanche común".*

##### A.- Variantes u órdenes de parcelas.

En atención a la anchura o dimensión de la calle o espacio público al que dan frente, se diferencian los siguientes órdenes o variantes de parcelas:

- \* Primer orden: > 20,01 m.
- \* Segundo orden: < 20,00 m.; > 12,01 m.
- \* Tercer orden: < 12,00 m.; > 10,01 m.
- \* Cuarto orden: < 10,00 m.; > 8,01 m.
- \* Quinto orden: < 8,00 m.

En todo caso, sobre esas determinaciones generales prevalecerán las que, de forma particularizada, se reflejan en los gráficos "Condiciones de edificación y dominio" incluidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanístico en los que se ordenan parcelas de esta tipología. En esos gráficos se asigna de forma directa a cada parcela un orden específico, que responde al orden edificatorio general del correspondiente tramo de calle o manzana.

#### B.- Condiciones de parcelación.

Con carácter general y sin perjuicio de su reajuste en la correspondiente y específica ordenación pormenorizada, se consolida la parcelación existente, al tiempo que se autoriza su división o agrupación.

No se admitirán divisiones que den lugar a nuevas parcelas con una anchura de fachada inferior a 8,00 m. Se consolidan las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito.

#### C.- Alineaciones de edificación

Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, resulten de las previsiones reguladoras de la correspondiente y específica ordenación pormenorizada, se consolidan las alineaciones de edificación existentes tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana. Salvo que se indique expresamente lo contrario, dichas alineaciones exteriores serán consideradas con carácter general como obligatorias.

En todo caso, se autoriza el reajuste de las alineaciones existentes en la medida en que resulte necesario para la materialización del criterio general antes expuesto de ocupación de la totalidad de la parcela tanto bajo rasante como, en su caso, en planta baja y entresuelo.

#### D.- Número de plantas y altura de edificación.

##### a) Condiciones básicas.

Las condiciones reguladoras de la altura y del número de plantas de las edificaciones autorizadas en las distintas variantes de parcelas mencionadas en el anterior apartado "A" son las siguientes:

- \* Parcelas con frente a espacios de primer orden:
  - Número de plantas: ..... VII (a)/IV
  - Altura de edificación en fachada:..... 22,50 m.
  - Altura de edificación..... 25,60 m.
  - Altura de la planta baja ..... 4,50 m.
  - Retranqueo del ático:..... 2,00 m.
- \* Parcelas con frente a espacios de segundo orden:
  - Número de plantas: ..... VI (a)/IV
  - Altura de edificación en fachada:..... 19,15 m.
  - Altura de edificación..... 22,20 m.

- Altura de la planta baja: ..... 4,15 m.
- Retranqueo del ático:..... 2,00 m.
- \* Parcelas con frente a espacios de tercer orden:
  - Número de plantas: ..... V (a)/IV
  - Altura de edificación en fachada:..... 15,80 m.
  - Altura de edificación :..... 18,90 m.
  - Altura de la planta baja: ..... 3,80 m.
  - Retranqueo del ático:..... 2,00 m.
- \* Parcelas con frente a espacios de cuarto orden:
  - Número de plantas: ..... IV (a)/IV
  - Altura de edificación en fachada:..... 12,80 m.
  - Altura de edificación :..... 15,90 m.
  - Altura de la planta baja: ..... 3,80 m.
  - Retranqueo del ático:..... 2,00 m.
- \* Parcelas con frente a espacios de quinto orden:
  - Número de plantas: ..... III (a)/IV
  - Altura de edificación en fachada:..... 9,80 m.
  - Altura de edificación:..... 12,90 m.
  - Altura de la planta baja: ..... 3,80 m.
  - Retranqueo del ático:..... 2,00 m.

Los criterios reguladores de la altura y el número de plantas de edificación expuestos se entenderán complementados con los reguladores de los torreones mencionados tanto en el siguiente apartado G, como en el artículo "58.3" de estas Normas Particulares, en los supuestos en los que se autorizan los mismos.

En el anexo 1 adjunto a este documento se incluyen gráficos en los que se reflejan dichas condiciones básicas de edificación. A los efectos correspondientes se ha de tener en cuenta que las previsiones referidas a la ubicación y a las alturas interiores de las plantas reflejadas en esos gráficos son orientativas y no vinculantes

Con carácter general, sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado "b", así como de las particularidades que, en su caso, puedan establecerse en las Normas Particulares de este Plan General, la aplicación de las condiciones básicas anteriores en los supuestos en los que una misma parcela dé frente a espacios de diverso orden se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- \* En el caso de que cada uno de esos espacios tenga definido un orden expreso, serán de aplicación en cada frente de parcela los criterios de regulación de la edificación establecidos para cada uno de dichos espacios.
  - \* En el caso de los espacios que no tengan definido un orden expreso, serán de aplicación los criterios de regulación de la edificación establecidos para el frente de parcela que sí tenga definido dicho orden.
- b) Número de plantas de edificación autorizadas en parcelas de esquina con fachadas a espacios públicos de distinto orden.
- \* Las edificaciones de esas parcelas dispondrán del número de plantas correspondiente a las de mayor orden en una longitud de 20,00 m. a partir del encuentro con la calle de orden superior, en el caso de que la otra calle a la que dé frente la parcela sea del orden inmediatamente inferior. Si no es así, el



número de plantas correspondiente a la calle de orden menor será igual a la de orden mayor en una longitud máxima de 10,00 m.

- \* Excepcionalmente, el criterio anterior podrá aplicarse en una longitud superior a la mencionada en ambos casos siempre que se justifique que el resultado derivado de la aplicación del criterio general anterior, considerado en el contexto global de la parcela y de su entorno, no es ni urbanística ni arquitectónicamente idóneo, y que, frente a ello, el derivado de este criterio excepcional es adecuado.

La aplicación de ese criterio excepcional, así como su justificación se entenderán asociadas a la evaluación conjunta de extremos como los siguientes: configuración y características de la parcela; longitud total de la fachada con frente a espacios de menor orden y efectos derivados de la aplicación de los anteriores criterios general y excepcional en el conjunto de la misma; afecciones y lógicas urbanísticas y arquitectónicas derivadas de la aplicación de esos mismos criterios; cualesquiera otros que se estimen de interés.

- \* Los criterios general y excepcional anteriores serán de aplicación, exclusivamente, en la parcela de esquina y dentro del correspondiente frente de fachada de la misma, sin que puedan extenderse a otras colindantes con ella.

- c) El ático deberá retranquearse en todas las fachadas de la edificación, incluidas las de los patios de manzana.
- d) Número de plantas y altura de edificación en los patios de manzana.

Las condiciones reguladoras del número de plantas y altura de los cuerpos de edificación en las fachadas a los patios de manzana serán las mismas que las de la fachada exterior, situándose en aquéllas la cornisa de remate al mismo nivel que en esta última. De igual modo, a partir de la cornisa se dispondrá, en su caso, el ático, y, sobre éste la pendiente de cubierta autorizada. En atención a ese tipo de condicionantes, se entenderá a todos los efectos que el perfil de edificación en el patio de manzana es simétrico al de la fachada principal.

Los patios de manzana podrán ocuparse tanto bajo rasante como en la primera planta sobre rasante. La altura de las nuevas construcciones en planta baja será la fijada para ésta en el anterior apartado "a", en función del orden o variante de parcela en la que se encuentre.

- e) Otras previsiones.

- \* Con carácter general, la altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en las parcelas de esta tipología ha de adecuarse a los criterios establecidos en los apartados anteriores, incluidos los parámetros establecidos en cada caso para cada calle o espacio público al que den frente aquéllas, en atención al orden asignado a éste.
- \* Complementariamente, esos criterios no serán de aplicación en los siguientes supuestos:
  - Parcelas con frente a calles o espacios públicos a los que, de forma particularizada, en los gráficos "Condiciones de edificación y dominio" incluidos en las correspondientes Normas Particulares de este Plan

General se asigna un orden edificatorio singular, diverso del resultante de la aplicación de aquellos criterios, en atención a los condicionantes asimismo singulares existentes en cada caso.

- Parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, en las que las previsiones reguladoras de su protección y preservación serán de aplicación preferente a los criterios anteriores. En esos casos, la aplicación de estos criterios se entenderá supeditada a su compatibilidad con aquellas previsiones, así como con las pautas de intervención planteadas para dichas edificaciones en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido.

#### E.- Fondo de edificación.

Salvo definición expresa en contrario en la específica ordenación urbanística pormenorizada de la parcela, se consolida el fondo de edificación existente.

#### F.- Vuelos.

\* Profundidad:

- Calles de primer orden: ..... 1,15 m.
- Calles de segundo orden:..... 0,95 m.
- Calles de tercer orden: ..... 0,85 m.
- Calles de cuarto orden: ..... 0,75 m.
- Calles de quinto orden:..... 0,60 m.
- Chaflanes:..... 1,50 m.
- Fachadas a patio de manzana: ..... 0,80 m.

- \* La suma lineal de los frentes de los vuelos podrá ser, en cada planta, como máximo el 25% del desarrollo de la fachada para los vuelos abiertos, y, otro tanto para los vuelos cerrados.

- \* Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas cóncavas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

#### G.- Cubiertas:

\* Disposición de torreones ornamentales:

En las parcelas de esquina con fachada a dos calles de primer orden podrá autorizarse la disposición de nuevos torreones, en las condiciones establecidas en el artículo 58 de estas Normas Urbanísticas. Se consolidan los existentes en esquinas de calles de orden diverso a los mencionados, siempre que hubiesen sido construidos de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución. No serán autorizados en los restantes casos.

Dichos torreones se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones, y sin que los mismos deban de someterse a retranqueo alguno respecto de la fachada propiamente dicha.

- \* El número de plantas autorizado por encima de la cornisa de remate de fachada es dos (2). La altura en fachada de las mismas será de 3,20 m. Y sobre ellas se dispondrá la cubierta, para la que no se establecen condiciones específicas de

regulación.

- \* Con la sola excepción de los que, en atención a su función y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse necesariamente en el exterior de la edificación, elevándose sobre la cubierta

(chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...; placas solares; cuartos e instalaciones de ascensores; etc.), los elementos técnicos de las instalaciones del edificio, así como los espacios en los que habiliten los mismos, deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma.

#### H.- Patios interiores:

- \* Los patios interiores que sirvan para dar ventilación e iluminación a las habitaciones de las viviendas destinadas a la estancia habitual y prolongada de las personas – sala de estar, cocina, comedor, dormitorio, etc.- tendrán una dimensión mínima en planta tal que permita inscribir en ellos un círculo con diámetro no inferior a 1/6 de la altura total autorizada para el mismo, con un mínimo de 3,00 m. Dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada.

En todo caso, esa dimensión mínima se entenderá reajustada en la medida en que las disposiciones legales vigentes en la materia (reguladoras de las viviendas de protección oficial, etc.) establezcan determinaciones más exigentes.

Siempre que en la planta baja de la edificación exista y/o se autorice el uso de vivienda, el citado patio deberá llegar al suelo de dicha planta y no a su techo.

En el caso de levantes, se deberán prolongar los patios existentes, manteniendo libre, en todo caso, la proyección en planta del patio originario, y, si resultasen más exigentes, cumplir además las condiciones dimensionales anteriormente establecidas. Los ensanchamientos de los patios que resulten del cumplimiento de esas condiciones deben ser ejecutados como tales, sin que se puedan ser utilizados como ampliación de las viviendas o locales a los que den frente. La transición entre en ancho inicial y el nuevo de mayor amplitud se resolverá mediante planos inclinados que impidan la consecución de terrazas en dichos patios, así como la colocación de barandillas.

Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas y/o complementadas por las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, en los términos y con el alcance que, previa la debida justificación, se estime adecuado.

- \* La regulación de las dimensiones de los patios interiores que se destinen a otros fines distintos del señalado en este apartado se remite a lo establecido en las citadas Ordenanzas municipales.

#### I.- Altillos.

Se autoriza su disposición, en las plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en artículo 5 de este documento.

### 3.3.- Parcelas "a.21 Residencial de ensanche antiguo".

#### A.- Variantes u órdenes de parcelas.

En atención a la anchura o dimensión de la calle o espacio público al que dan frente, se diferencian los siguientes órdenes o variantes de parcelas:

- \* Primer orden: > 20,01 m.
- \* Segundo orden: < 20,00 m.; > 12,01 m.
- \* Tercer orden: < 12,00 m.; > 10,01 m.
- \* Cuarto orden: < 10,00 m.; > 8,01 m.
- \* Quinto orden: < 8,00 m.

En todo caso, sobre esas determinaciones generales prevalecerán las que, de forma particularizada, se reflejan en los gráficos "Condiciones de edificación y dominio" incluidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanístico en los que se ordenan parcelas de esta tipología. En esos gráficos se asigna de forma directa a cada parcela un orden específico, que responde al orden edificatorio general del correspondiente tramo de calle o manzana.

#### B.- Condiciones de parcelación.

Son de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común", así como las que, en su caso, determine el plan especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento de las edificaciones incluidas en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio.

#### C.- Alineaciones de edificación.

Son de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común".

#### D.- Número de plantas y altura de edificación.

##### a) Condiciones básicas.

Las condiciones básicas reguladoras de la altura y del número de plantas de las edificaciones autorizadas en las distintas variantes de parcelas mencionadas en el anterior apartado "A" son las siguientes:

- \* Parcelas con frente a espacios públicos de primer orden:
  - Número de plantas: ..... VI (a y b, o 2a, o 2b)/IV
  - Altura de edificación: ..... 22,50m (3,20m; 6,40m)
  - Altura de las diferentes plantas:
    - . Planta baja, ..... 4,30 m.
    - . Aticos y bajocubiertas: ..... 2,70 m.
  - El suelo del primer ático coincidirá con el plano superior de la cornisa.
  - Retranqueo del ático: ..... 2,00 m.
- \* Parcelas con frente a espacios públicos de segundo orden:
  - Número de plantas: ..... V (a y b, o 2a, o 2b)/IV
  - Altura de edificación: ..... 19,10m.(3,20m; 6,40m)

- Altura de la planta baja: ..... 4,15 m.
- En los demás aspectos se aplicarán las condiciones establecidas para las parcelas de primer orden.
- \* Parcelas con frente a espacios públicos de tercer orden:
  - Número de plantas:..... IV (a y b, o 2a, o 2b)/IV
  - Altura de edificación:..... 15,80 m.(3,20 m.;6,40 m.)
  - Altura de la planta baja: ..... 3,80 m.
  - En los demás aspectos se aplicarán las condiciones establecidas para las parcelas de primer orden.
- \* Parcelas con frente a espacios públicos de cuarto orden:
  - Número de plantas: ..... IV (a) o (b)/IV
  - Altura de edificación:..... 15,80 m. (3,20 m.)
  - Altura de la planta baja: ..... 3,80 m.
  - En los demás aspectos se aplicarán las condiciones establecidas para las parcelas de primer orden.
- \* Parcelas con frente a espacios públicos de quinto orden:
  - Número de plantas: ..... IV /IV
  - Altura de edificación:..... 15,80 m.
  - Altura de la planta baja: ..... 3,80 m.
  - En los demás aspectos se aplicarán las condiciones establecidas para las parcelas de primer orden.

En el anexo 2 adjunto a este documento se incluyen gráficos en los que se reflejan dichas condiciones básicas de edificación. A los efectos de la correcta lectura y aplicación del contenido de esos gráficos se ha de tener en cuenta que el objetivo de los mismos es el de reflejar la altura y el perfil globales de las correspondientes edificaciones, y, en ese contexto, las consiguientes soluciones volumétricas o envolventes máximas. Así, en lo referente a las plantas altas de esas edificaciones, dichas soluciones son compatibles con la habilitación bien de plantas de ático, bien de plantas bajocubierta, siempre que la normativa urbanística las autorice. Eso sí, esas plantas han de ser habilitadas dentro de la correspondiente envolvente máxima. Complementariamente, se ha de tener en cuenta que las previsiones referidas a la ubicación y a las alturas interiores de las plantas reflejadas en esos gráficos son orientativas y no vinculantes

Los criterios reguladores de la altura y el número de plantas de edificación expuestos se entenderán complementados con los reguladores de los torreones mencionados tanto en el siguiente apartado G, como en el artículo "58.3" de estas Normas Particulares, en los supuestos en los que se autorizan los mismos.

Con carácter general, sin perjuicio de las particularidades establecidas tanto en el siguiente apartado "d", como en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, la aplicación de las condiciones básicas anteriores en los supuestos en los que una misma parcela dé frente a espacios de diverso orden se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- \* En el caso de que cada uno de esos espacios tenga definido un orden expreso, serán de aplicación en cada frente de parcela los criterios de regulación de la edificación establecidos para cada uno de dichos espacios.
- \* En el caso de los espacios que no tengan definido un orden expreso, serán de aplicación los criterios de regulación de la edificación establecidos para el frente de parcela que sí tenga definido dicho orden.

En todo caso, tanto en lo referente a la citada altura, como en cuanto a las restantes

previsiones expuestas en este apartado se entenderán de aplicación preferente las determinaciones establecidas en el plan especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad. Así, aquellas previsiones serán de aplicación obligatoria en la medida en que sean compatibles y/o no sean contradictorias con las de ese plan especial.

b) Criterios generales de adaptación de las citadas condiciones básicas.

- \* Tratándose de edificaciones no sujetas a las condiciones formales singulares a las que se hace referencia en el siguiente apartado "c" y que cuenten con un número de plantas inferior a las asignadas al orden atribuido a la parcela, a partir del nivel inferior de la cornisa de la fachada existente, y dentro de la altura de edificación establecida para el correspondiente perfil básico, se levantarán las plantas adicionales que posibilite el perfil autorizado, reproduciendo con criterios filológicos el tratamiento de las plantas inferiores y, recolocando la cornisa originaria como remate de la fachada a la altura correspondiente.

A partir de dicha cornisa se dispondrán el o los áticos y la cubierta autorizados con carácter general.

- \* Tratándose de edificaciones no afectadas por las condiciones formales singulares mencionadas en el siguiente apartado "c" y que se adecuen al perfil básico del orden asignado a la parcela, se dispondrán, a partir de la cornisa de la fachada existente, el o los áticos y la cubierta autorizados con carácter general.
- \* Tratándose de edificaciones con un perfil superior al básico del orden asignado a la parcela, se dispondrá:
  - Exclusivamente la cubierta autorizada con carácter general, a partir de la cornisa de la fachada existente y con un retranqueo de 0,45 m., si la fachada supera en una (1) planta el citado perfil básico. No se autoriza en ese caso la construcción de un ático.
  - Exclusivamente la pendiente autorizada del 40% con el citado, con el citado retranqueo de 0,45 m., si el exceso es de dos (2) plantas, sin que pueda habilitarse la bajocubierta amansardada autorizada en el resto de los casos.

c) Edificaciones catalogadas sujetas a condiciones formales singulares.

Tratándose de parcelas con edificaciones sujetas a condiciones formales singulares, diversas de las expuestas en el anterior apartado "a", los parámetros reguladores de la forma de la edificación (número de plantas y altura) serán los establecidos en, por un lado, las Normas Particulares de este Plan General, y, por otro, el planeamiento especial promovido o a promover a los efectos de la determinación de los criterios de tratamiento del patrimonio urbanístico municipal.

d) Número de plantas de los edificios de las parcelas de esquina, con fachadas a espacios públicos de distinto orden.

Con la salvedad que se expone a continuación, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común".

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas sujetas a las referidas condiciones formales singulares, en las que se estará a lo resultante de éstas.

e) Número de plantas y altura de edificación en los patios de manzana:

En la medida en que resulten compatibles con los criterios de preservación establecidos en el planeamiento especial de protección del patrimonio urbanístico catalogado, y con la salvedad que se expone a continuación, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común".

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas sujetas a las referidas condiciones formales singulares, en las que se estará a lo resultante de éstas.

f) En la medida en que resulten compatibles con los criterios de preservación establecidos en el planeamiento especial de protección del patrimonio urbanístico catalogado, con la salvedad que se expone a continuación, se autoriza, con carácter general, la construcción de cuatro (4) plantas de sótano dentro de la parcela, en las condiciones generales expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, ese número de plantas podrá ser reajustado bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento a promovido y/o a promover en su desarrollo.

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas sujetas a las referidas condiciones formales singulares, en las que se estará a lo resultante de éstas.

g) Otras previsiones.

\* Con carácter general, la altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en las parcelas de esta tipología ha de adecuarse a los criterios establecidos en los apartados anteriores, incluidos los parámetros establecidos en cada caso para cada calle o espacio público al que den frente aquéllas, en atención al orden asignado a éste.

\* Complementariamente, esos criterios no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

- Parcelas con frente a calles o espacios públicos a los que, de forma particularizada, en los gráficos "Condiciones de edificación y dominio" incluidos en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General se asigna un orden edificatorio singular, diverso del resultante de la aplicación de aquellos criterios, en atención a los condicionantes asimismo singulares existentes en cada caso.
- Parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, en las que las previsiones reguladoras de su protección y preservación serán de aplicación preferente a los criterios anteriores. En esos casos, la aplicación

de estos criterios se entenderá supeditada a su compatibilidad con aquellas previsiones, así como con las pautas de intervención planteadas para dichas edificaciones en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido.

E.- Altillos:

Se autoriza su disposición, en las plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en artículo 5 de este documento.

**F.- Vuelos:**

- \* Vuelos en las fachadas exteriores:

En las fachadas a preservar se estará a lo establecido en el planeamiento especial regulador del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

- \* Vuelos en las fachadas a patios de manzana:

En las fachadas a patios de manzana se estará a lo establecido en el planeamiento especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

En el supuesto de que dicho plan lo autorice y/o no lo prohíba, y sin perjuicio de que el mismo pueda definir otros criterios específicos, se entenderán de aplicación general las previsiones establecidas a ese respecto para las parcelas de tipología "a.20 Residencial de ensanche común".

**G.- Perfil de cubierta (solución general):**

- \* En la fachada a los patios de manzana, el perfil de cubierta será simétrico del correspondiente a la fachada principal.

- \* De los perfiles así definidos podrán sobresalir, además de los elementos autorizados de forma general, torreones de esquina en los casos en que así se autorice en el planeamiento especial y/o en las Ordenanzas municipales, y buhardillas, en los casos de disposición amansardada de la última planta, los cuales deberán cumplir, asimismo, las condiciones de tratamiento establecidas en las correspondientes Normas Particulares.

En lo referente a los citados torreones y a su tratamiento se estará, además, a lo expuesto en el artículo 58 de estas Normas Urbanísticas.

- \* Dentro de la envolvente configurada por el ático retranqueado y el perfil de cubierta establecidos podrá resolverse el tratamiento de las dos últimas plantas, por encima de la cornisa que remata la fachada, con arreglo a las siguientes soluciones alternativas:

- Un ático y, sobre el mismo, una bajocubierta amansardada que ocupe la totalidad de la envolvente autorizada.
- Dos áticos, con 2,00 m. de retranqueo, y, 3,20 m. de altura en fachada cada uno, disponiéndose sobre el último de ellos la cubierta con la pendiente máxima del 40% autorizada.
- Dos bajocubiertas amansardadas dentro de la envolvente conjunta autorizada.

En todo caso, en las edificaciones catalogadas sujetas a condiciones formales singulares se estará a lo resultante de la aplicación de éstas.

- \* Con la sola excepción de los que, en atención a su función y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse necesariamente en el exterior de la edificación, elevándose sobre la cubierta



(chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...; placas solares; cuartos e instalaciones de ascensores; etc.), los elementos técnicos de las instalaciones del edificio, así como los espacios en los que habiliten los mismos, deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma. En todo caso, se estará a ese respecto a los criterios que establezca el plan especial a promover a los efectos de regular las medidas de preservación y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

#### H.- Tratamiento de áticos y cubiertas.

\* Disposición de buhardillas:

- En las bajocubiertas amansardadas se autoriza la disposición de buhardillas que sobresalgan del perfil de cubierta autorizado.
- El frente de fachada de las mismas deberá retranquearse como mínimo 0,80 m. del punto más adelantado del faldón de la mansarda, definido por la intersección del forjado de piso de la bajocubierta con el perfil de cubierta, y, su altura en ningún caso podrá sobrepasar el extremo superior del faldón de la mansarda.
- Tratándose de edificaciones catalogadas, la disposición de las citadas buhardillas, así como su propia autorización, se adecuará, además de a los anteriores, a los criterios establecidos en el planeamiento especial a promover para la determinación de los criterios de tratamiento y preservación del patrimonio urbanístico de la ciudad y/o en las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5.
- Tratándose de edificaciones de esta tipología no catalogadas, las restantes condiciones de implantación de las citadas buhardillas serán las establecidas en las referidas Ordenanzas.

\* Disposición de torreones:

- En las parcelas de esquina con fachada a dos calles de primer orden, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales, en las condiciones y/o con los fines establecidos en el artículo 58 de estas Normas Urbanísticas. No se autorizan en el resto de los casos.

Se consolidan los torreones existentes en esquinas de calles de orden diverso al mencionado, siempre que, por un lado, hubiesen sido construidos de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, y, por otro, en el caso de que se ubiquen en edificaciones integradas en el Catálogo de este Plan General, sean acordes con el régimen de tratamiento y preservación de las mismas establecido en el planeamiento especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

- Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones, y sin que deban someterse a retranqueo alguno respecto de la fachada propiamente dicha.

- El número de plantas autorizado por encima de la cornisa es dos -uno en los casos particulares de perfil sin ático-, y, 3,20 m. la altura en fachada de las mismas, disponiéndose sobre ellas la cubierta, para la que no se establecen condiciones específicas de regulación.
- En todo caso, tratándose de edificaciones catalogadas, la disposición de dichos torreones, así como su propia autorización, se adecuará a los criterios establecidos en el plan especial a promover a los efectos de regular las medidas de preservación y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

\* Materiales de los elementos de áticos y cubiertas:

- Fachadas de los áticos:

Las fachadas de los áticos se resolverán con similar criterio en cuanto composición y materiales, que el resto de las fachadas del edificio, o, alternativamente, con un tratamiento netamente diferenciado respecto de estas últimas, e integrado en el del conjunto de la edificación por encima de la cornisa. En este caso los materiales a utilizar serán los especificados con carácter general para el tratamiento de las cubiertas amansardadas.

- Tratamiento de las cubiertas:

- . Las cubiertas amansardadas -incluyendo las buhardillas que se dispongan en ellas- y, opcionalmente, las fachadas de los áticos- podrán resolverse con pizarra, zinc, cobre, acero o cristal. Se prohíbe expresamente el tratamiento diferenciado de las buhardillas con materiales pétreos aparentes -piedra, piedra artificial, ladrillo, revocos u otros similares-.

- . En los casos en los que la última planta se resuelva con arreglo a una disposición en ático, para la formación de la cubierta se autorizará, asimismo, la utilización de la teja cerámica en su color natural. En ese caso serán también cerámicos los elementos complementarios que se requieran -remates, cumbreras y otros- resolviéndose con recubrimientos de chapa metálica o cristal los elementos autorizados que sobresalgan del perfil de cubierta.

- . Las aguas pluviales se recogerán en canalones que preferentemente irán incorporados en los remates de la cubierta. Si los canalones son vistos, serán de zinc, cobre o acero inoxidable.

- Tratándose de edificaciones de esta tipología no catalogadas, las condiciones anteriores serán complementadas y/o incluso podrán ser reajustadas, por las

Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 de este documento.

- Tratándose de edificaciones catalogadas, se estará a lo establecido en el plan especial a promover para la determinación de los criterios de tratamiento y preservación del patrimonio urbanístico de la ciudad. En ese contexto, dicho plan podrá consolidar y/o reajustar las condiciones anteriores.

I.- Patios:

Con la salvedad que se expone a continuación, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común".

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas de esta tipología. En esos casos se estará a lo que determine el plan especial de protección del patrimonio construido de la ciudad.

J.- Condiciones de tratamiento estético

Tratándose de edificaciones catalogadas, dichas condiciones serán las establecidas bien en el planeamiento especial regulador del tratamiento del patrimonio urbanístico de la ciudad, bien

en las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5, bien en ambos.

A su vez, tratándose de edificaciones no catalogadas, dichas condiciones serán las establecidas en las referidas Ordenanzas.

3.4.- Parcelas "a.22 Residencial de nuevos ensanches".

El régimen de edificación, uso y dominio es el establecido de forma particularizada para cada parcela, y de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan General, en el contexto de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

4.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta tipología de parcela, incluidas las distintas modalidades de la misma, responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos residenciales.

Se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior en los espacios no edificados vinculados al mismo -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.-.

B.- Usos compatibles:

- \* Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hospedaje, comerciales (1ª y 2ª categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen), recreativos (asociaciones recreativas o gastronómicas; cines y teatros; salas de juego de azar y casinos; otros compatibles con los usos residenciales), socioculturales (galerías de arte; salas de exposiciones; bibliotecas; salas de conferencias; sedes de asociaciones, partidos y sindicatos; otros compatibles con los residenciales), sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos (gimnasios, piscinas, etc.).

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

Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, la implantación de usos comerciales de 3ª y 4ª categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las

medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente así como en su entorno (tráfico, carga y descarga...). Por su parte, la indicada salvedad está asociada a los supuestos en los que la edificación existente y/o proyectada en la parcela se destine en su integridad a usos terciarios; en este caso, se autorizan los usos comerciales de 3ª categoría con un techo máximo de 1.000 m²(t). La autorización de usos comerciales de esa categoría con un techo superior al mencionado se adecuará a los criterios expuestos con anterioridad a ese respecto.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

Además, la implantación de los usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

- \* Usos industriales de 1ª y 2ª categorías, en locales destinados a ese fin o a usos comerciales.
- \* Uso de aparcamiento.
- \* Usos de equipamiento comunitario.

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

- \* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:
  - Bien como servicio directo a la parcela y a la edificación de la misma.
  - Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada.Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

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

D.- La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el Art. 12.3 y 4.

E.- Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

##### 5.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de

titularidad y uso predominantemente privado

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

### **Artículo 35.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta".**

#### **1.- Definición.**

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas lateralmente, perpendicularmente, de forma solapada, etc., con forma de bloque o torre, destinadas a, preferentemente, viviendas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Podrán o no disponer de espacios no edificados, así como de patios.

#### **2.- Régimen general de edificación.**

##### **2.1.- *Parcelación.***

A.- Con carácter general, la parcelación será la definida en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, y, en su caso, en los expedientes de ejecución de la misma.

Con las salvedades y reajustes que, en su caso, se determinen bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, la parcelación se adecuará a los criterios generales establecidos a ese respecto en dicho planeamiento.

B.- Con los reajustes establecidos, en su caso, en el referido planeamiento, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a las edificaciones asimismo existentes y consolidadas.

Aquella consolidación se extiende incluso a las parcelas que, en atención a sus características objetivas, no puedan cumplir aquellos criterios generales, bien por contar con una superficie inferior a la mínima planteada en cada caso, bien por cualesquiera otras circunstancias (frente de parcela a espacio público, etc.).

Salvo en ese último supuesto, la modificación de la parcelación existente se adecuará a los indicados criterios generales.

Las intervenciones de sustitución de la citada edificación existente incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela, salvo que ésta acoja varias edificaciones consolidadas formal y/o físicamente independientes.

C.- La modificación de la parcelación será efectuada mediante la formulación del expediente

que, en cada caso, se estime adecuado para la consecución de dicho objetivo.

## 2.2.- Edificabilidad urbanística.

### A.- Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística de cada parcela será la establecida bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

### B.- Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, las edificaciones preexistentes y consolidadas se convalidan con su edificabilidad, siempre que aquéllas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en el momento de su ejecución y/o hubiesen sido legalizadas con posterioridad. Precisamente por ello, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde en cada caso y con carácter general con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución y/o legalización de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 30 de este mismo documento.

## 2.3.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

### A.- Alineaciones.

- \* Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las definidas en la correspondiente ordenación pormenorizada.
- \* Esas alineaciones se corresponderán, en su caso, con las de la edificación existente, siempre que la misma se consolide en su actual situación, y sin perjuicio de su adecuación, siempre que resulte posible, a los criterios generales establecidos a ese respecto.

### B.- Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela serán, en cada caso, las establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

Con los reajustes que, en su caso, establezca el citado planeamiento, esos parámetros se corresponderán con los de la edificación existente, siempre que la misma se consolide en su actual situación.

Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística, se autoriza, con carácter general, la construcción de cuatro (4) plantas de sótano dentro de la parcela, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, ese número de plantas podrá ser reajustado bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento a promovido y/o a promover en su desarrollo.

En todo caso, tratándose de edificaciones catalogadas se estará a ese respecto a lo que

resulte de las condiciones establecidas en el P.E.P.U.C. y a la preservación de aquéllas en las condiciones establecidas en éste.

#### 2.4.- Otras condiciones.

##### A.- Altillos.

Sin perjuicio de su prohibición en el contexto de la ordenación pormenorizada específica de una determinada parcela, se autoriza la habilitación de altillos en las planta baja, entresuelo y bajocubierta, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

##### B.- Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,20 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm. respecto de éstos.

Esas determinaciones podrán ser objeto de reconsideración en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento, que quedan expresamente habilitadas para ello.

##### C.- Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas cóncavas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

Las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento, que quedan expresamente habilitadas para ello.

##### D.- Cubiertas.

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; las buhardas de frente máximo de 2,00 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí y situadas al menos a una distancia de 1,20 m. de las fincas contiguas, y de altura inferior a la cumbre del edificio; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; etc.

Los elementos técnicos de la edificación diversos deberán quedar integrados dentro de la

edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma.

Estas determinaciones podrán ser objeto de desarrollo y (re)consideración mediante las referidas Ordenanzas municipales, que quedan expresamente habilitadas para ello.

E.- Patios.

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados tanto a la ventilación e iluminación de habitaciones de las viviendas dedicadas a la estancia habitual y prolongada de personas –sala de estar, cocina, comedor, dormitorios, etc.-, como a otros fines.

Su ordenación y ejecución se adecuará a los mismos criterios establecidos en el anterior artículo 34 para las edificaciones de las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común", además de a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial; etc.).

En todo caso, sin perjuicio de su adecuación a lo establecido en esas otras disposiciones legales, aquellos criterios podrán ser reajustados por las Ordenanzas municipales de edificación, que quedan expresamente habilitadas para ello.

F.- Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios.

Se autoriza la habilitación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.

Se autoriza asimismo la habilitación de instalaciones para el aparcamiento de bicicletas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos residenciales.

En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.-.

B.- Usos compatibles:

Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hospedaje, comerciales (1ª y 2ª categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen), recreativos (asociaciones recreativas o gastronómicas; cines y teatros; salas de juego de azar y casinos; otros compatibles con los



usos residenciales), socioculturales (galerías de arte; salas de exposiciones; bibliotecas; salas de conferencias; sedes de asociaciones, partidos y sindicatos; otros compatibles con los residenciales), sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos (gimnasios, piscinas, etc.).

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

La implantación de usos comerciales de 3ª y 4ª categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los

restantes usos autorizados en la edificación correspondiente y en su entorno (tráfico, carga y descarga...).

En los supuestos en los que la edificación existente y/o proyectada en la parcela se destine en su integridad a usos terciarios, se autorizan los usos comerciales de 3ª categoría con un techo máximo de 1.000 m<sup>2</sup>(t). La autorización de usos comerciales de esa categoría con un techo superior al mencionado se adecuará a los criterios expuestos con anterioridad a ese respecto.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

La implantación de los usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

- \* Usos industriales de 1ª y 2ª categorías, exclusivamente en locales destinados bien a esos, bien a usos comerciales.
- \* Uso de aparcamiento.
- \* Usos de equipamiento comunitario.

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

- \* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:
  - Bien como servicio directo a la parcela y a la edificación de la misma.
  - Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada.Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

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

D.- La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el Art. 13.3 y 4.

E.- Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

#### 4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.<sup>1</sup>

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

### **Artículo 36.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo".**

#### 1.- Definición.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, bien en bloque, bien aislada, bien adosada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con uno o varios módulos de edificación, y que disponen en todo caso de espacios anejos no edificados en superficie.

Cualquiera que sea el número de edificaciones y viviendas de cada parcela, se autoriza la habilitación, con carácter general, de un único acceso rodado (entrada y salida) en cada una de ellas, y, alternativamente, un acceso de entrada y otro de salida, con dimensiones y características acordes con las establecidas en las Ordenanzas municipales. Eso, sin perjuicio de que dos o más parcelas puedan compartir uno o unos mismos accesos rodados.

#### 2.- Modalidades de tipología edificatoria.

A.- La parcela "a.40 Residencial de bajo desarrollo" conforma en sí misma una única tipología de parcela urbanística pormenorizada diferenciada en la que se autoriza la implantación de las dos tipologías edificatorias siguientes:

- \* "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque".
- \* "a.401 Residencial de edificación adosada".

B.- Esas dos tipologías edificatorias están asociadas a criterios de intervención diferenciados

en lo referente, básicamente y entre otros extremos, a las siguientes cuestiones:

- \* Los parámetros reguladores de la forma de la edificación, incluidos, entre otros, los relacionados con el acceso a la edificación y a las viviendas.

En concreto, la tipología edificatoria "a.400" está asociada a bloques edificatorios acordes con los criterios establecidos en este artículo, y a los que se accede mediante núcleos de acceso colectivos o comunes (normalmente verticales) que dan servicio a las viviendas existentes en los mismos,

Por su parte, la tipología edificatoria "a.401" está constituida por módulos de vivienda diferenciados, adosados entre sí en mayor o menor cuantía, que disponen de accesos

peatonales individualizados por módulo o vivienda.

- \* Los parámetros reguladores del tamaño promedio de vivienda, y, en consonancia con ello, del número de viviendas autorizado en cada supuesto.

C.- De conformidad con lo expuesto, las tipologías "a.400" y "a.401" tienen la naturaleza propia de tipologías edificatorias y no de tipologías de parcela urbanística y/o subzonas pormenorizadas.

En consonancia con ello, ambas tipologías edificatorias son susceptibles de implantación en la subzona pormenorizada o parcela "a.40 Residencial de bajo desarrollo" sin que la implantación de una u otra, o la sustitución de una por otra conlleve la modificación de la zonificación pormenorizada.

En todo caso, siempre que las afecciones y repercusiones derivadas de las mismas lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá condicionar la implantación de una u otra tipología edificatoria, o la sustitución de la preexistente, en la referida parcela urbanística, a la previa formulación y tramitación de un Estudio de Detalle.

### 3.- Régimen general de edificación.

#### 3.1.- *Parcelación.*

##### A.- Parcela mínima y condiciones reguladoras de la misma.

La superficie mínima de la parcela resultante vinculada a las edificaciones de esta tipología de parcela, en cualquiera de las dos citadas modalidades, será de 1.000 m<sup>2</sup>.

- Por un lado, la indicada superficie podrá ser reajustada bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y/o en el planeamiento pormenorizado, consolidado o a promover en desarrollo de ese Plan.
- Por otro, sin perjuicio de lo establecido al respecto en dichas Normas Particulares y en el planeamiento pormenorizado, se consolida la parcelación existente en los supuestos en los que la misma no cumpla aquella superficie mínima general.

- \* Las parcelas resultantes dispondrán de un frente de, como mínimo, 20 m de ancho, a espacio público o viario de acceso (que podrá ser público o privado).

También en este caso serán de aplicación las salvedades asociadas a las dos

situaciones antes expuestas, en los términos indicados.

- B.- La parcelación se ajustará a los criterios establecidos en el marco bien de la correspondiente ordenación (estructural y/o pormenorizada), bien de los consiguientes expedientes de ejecución urbanística de conformidad con las condiciones establecidas en aquélla.

Serán objeto de la debida consideración y, en su caso, diferenciación, en ese marco, los criterios de tratamiento de la parcelación vinculada a las nuevas edificaciones y a las preexistentes y consolidadas.

Las edificaciones que se promuevan en sustitución de otras preexistentes se adecuarán, en lo posible, a las previsiones establecidas para las nuevas edificaciones. En todo caso, se consolida la parcelación existente en los extremos que no puedan adecuarse a dichas previsiones.

- C.- La parcelación actual podrá ser reajustada y modificada mediante la formulación del expediente urbanístico que, en cada caso y con ese fin, se estime adecuado. Salvo en los supuestos en los que el mismo se estime inadecuado para la consecución de los objetivos planteados, podrá procederse con ese fin a la formulación de un expediente de segregación y/o modificación de la citada parcelación a los efectos de la tramitación y obtención de la correspondiente licencia municipal.

En todo caso, cualquiera que sea el expediente que se promueva con dicho fin, la autorización de la modificación y/o segregación de la parcelación planteada requerirá el cumplimiento, entre otras, de las tres condiciones que se exponen a continuación. Por un lado, la configuración de las parcelas resultantes deberá adecuarse a los requisitos mínimos establecidos en cada caso, debiendo garantizarse el cumplimiento de los mismos (superficie mínima; frente mínimo a espacio público o viario rodado; etc.). Por otro, las parcelas resultantes deberán contar con la superficie adecuada para dar la necesaria cobertura a la edificación existente y/o proyectada en cada una de ellas, teniendo en cuenta a ese respecto la edificabilidad asociada a las mismas. Por último, deberá justificarse y garantizarse el cumplimiento de los restantes requisitos urbanísticos asociados a las parcelas afectadas y/o establecidos sobre las mismas, incluidas cargas u obligaciones urbanísticas.

### *3.2.- Edificabilidad urbanística.*

La edificabilidad urbanística será la definida en la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Normas Particulares de este mismo Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Se convalida la edificabilidad de las edificaciones preexistentes y consolidadas, construidas de conformidad con el planeamiento vigente con anterioridad o legalizadas por el mismo, en los casos en los que aquélla supere la resultante de los criterios generales establecidos. A su

vez, las edificaciones existentes con edificabilidad inferior a la resultante de esos mismos criterios podrán ser ampliadas hasta la materialización de la misma.

### *3.3.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.*

- A.- Condiciones generales reguladoras de la tipología de la edificación.

- a) La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y

bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado.

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los estudios de detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados estudios de detalle.

- b) Tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque".

Edificación configurada por bloques exentos y/o adosados lateralmente constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y/o horizontalmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de seis (6) viviendas por núcleo de acceso y doce (12) viviendas por bloque. Excepcionalmente, tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General, el número de viviendas podrá ser superior al citado.

Se autoriza la construcción de uno o más bloques en una misma parcela.

Los criterios de ocupación de la parcela por la edificación tanto sobre, como bajo rasante serán los definidos en la correspondiente ordenación pormenorizada. Serán objeto de la debida consideración y, en su caso, diferenciación, a ese respecto, los criterios de tratamiento de las nuevas edificaciones y de las preexistentes y consolidadas. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan en la ordenación vigente, se consolidan las edificaciones existentes cuyos parámetros formales no se adecuen a los criterios generales establecidos al respecto, incluidos los que los sobrepasen. En caso de sustitución de las mismas, las nuevas edificaciones se adecuarán, en lo posible y en la medida en que puedan cumplirse, a esos criterios generales, y, en cuanto al resto, a las asociadas a las edificaciones preexistentes.

Tratándose de nuevos desarrollos de esta tipología edificatoria, siempre que la citada ordenación pormenorizada no determine previsiones específicas a ese respecto, la ocupación de la parcela por la edificación será inferior al 60% sobre rasante y al 80% bajo rasante.

- c) Tipología edificatoria "a.401 Residencial de edificación adosada".

- \* Edificación configurada por módulos diferenciados de una (1) vivienda, adosados lateralmente, formando conjuntos de un máximo bien de ocho (8) módulos, en el caso de nuevos desarrollos, bien superior, en el caso de los existentes y consolidados. Se autoriza la habilitación de una sola vivienda en cada uno de esos módulos.
- \* Cada uno de los citados módulos de edificación dispondrá de acceso peatonal individualizado desde el interior de la parcela privada, y de espacios no edificados sobre rasante, anejos y de uso privativo.
- \* El acceso rodado a cada parcela y al conjunto de las edificaciones existentes en la misma será común y único.
- \* Se autoriza la construcción de uno o más conjuntos de módulos de edificación en una misma parcela, que podrán disponer de construcciones bajo rasante

destinadas a usos auxiliares bien privativos bien comunes

- \* Los criterios de ocupación de la parcela por la edificación tanto sobre como bajo rasante serán los definidos en la correspondiente ordenación pormenorizada. Serán objeto de la debida consideración y, en su caso, diferenciación, a ese respecto, los criterios de tratamiento de las nuevas edificaciones y de las preexistentes y consolidadas. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan en la ordenación vigente, se consolidan las edificaciones existentes cuyos parámetros formales no se adecuen a los criterios generales establecidos al respecto, incluidos los que los sobrepasen. En caso de sustitución de las mismas, las nuevas edificaciones se adecuarán, en lo posible y en la medida en que puedan cumplirse, a esos criterios generales, y, en cuanto al resto, a las asociadas a las edificaciones preexistentes.  
Tratándose de nuevos desarrollos de esta tipología edificatoria, siempre que la citada ordenación pormenorizada no determine previsiones específicas a ese respecto, la ocupación de la parcela por la edificación será inferior al 60% sobre rasante y al 80% bajo rasante.

#### B.- Alineaciones y retiros.

- \* Las alineaciones tanto de la parcela como de la edificación serán las definidas en cada caso en la correspondiente ordenación pormenorizada
- \* Con la salvedad que se indica a continuación, sin perjuicio de su reajuste al alza en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y/o en el contexto del planeamiento pormenorizado, el retiro de las nuevas edificaciones tanto sobre, como bajo rasante, y para cualquier elemento de la edificación (incluidos vuelos y aleros), respecto del límite de la parcela será, como mínimo de 3 metros.

Dicha salvedad afecta a las edificaciones bajo rasante para los que la ordenación pormenorizada establezca un retiro inferior, o no prevea retiro alguno.

- \* Se consolidan las parcelas y edificaciones existentes que incumplan los mencionados criterios. En caso de sustitución de las mismas, y siempre que las características de la parcela lo permitan, la nueva edificación se ajustará a dichos criterios.
- \* Se entenderá a todos los efectos que las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante en dos o más parcelas, cuando todas éstas se sirvan de un mismo sistema de acceso /salida.

#### C.- Altura y número de plantas máximos de la edificación.

- a) Tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque".

Tratándose de nuevas edificaciones, se autoriza con carácter general la construcción

de edificaciones de cuatro (4) plantas sobre rasante. En todo caso, previa la debida justificación, y en atención tanto a los condicionantes específicos del entorno afectado como a los objetivos planteados, ese número de plantas podrá ser excepcionalmente incrementado.

Se consolidan las edificaciones existentes que superen ese parámetro.

La altura de las edificaciones autorizadas será la definida para cada edificación en la

correspondiente ordenación pormenorizada

A su vez, sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística, se autoriza, con carácter general, la construcción bajo rasante del número de plantas necesario para la ejecución de la edificabilidad urbanística autorizada asimismo bajo rasante, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, dicha previsión podrá ser reajustada a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento promovido y/o a promover en su desarrollo.

b) Tipología edificatoria "a.401 Residencial de edificación adosada".

Sin perjuicio de su reajuste bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, se autoriza con carácter general la construcción de edificaciones de cuatro (4) plantas sobre rasante. Se consolidan las edificaciones existentes que superen ese parámetro.

La altura de las edificaciones autorizadas será la definida para cada edificación en la correspondiente ordenación pormenorizada

A su vez, sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística, se autoriza, con carácter general, la construcción bajo rasante del número de plantas necesario para la ejecución de la edificabilidad urbanística autorizada asimismo bajo rasante, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, dicha previsión podrá ser reajustada a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento promovido y/o a promover en su desarrollo.

D.- Vuelos y retranqueos.

Sin perjuicio de los criterios que a este respecto pudieran establecerse en la ordenación pormenorizada, la disposición de los vuelos y retranqueos será, en principio, libre. Deben respetarse, en todo caso, las condiciones de retiro establecidas.

E.- Patios interiores.

No se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones o espacios de las viviendas destinados a la estancia habitual y prolongada de personas –sala de estar, cocinas, comedor, dormitorio, etc.-.

Por su parte, se autoriza la disposición de patios interiores destinados a otros fines, en las condiciones (dimensionamiento, etc.) establecidos en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

F.- Cubiertas.

Serán de aplicación los criterios establecidos para las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta". (Art.35.2.4.D)

G.- Espacios no edificados sobre rasante.

Serán de aplicación los criterios establecidos para las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta". (Art.35.2.4.F)

Se deberá proceder al cierre de los linderos de la parcela de conformidad con los criterios establecidos al respecto en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

- H.- Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá adecuarse a las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

#### 4.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

##### A.- Usos característicos: usos residenciales.

En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.-.

##### B.- Usos compatibles :

- \* Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hospedaje, comerciales (1ª y 2ª categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen), recreativos (asociaciones recreativas o gastronómicas; salas de juego de azar y casinos; otros compatibles con los usos residenciales), socioculturales (galerías de arte; salas de exposiciones; bibliotecas; salas de conferencias; sedes de asociaciones, partidos y sindicatos; otros compatibles con los residenciales), sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos (gimnasios, piscinas, etc.).

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

Con carácter general, los usos hosteleros se autorizan, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela, en las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia. Dicho criterio podrá ser reajustado en los supuestos que, previa la debida justificación, se estime conveniente mediante en el contexto del correspondiente planeamiento pormenorizado.

Además, la implantación de los usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y oficinas, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a

promover en desarrollo de este Plan.

Complementariamente, han de entenderse consolidados los usos comerciales de categoría superior a las mencionadas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.



- \* Usos industriales: de 1ª categoría.
- \* Uso de aparcamiento.
- \* Usos de equipamiento comunitario.

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

- \* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:
  - Bien como servicio directo a la parcela y a la edificación de la misma.
  - Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada.Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

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

D.- La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el Art. 14.3 y 4.

E.- Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

#### 5.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado y/o asimilable al mismo se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

### **Artículo 37.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "b.10 Uso industrial".**

#### 1.- Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de

tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

## 2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- \* El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela será el establecido bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en estas Normas Urbanísticas.
- \* También se estará a lo dispuesto en dicho planeamiento en lo referente a la parcelación, la división de las construcciones, incluso en cuanto a su división horizontal, y a la ocupación de la parcela y de la edificación por actividades diferenciadas.
- \* La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la correspondiente Norma Particular de este correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los estudios de detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquella ordenanza y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados estudios de detalle.

- \* Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, justificadamente y tanto al alza como a la baja, puedan establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las parcelas de uso preferentemente industrial es de 12,00 m. Esta altura podrá elevarse, también con carácter general, hasta 16,00 m., en los supuestos de edificación o edificaciones industriales que cuenten con plantas a las que se acceda a través de viario diverso situado en cotas diferenciadas.

Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta. También podrán superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que esos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.

Como tales elementos de cubierta serán considerados: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; los restantes elementos que, en su caso, determinen las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General; etc.

- \* Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades debidamente justificadas que puedan establecer las Ordenanzas urbanísticas municipales, así como las relacionadas con la implantación de altillos autorizados, la altura libre de cada planta no será inferior a 4,00m.

- \* Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.
- \* Con carácter general, y sin perjuicio de la existencia en las mismas de una o más edificaciones, cada una de las parcelas deberá disponer de un acceso rodado directo
- \* desde las vías y/o espacios públicos perimetrales.

Se consolidan, en todo caso, las situaciones preexistentes en las que no se cumpla dicha condición, siempre que las mismas tengan su origen en la ordenación definida en el marco del Plan General de 1995 y que este Plan General convalida<sup>(1)</sup>.

- \* En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos, etc. no cerrados y habilitados para la mera protección de vehículos.

Esos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

- \* Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificables sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos industriales, en las categorías establecidas en cada caso en las Normas Particulares de este Plan General y en el planeamiento pormenorizado.

B.- Usos compatibles :

- \* Usos terciarios.
  - Usos comerciales, hasta 3ª categoría, incluida. Se autoriza la implantación de usos de categoría superior en los supuestos en los que así se prevea expresamente bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.  
En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el

planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

---

\* Serán de aplicación, en ese contexto, las previsiones establecidas en, entre otros, el artículo 12 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

- Usos de hospedaje y hosteleros, con carácter autónomo.
- Usos de oficina.
- Usos recreativos.
- Otras modalidades de usos terciarios compatibles con los usos industriales.

\* Uso de vivienda.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de una vivienda auxiliar vinculada a cada actividad industrial de 4ª y 5ª categoría (1 viv. por parcela). En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en este Plan bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. La superficie máxima de dicha vivienda será, en todo caso, de 90 m<sup>2</sup>(t).

\* Uso de aparcamiento.

\* Uso de equipamiento comunitario.

\* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:

- Bien como usos de servicios básicos de carácter dotacional.
- Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada, incluso en el supuesto de que la misma reúna las condiciones propias de los usos industriales de servicio público de esa concreta modalidad.

Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

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

D.- La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas.

#### 4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado y/o asimilable al mismo, se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

**Artículo 38.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "b.20 Uso terciario".**

1.- Definición

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones destinadas a usos preferentemente terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- \* La edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.
- \* La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.  
Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los estudios de detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanza y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados estudios de detalle.
- \* Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.
- \* En ese contexto, el conjunto de las citadas instalaciones serán objeto de tratamiento unitario y coordinado a los efectos de su previsión e implantación de manera globalmente armónica e integrada en la edificación, en condiciones que conlleven la eliminación o minimización de todo tipo de impactos (visuales, paisajísticos, acústicos...). En la medida en que se estime conveniente e idóneo, el espacio afectado será ordenado a la manera de una planta técnica debidamente ordenada desde una perspectiva global e integral.
- \* En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanos ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.  
Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.
- \* Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto en la legislación vigente, y en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos terciarios.

En todo caso, la autorización de los usos comerciales se entenderá asociada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- \* Se autoriza, con carácter general, la implantación de usos comerciales de 1ª, 2ª y 3ª categorías.
- \* Por su parte, la implantación de usos comerciales de 4ª categoría en parcelas de esta tipología, cualquiera que sea la zona global en la que estén emplazadas, ha de entenderse autorizada, exclusivamente, en los supuestos expresamente previstos bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 4ª categoría existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

- \* Cualquiera que sea la zona global en la que estén o se pretendan emplazar, la autorización de los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías, y, en su caso, también las de 2ª, ha de entenderse condicionada a la previa y/o simultánea determinación y ejecución de las medidas que se estimen necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones e impactos negativos que en materia de tráfico, ruido, carga y descarga o cualesquiera otras se deriven o puedan derivar de su implantación.
- \* Complementariamente, el dimensionamiento máximo de los usos comerciales de 4ª categoría ha de entenderse limitado de conformidad con los parámetros establecidos en la vigente Ley 10/2019 de 27 de junio de "Ordenación Territorial de Grandes Establecimientos Comerciales" o normativa aplicable que la sustituya.

#### B.- Usos compatibles:

- \* Usos residenciales
  - Uso de vivienda, como uso auxiliar, en las condiciones establecidas en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habitación de, como máximo, una (1) vivienda por parcela, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.
  - Uso de residencia colectiva, ocupando la totalidad de la parcela.
- \* Usos industriales:
  - 1ª categoría: como usos asimilados a los usos terciarios.
  - 2ª categoría: cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.
  - Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente bien en la

correspondiente Norma Particular del Ámbito urbanístico bien en el planeamiento de desarrollo, podrán implantarse usos industriales de 3ª categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en cada supuesto. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

- \* Aparcamiento.
- \* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- \* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:
  - Bien como usos de servicios básicos de carácter dotacional.
  - Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada, incluso en el supuesto de que la misma reúna las condiciones propias de los usos industriales de servicio público de esa concreta modalidad.Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

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

#### 4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado y/o asimilable al mismo, se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

### **Artículo 39.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "e.10 Red de comunicación viaria".**

#### 1.- Definición.

Subzonas conformadas por las infraestructuras locales y también generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.). De igual manera, los espacios destinados de forma específica a cada uno de esos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos.

Se diferencian las dos modalidades de tipologías siguientes:

- \* "e.10. Red de comunicaciones viaria (convencional)".
- \* "e.11. Red de comunicación de coexistencia".

Las diferencias entre esas dos modalidades están asociadas al régimen de uso de las mismas, de conformidad con lo expuesto en el siguiente apartado 3.

## 2.- Régimen general de edificación.

Subzonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación.

Esas salvedades están relacionadas con la autorización e implantación de:

- \* Edificaciones, instalaciones y elementos funcionales destinados a usos auxiliares de la red viaria (carreteras, calles, redes peatonales, bidegorris, etc.), así como gasolineras y estaciones de servicio en los supuestos en los que su implantación se estime conveniente y se adecue a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como en el planeamiento urbanístico asimismo vigente, incluido este Plan General. La implantación de gasolineras y estaciones de servicio deberá estar en todo caso expresamente contemplada en el marco de la ordenación urbanística pormenorizada.
- \* Edificaciones destinadas a uso de aparcamiento, sobre y bajo rasante. Su habilitación y ejecución deberá estar expresamente prevista en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, previa justificación de su idoneidad, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural.
- \* Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad pública e instalaciones vinculadas a las mismas, exclusivamente bajo la rasante de esta subzona.
- \* Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, exclusivamente bajo la rasante de la misma y en los supuestos expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
  - Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a los mismos.
  - Edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento. Las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a estos usos deberán ser en todo caso colateral, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta subzona.  
El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplir las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

## 3.- Régimen general de uso.

### 3.1- Régimen general de uso de la modalidad "e.10. Red de comunicación viaria convencional".



El régimen general de uso de esta modalidad de subzona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

B.- Usos compatibles o admisibles:

- \* Áreas de servicio de los usos característicos.
- \* Usos auxiliares de la red viaria, incluidas gasolineras y estaciones de servicio en el caso de las carreteras propiamente dichas, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.
- \* Aparcamiento (sobre y bajo rasante), en construcciones ordenadas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado 2.
- \* Infraestructuras de servicios de titularidad pública.
- \* Espacios libres.
- \* Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, exclusivamente bajo la rasante de la misma y en los supuestos expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
  - Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a los mismos.
  - Usos de actividades económicas, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos de esta subzona, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria y, en todo caso, bajo la rasante de la misma y en construcciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.
  - Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos de esta subzona, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria, y, en todo caso, bajo la rasante de la misma y en construcciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

C.- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores e incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta subzona.

D.- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

3.2- Régimen general de uso de la modalidad "e.11. Red de comunicación de coexistencia".

El régimen de uso de esta modalidad de subzona se corresponde con el uso expuesto en el anterior apartado "3.1" salvo en lo referente a que los usos característicos de la misma (circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada) han de implantarse y organizarse en condiciones que

conlleven la coexistencia y compatibilidad de todos ellos, dando preferencia en todo caso a los medios de movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) y limitando la velocidad de los motorizados.

4.- Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes y con carácter general, la condición propia de una subzona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados.

**Artículo 40.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "e.20 Red de comunicación ferroviaria".**

1.- Definición.

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación ferroviaria, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

2.- Régimen general de edificación.

Se autorizan las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos ferroviarios, así como a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autorizan asimismo las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos compatibles o admisibles en esta parcela.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta subzona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: uso ferroviario.

B.- Usos compatibles :

- \* Usos auxiliares del ferroviario, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.
- \* Otros usos de comunicaciones, incluido el de aparcamiento sobre y bajo rasante, siempre que sean compatibles con los ferroviarios.
- \* Usos terciarios compatibles con los característicos.
- \* Usos de equipamiento compatibles con los característicos.
- \* Otros usos compatibles con los característicos.

C.- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D.- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

4.- Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una subzona de uso público.

En todo caso, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta subzona usos y/o edificaciones de titularidad privada, complementados con la correspondiente edificabilidad urbanística (lucrativa).

**Artículo 41.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "e.30 Espacio portuario".**

1.- Definición.

Subzona integrada en una zona global portuaria, destinada a los usos y actividades propios de la misma.

2.- Régimen general de edificación.

Dicho régimen será, en cada caso, el establecido en la legislación vigente en la materia, así como en la correspondiente ordenación pormenorizada, incluida bien en la consiguiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta subzona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos portuarios.

B.- Usos compatibles o admisibles: los previstos tanto en la legislación vigente en la materia, como en la correspondiente ordenación pormenorizada, incluido el de aparcamiento.

C.- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

4.- Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una subzona de titularidad y uso público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia portuaria, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta subzona usos y/o edificaciones de titularidad privada, complementados con la correspondiente edificabilidad urbanística (lucrativa).

**Artículo 42.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "e.40 Aparcamiento".**

1.- Definición.

Parcelas destinadas a usos de aparcamiento, en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente ordenación pormenorizada.

2.- Régimen general de edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado.

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los estudios de detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanza y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados estudios de detalle.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta subzona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: uso de aparcamiento, tanto sobre como bajo rasante.

B.- Usos compatibles:

- \* Usos de espacios libres públicos o privados en superficie, siempre que la edificación se proyecte bajo rasante y, mediante los mecanismos legales que en cada caso se estimen adecuados, aquéllos sean compatibles con ésta.
- \* Otros usos dotacionales siempre que sean compatibles con los usos característicos.
- \* Usos industriales de 1ª y 2ª categorías, así como de 3ª en la modalidad de estación de servicios, siempre que sean compatibles con los usos característicos y su implantación esté prevista expresamente en la correspondiente ordenación pormenorizada.
- \* Usos comerciales de 1ª categoría, hasta un máximo de 25 m<sup>2</sup>(t).

C.- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

### 4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o asimilable al mismo. En todo caso, esa titularidad será complementada con las servidumbres o medidas que se estimen adecuadas para la implantación de instalaciones y usos dotacionales públicos autorizados.

En lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo, se extenderá a, exclusivamente, aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

## **Artículo 43.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "f.10 Espacios libres urbanos".**

### 1.- Definición.

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características (dimensionamiento, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

## 2.- Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados -áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales-, en los que, con carácter general y con determinadas salvedades, se excluye la edificación.

Dichas salvedades están relacionadas con la autorización de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

Excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y conveniencia, así como de su compatibilización con los usos característicos de esta zona, se autoriza la construcción, exclusivamente bajo rasante, de edificaciones e instalaciones destinadas a otros usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado 3, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En ese contexto, las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a usos terciarios y de equipamiento autorizadas deberán ser en todo caso colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y

espacios colindantes con esta zona.

## 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta subzona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

B.- Usos compatibles :

\* Sobre rasante:

- Usos comerciales de 1ª categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos, en las condiciones siguientes:
  - . La superficie útil destinada a los mismos no podrá ser superior a 25 m<sup>2</sup>(u) en los supuestos de implantación de los mismos en construcciones provisionales nuevas o preexistentes.
  - . Dicha superficie podrá ser superior a la citada en los supuestos de implantación de los mismos en edificaciones fijas preexistentes que reúnan las condiciones adecuadas para su implantación.
- Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
- Usos de aparcamiento en superficie (exclusivamente aparcamientos al servicio del espacio libre).

\* Bajo rasante:

- Infraestructuras de servicios urbanos.
- Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
  - . Usos terciarios.
  - . Usos de equipamiento.
  - . Usos de aparcamiento.
  - . Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta subzona.

#### 4.- Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujeto al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados.

### **Artículo 44.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "f.20 Espacios libres urbanos comunes".**

#### 1.- Definición.

Tendrán esta condición los espacios libres calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de dimensionamiento y/o cualificación, etc., establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, y que, precisamente por ello, no son computables a esos efectos.

#### 2.- Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados o pavimentados, en los que, con carácter general, se excluye la edificación sobre rasante, con la sola excepción de las construcciones provisionales

destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo consolide.

Excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y conveniencia, así como de su compatibilización con los usos característicos de esta zona, se autoriza la construcción, exclusivamente bajo rasante, de edificaciones e instalaciones destinadas a otros usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado 3, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En ese contexto, las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a usos terciarios y de equipamiento autorizadas deberán ser en todo caso colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y

espacios colindantes con esta zona.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta subzona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

B.- Usos compatibles :

\* Sobre rasante:

- Usos comerciales de 1ª categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos, en las condiciones siguientes:
  - . La superficie útil destinada a los mismos no podrá ser superior a 25 m<sup>2</sup>(u) en los supuestos de implantación de los mismos en construcciones provisionales nuevas o preexistentes.
  - . Dicha superficie podrá ser superior a la citada en los supuestos de implantación de los mismos en edificaciones fijas preexistentes que reúnan las condiciones adecuadas para su implantación.
- Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
- Usos de aparcamiento en superficie.

\* Bajo rasante:

- Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad pública e instalaciones vinculadas a las mismas, exclusivamente bajo la rasante de esta subzona.
- Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:
  - . Usos terciarios.
  - . Usos de equipamiento.
  - . Usos de aparcamiento.
  - . Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta subzona.

### 4.- Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujeto al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados.

**Artículo 45.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "f.30  
Cauces fluviales".**

1.- Definición.

Subzona conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos delimitados en este mismo Plan General.

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como, en su caso, en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como en el planeamiento de desarrollo.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los parámetros siguientes:

A.- Usos característicos:

- \* Usos de elementos territoriales.
- \* Usos de protección ambiental

B.- Usos compatibles :

- \* Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Usos de espacios libres, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

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

D.- A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

4.- Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta subzona pormenorizada es de titularidad pública.

**Artículo 46.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "g.00  
Equipamiento comunitario".**



1.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

2.- Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades característicos y/o admisibles en este tipo de parcelas.

Las edificaciones responderán a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en función de las condiciones de uso específicas asignadas bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, bien en el correspondiente estudio de detalle.

Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en el planeamiento urbanístico y, en su caso, en las ordenanzas municipales.

En ese contexto, los parámetros reguladores de la edificación de carácter pormenorizado, incluida la edificabilidad, de esta tipología de subzona, tanto sea de titularidad pública como privada, se corresponden con los asociados a las situaciones siguientes:

- \* La consolidación de las edificaciones existentes, siempre que así se prevea bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.
- \* La consolidación de las edificaciones existentes, reajustada en los términos planteados bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.
- \* Los nuevos desarrollos previstos bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, sean o no complementarios de otros preexistentes.

Los equipamientos de titularidad municipal o pública podrán incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15% del asignado por el presente Plan General, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumento de planeamiento alguno.

Así mismo podrán ejecutarse de forma directa las instalaciones de cubrición, no cerradas, para la protección de las actividades deportivas y de recreo de los espacios no edificables sobre rasante, que dispongan estas mismas parcelas de equipamiento público, cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Que cubran una superficie de hasta 1.000 m<sup>2</sup>.
- Que la altura de la instalación no supere la de los edificios principales preexistentes en la parcela.
- Se respete un retiro mínimo de 3m. respecto al límite de la parcela, salvo que se justifique

debidamente su innecesariedad atendiendo a criterios constructivos o a las condiciones específicas de la parcela.

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los parámetros siguientes:

A.- Usos característicos: usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades.

B.- Usos compatibles :

- \* Uso de espacios libres.
- \* Usos terciarios, en las modalidades compatibles con los usos característicos, previstos expresamente en el contexto bien de la ordenación pormenorizada bien de la elaboración y tramitación del o de los correspondientes proyectos, salvo que, por cualquier circunstancia, su implantación esté contemplada en el marco de la ordenación estructural.
- \* Usos residenciales:
  - Uso de vivienda:  
Se autoriza la implantación, como máximo, de una (1) vivienda como uso auxiliar y al servicio de los usos de equipamiento, en los supuestos y en las condiciones establecidas en tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.
  - Uso de residencia colectiva.
- \* Uso de aparcamiento.
- \* Usos de infraestructuras de servicios urbanos.

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta parcela.

### 4.- Régimen jurídico.

Esta parcela tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de esta tipología de titularidad predominantemente pública, tanto sobre como bajo rasante de las mismas, usos y locales sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en locales destinados a usos terciarios, de equipamiento y aparcamiento, así como en otros auxiliares de los anteriores. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

De igual manera, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de esta tipología de titularidad predominantemente privada, tanto sobre como bajo rasante de las mismas, usos y locales sujetos al régimen de titularidad pública.

Complementariamente, tratándose de parcelas de esta tipología, de titularidad privada, en lo

referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de la misma, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo de ella tendrá la extensión espacial asociable a la edificabilidad y a las construcciones autorizadas en la misma sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, referidas a la totalidad de los terrenos de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

**Artículo 47.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "h.00 Infraestructura de servicios".**

1.- Definición.

Subzona pormenorizada destinada a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter local y general. Su identificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que su implantación incida de forma expresa sobre la rasante de los terrenos, sin perjuicio de que esa incidencia se extienda, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo (vuelo), sin incidir en éste.

2.- Régimen general de edificación.

Subzona de uso pormenorizado en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso, en función de las condiciones de uso específicas asignadas, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en las Ordenanzas a promover en su desarrollo.

Cuando dispongan de espacios no edificadas sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta subzona responde a los siguientes parámetros:

- A.- Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.
- B.- Usos compatibles : usos auxiliares de los característicos.
- C.- Usos prohibidos: usos no autorizados de forma expresa.

4.- Régimen jurídico.

Esta subzona pormenorizada será, según los casos, de titularidad bien pública bien privada. Siempre que se trate de subzonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como a los propios terrenos integrados en la subzona.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los citados servicios será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este mismo documento determinarán el régimen jurídico preciso de esta tipología de zona, pudiendo, en ese contexto y previa la debida justificación, plantear el reajuste de los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

**Sección Segunda.**  
**OTRAS CONDICIONES MATERIALES DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**Artículo 48.- Criterios generales de ordenación de la red de sistemas locales.**

1.- La ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales, y, en ese contexto, el cumplimiento de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación vigente, incluidos los planteados en materia de aparcamiento y vegetación, responderá, entre otros, a los siguientes criterios:

A.- Los citados estándares se consideran de aplicación en, el suelo urbano no consolidado y en, el suelo urbanizable sectorizado.

B.- Tratándose de suelos urbanos no consolidados, la ordenación de los referidos estándares se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente<sup>(1)</sup>, complementados con los que se exponen a continuación:

a) En el supuesto de cumplimiento material de los mismos:

- \* El ámbito territorial de referencia a los efectos de la materialización e el cumplimiento de los estándares se entenderá conformado, en principio y con carácter general, por el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados por este Plan General en un mismo barrio, en las partes clasificadas y categorizadas como suelo urbano no consolidado.
- \* Excepcionalmente, dicho ámbito podrá considerarse extendido a terrenos integrados en esos mismos Ámbitos Urbanísticos clasificados y categorizados como suelo urbano consolidado, siempre que, en atención a su naturaleza, la dotación correspondiente sea susceptible de ser materializada en los mismos (vegetación, etc.).
- \* También excepcionalmente, ese ámbito territorial de referencia podrá considerarse extendido a terrenos situados en Ámbitos Urbanísticos no integrados en el correspondiente barrio, siempre que se justifique que las nuevas dotaciones públicas locales a implantar también prestarán servicio a esos otros terrenos por, entre otras, razones de cercanía o colindancia física entre unos y otros.
- \* La aplicación de los criterios anteriores se adecuará, entre otras, a las premisas siguientes:
  - En principio, también con carácter general, las nuevas dotaciones locales han de ser ubicadas, siempre que sea posible, dentro del ámbito y/o subámbito urbanístico directamente afectado en cada caso por los desarrollos planteados.
  - Alternativamente, siempre que se justifique su necesidad y conveniencia, dichas dotaciones pueden ser ubicadas fuera del ámbito y/o subámbito directamente afectado por el desarrollo planteado, debiendo ser implantadas, eso sí, lo más cerca posible del mismo.

<sup>(2)</sup> Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

- Deben considerarse integrados en el ámbito de planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, el conjunto de los terrenos afectados por las previsiones de ordenación de las indicadas dotaciones, con independencia de su continuidad o discontinuidad espacial (ese conjunto ha de ser identificado como área, en el sentido y con el alcance dados a ese término en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).
- \* De igual manera, el ámbito territorial identificado y delimitado de conformidad con los criterios anteriores ha de ser considerado como ámbito de referencia a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en cada caso, y del cumplimiento de las correspondientes obligaciones urbanísticas asociadas al desarrollo urbanístico planteado, incluidas las relacionadas con, por un lado, la obtención de los correspondientes terrenos dotacionales y la cesión de los mismos a la Administración, y, por otro, el abono y, en su caso, ejecución, de las correspondientes cargas de urbanización
- \* La efectiva y precisa identificación y delimitación del ámbito territorial de referencia a los indicados efectos será efectuada de forma bien diferenciada bien complementaria:
  - En el propio planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, siempre que su formulación resulte y/o se entienda necesaria.
  - En el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en los ámbitos de actuación integrada.
  - En los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas.
  - En los proyectos de obras de urbanización o, incluso, en los proyectos de edificación de los desarrollos planteados en suelo urbano objeto de actuaciones de dotación.

b) El cumplimiento de los referidos estándares dotacionales mediante el abono del valor económico de los mismos se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

C.- Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, y con las salvedades expuestas, entre otros, en el siguiente apartado D, el ámbito el ámbito de referencia a esos efectos ha de entenderse conformado, en principio, por el correspondiente sector, excluidos los sistemas generales incluidos en el sector, salvo en lo referente, entre otros extremos, al cumplimiento del estándar legal de vegetación.

Deberán ser objeto de la debida y expresa consideración a ese respecto los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones legales vigentes, incluida la vigente Ley 10/2019 de 27 de junio de "Ordenación Territorial de Grandes Establecimientos Comerciales".

- D.- Sin perjuicio de su ordenación y ejecución de conformidad con los criterios anteriores, en todos aquellos supuestos en los que, cualquiera que sea la clasificación urbanística de los terrenos afectados, dentro de un mismo ámbito y/o subámbito delimitado en este Plan General y que deba ser objeto de un único planeamiento pormenorizado (plan especial o plan parcial), coexistan zonas globales residenciales y de actividades económicas, cada una de esas zonas constituirá un ámbito territorial de referencia diferenciado a los efectos de la ordenación y el cumplimiento de los estándares mínimos de la red de sistemas locales.
- E.- La materialización y el cumplimiento del estándar previsto en materia de vegetación se adecuará a esos mismos criterios, además de a los dos que se indican a continuación.

Por un lado, la previsión de implantación de la citada vegetación podrá incidir tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos.

Por otro, tratándose de terrenos públicos, la vegetación podrá implantarse en terrenos integrados tanto en la red de sistemas locales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.) como generales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.).

- 2.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, el estándar de equipamiento privado de la red de sistemas locales del municipio previsto en la legislación urbanística vigente<sup>(1)</sup> podrá ser cumplido en parcelas pormenorizadas bien de tipología "b.20 Uso terciario" o "g. Equipamiento comunitario" (de titularidad privada o asimilable a la misma), bien de cualquier otra tipología lucrativa (incluidas residenciales y de actividades económicas), siempre que las mismas puedan acoger usos que dicha legislación considera como tal equipamiento (comerciales, culturales, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos, etc.).
- A esos efectos, con independencia de su destino total o parcial a los mismos, se computará como tal estándar la edificabilidad de esas parcelas que se destine específicamente a los citados usos, siempre que la misma y no el suelo sea el parámetro de referencia del estándar.

**Artículo 49.- Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas.**

Salvo en los supuestos en los que las disposiciones legales vigentes en la materia establezcan otro tipo de criterios, la calificación pormenorizada de unos determinados terrenos para su destino a la construcción de viviendas y anejos de las mismas sujetos a cualquier régimen de protección pública se extenderá:

- A.- A la totalidad de los terrenos de la correspondiente parcela residencial, en los supuestos en los que la totalidad de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al indicado régimen.
- B.- A la parte específica de los terrenos de la parcela vinculada a las viviendas y anejos sujetos a dicho régimen, en los supuestos en los que tan sólo una determinada parte de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al citado régimen.

<sup>(1)</sup> Se ha de tener en cuenta lo dispuesto en, entre otros, los artículos 57 y 79 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En ese contexto, siempre que las previsiones contenidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en otras disposiciones, incluidas Ordenanzas formuladas en desarrollo de los planes anteriores, conlleven la vinculación de una determinada parte de la edificación / edificabilidad existente o proyectada en una parcela al citado régimen de protección pública, se considerará que dichas previsiones conllevan la calificación urbanística, con ese fin, de la parte o porcentaje de los terrenos de la parcela vinculada a esa parte de la edificación.

### **Sección Tercera.**

#### **CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **Artículo 50.- Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada.**

- 1.- El régimen de calificación pormenorizada de los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y urbanizable es el definido en este Plan General y en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En concreto, está conformado por:
  - A.- El régimen general de edificación, uso y dominio de las diversas subzonas pormenorizadas expuesto en este Título Tercero de este documento.
  - B.- Las determinaciones del apartado "1. Calificación pormenorizada" del epígrafe "IV. Régimen urbanístico pormenorizado" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, incluidas en el documento "2.2" de este Plan General.
  - C.- Las previsiones incluidas en los planos "3 Zonificación pormenorizada" de las citadas Normas Particulares.
  - D.- Las restantes previsiones de ordenación a las que en dichas Normas Particulares se asigne el rango propio de la ordenación pormenorizada.
  - E.- Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General.
- 2.- El conjunto de las previsiones reguladoras del régimen general de calificación pormenorizada expuestas en este Título Tercero tienen el rango y la naturaleza normativos resultantes de la consideración conjunta de los siguientes criterios:
  - A. La regulación unitaria y coordinada de los referidos régimen y previsiones tiene el rango y la naturaleza propios de la ordenación estructural.
  - B.- A su vez, las previsiones específicas reguladoras del citado régimen general, incluidas las expuestas en este Título, tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada. Precisamente por ello, el reajuste de esas previsiones podrá acometerse mediante la formulación de un expediente adecuado para modificar dicha ordenación.
  - C.- En atención al carácter estructural de la regulación unitaria y global de ese régimen, todo reajuste o complementación de las previsiones que lo conforman deberá ser debidamente evaluado y justificado en el contexto global de dicho régimen, con el consiguiente análisis de la repercusión de los citados reajustes en el mismo.
  - D.- Los planes especiales y parciales a promover en desarrollo de este Plan General en

los correspondientes Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos a los efectos de la determinación de su específica ordenación pormenorizada, deberán adecuar sus previsiones al citado régimen general de calificación pormenorizada de las correspondientes subzonas.

E.- En el contexto de la adecuada consideración global del citado régimen general, mediante la formulación del correspondiente expediente de planeamiento pormenorizado podrán definirse nuevas variantes de subzonas pormenorizadas, o reajustarse el régimen de las reguladas en este Plan General, en función de la asignación a las mismas de un régimen particular de edificación y uso.

3.- Como criterio general y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso y debidamente justificadas, se consideren oportunas, en los supuestos de finalización de la actividad justificativa de la calificación urbanística de una determinada parcela de titularidad privada como de tipología "g.00 Equipamiento comunitario" se procederá a su recalificación como parcela urbanística de tipología "b.20 Uso terciario".

#### **Artículo 51.- Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.**

##### **1.- Ámbitos de ejecución directa.**

Los ámbitos y/o subámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del mismo, y en todos ellos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas en el mismo.

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación (para la totalidad o parte del ámbito o subámbito) de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización, siempre que, de conformidad con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes (incluido este mismo Plan General y el planeamiento consolidado por el mismo), deba procederse a la formulación y aprobación de todos o algunos de esos documentos.

##### **2.- Ámbitos de ordenación pormenorizada consolidada.**

A.- En los ámbitos en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado

promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en el mismo.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General consolide dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que la misma no es sino un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención del mismo de modificar dicha ordenación.

B.- En todo caso, esa consolidación se entenderá complementada y/o compatibilizada con la correspondiente adecuación de la misma a, entre otros extremos, el régimen de sistematización de las subzonas pormenorizadas establecido en este Plan General.

C.- La referida consolidación se entenderá efectuada, además, en los términos expuestos a ese respecto en este mismo documento (artículos 2, Disposición Transitoria Primera, etc.).



3.- Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida.

En todos aquellos ámbitos diversos de los mencionados en los dos apartados anteriores, y en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

4.- Formulación de planes especiales

- A.- En los ámbitos clasificados como suelo urbano, así como en aquellos otros que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularan y/o podrán formularse los planes especiales que, con el fin de definir, modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Sin perjuicio de los márgenes de reconsideración de la misma establecidos en el anterior artículo 29 de este documento, esos planes especiales deberán ajustarse a la ordenación estructural establecida en este Plan General.

- B.- El ámbito de los planes especiales podrá corresponderse o no con el de los Ámbitos Urbanísticos afectados en cada caso. En el supuesto de que no se corresponda, deberá razonarse suficientemente dicha opción, justificarse debidamente las propuestas de

ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas en este Plan General, y precisarse su incidencia en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos afectados.

Deberán cumplir, en todo caso, los requisitos dotacionales que en cada supuesto se establezcan en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

- C.- Se integrarán en el ámbito de dichos planes especiales la totalidad de los terrenos que resulten afectados y/o necesarios para la ordenación, a los efectos del cumplimiento de los

correspondientes estándares legales, del conjunto de las dotaciones de la red de sistemas locales asociadas a los desarrollo urbanos planteados, incluidos los relacionados con los aparcamientos y la vegetación.

La delimitación, con ese fin, del citado ámbito se adecuará a los criterios expuestos en el anterior artículo 48 de este documento. En consonancia con ello, el ámbito de los planes especiales planteados con ese fin en este Plan General se entenderá conformado por, además del expresamente delimitado en el mismo, todos los restantes terrenos que resulten necesarios para la ordenación de las citadas dotaciones locales.

Delimitado de acuerdo con esos parámetros, el ámbito objeto de dichos planes especiales podrá ser continuo o discontinuo.

- D.- Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de los ámbitos afectados, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público (espacios libres, sistema viario, o parcelas de equipamiento comunitario), no incrementen la edificabilidad urbanística asignada al ámbito afectado, y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los planes especiales que se planteen con

esos fines podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico estructural establecidas.

**Artículo 52.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.**

- 1.- En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá convalidada la ordenación pormenorizada contenida en éste, con la salvedad de los reajustes que, en su caso y de forma expresa, se planteen en aquél.

En caso de discrepancia o contradicción entre las previsiones de esa naturaleza contenidas en este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención del mismo de modificar dicha ordenación.

En todo caso, esa consolidación se entenderá complementada y/o compatibilizada con la correspondiente adecuación de la misma a, entre otros extremos, el régimen de sistematización de las subzonas pormenorizadas establecido en este Plan General.

Complementariamente, la referida consolidación se entenderá efectuada, además, en los términos expuestos a ese respecto en este mismo documento (artículos 2, Disposición Transitoria Primera, etc.).

- 2.- La determinación de la ordenación pormenorizada de los restantes Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento pormenorizado – planeamiento parcial y, en su caso, especial-, con las salvedades que a ese respecto se establezcan en su caso en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

Esas salvedades podrán afectar a ámbitos o a partes de los mismos destinados a usos dotacionales públicos integrados en la red de sistemas generales de la ciudad (viario, ferroviario e incluso, en determinados supuestos, espacios libres) en los que, en atención a sus condiciones y características, dicho planeamiento pormenorizado se estime innecesario.

- 3.- Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste de la misma establecidos en el anterior artículo 29 de este documento, dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.

**Artículo 53.- Formulación de estudios de detalle.**

- 1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.
- 2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- \* Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos

propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

- \* Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

- \* Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquéllas se adecuen a los requisitos señalados en los párrafos anteriores.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios -generales y locales- podrán ser reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

- 3.- Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.
- 4.- También será preceptiva su formulación cuando se pretendan reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.
- 5.- No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.  
Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este Plan General establece la obligación de formulación de planeamiento parcial o especial de forma previa a la ejecución de la ordenación, sin que este requisito se haya cumplido.

#### **Artículo 54.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.**

1.- Planes especiales y parciales.

- A.- Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de este Plan General, además de ajustarse a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito afectado por los mismos con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los necesarios elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese conveniente, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

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

- B.- Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán definir y exponer, entre otros extremos:

- \* Las cotas y rasantes de la nueva urbanización resultante de la ordenación proyectada, referidas a los terrenos públicos y privados, así como las de implantación de las nuevas edificaciones previstas, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación mediante los proyectos de urbanización a formular. Dichas cotas y rasantes serán definidas mediante, entre otros extremos, las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Se actuará a ese respecto de conformidad con lo que se establezca en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

- \* Las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas, (alineaciones, etc.).
- \* Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas. En todo caso, en los supuestos en los que se estime adecuado, la determinación de esos criterios podrá ser remitida al correspondiente programa de actuación urbanizadora, siempre que la formulación de éste resulte necesaria.
- \* Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente<sup>(1)</sup>, de la problemática existente, en su caso, en materia de realojo y/o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o precisión en la fase de ejecución de dicha ordenación.
- \* Las medidas de preservación, corrección, eliminación, y, en su caso, compensación, de los espacios y/o elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y afectados por el desarrollo urbanístico planteado en cada caso.

---

<sup>(1)</sup> Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Para ello, dichos planes incluirán, por un lado, la correspondiente y precisa información referida a la situación actual de dichos elementos y/o espacios, por otro, la también precisa identificación de las medidas de preservación / corrección / eliminación de los mismos, y, por último y en su caso, la determinación de las concretas medidas de compensación, incluida la identificación y delimitación de los terrenos en los que deban materializarse éstas.

Se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

- \* Las medidas de desarrollo y cumplimiento de las exigencias de carácter ambiental planteadas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General, en la medida y con el alcance con el que su determinación corresponda al referido planeamiento pormenorizado.

Dichas medidas se extenderán tanto a la justificación de la adecuación de la ordenación planteada en ese planeamiento a las previsiones contenidas en esa evaluación ambiental, como al desarrollo y complementación de ésta en aquellas cuestiones en las que así se prevé en la misma.

- \* Los compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

- C.- En el supuesto de que los citados planes especiales y parciales incorporen el correspondiente programa de actuación urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada afectados por los mismos, se incluirán en ellos las determinaciones y documentos propios de dicho programa.

En ese caso, las previsiones y documentos propios de, por un lado, los citados planes, y, por otro, los mencionados programas serán objeto de exposición y tratamiento diferenciados.

## 2.- Estudios de detalle.

- A.- Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezca en cada caso este Plan o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas adscribirán la edificabilidad urbanística prevista en dicho planeamiento a las distintas parcelas edificables resultantes, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente Plan.
- B.- Las cotas y rasantes tanto de urbanización como de edificación que, en su caso, deban ser determinadas en los estudios de detalle, serán definidas mediante la incorporación a los mismos de las correspondientes y adecuadas coordenadas digitalizadas.

Se actuará a ese respecto de conformidad con lo que se establezca en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

## CAPÍTULO SEGUNDO.

## RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS EDIFICACIONES AUTORIZADAS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES.

### Sección Primera. CRITERIOS GENERALES.

#### **Artículo 55.- Definición de los términos y parámetros de la edificación.**

1.- A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que se exponen a continuación tienen el significado que se indica en cada caso:

- \* **Alineación de parcela:**  
Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.
- \* **Alineación de edificación:**  
Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.  
En el caso de que las plantas edificadas "bajo rasante" sobresalgan de la "alineación de la edificación, la proyección en planta de las mismas se denominará "alineación de edificación bajo rasante".
- \* **Retiro:**  
Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación sobre rasante. A esos efectos y con carácter general, se tomará como referencia la alineación de la edificación y no así los vuelos y aleros de la misma, salvo en los supuestos en los que en este mismo Plan General y/o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo se prevea el cómputo a ese respecto de dichos elementos. Tendrá como referencia la edificación existente y/o prevista sobre rasante.  
Por su parte, en lo referente a la edificación bajo rasante se estará a lo establecido con carácter general y/o específico bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.
- \* **Rasante:**  
Es el nivel del terreno (coordenada "z") actual o resultante de la actuación de urbanización que determina la cota de medición de la altura de la edificación y la referencia para establecer la posición de las plantas sobre y bajo rasante.
- \* **Retranqueo:**  
Es la distancia entre, la alineación de fachada (alineación de la edificación) y, cualquier punto de la alineación de fachada remetida de dicha superficie.
- \* **Medianera:**  
Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.
- \* **Altura de edificación:**  
Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo 57 de este documento.
- \* **Altura de fachada de una planta.**

Es la altura de edificación comprendida entre, el piso o suelo (forjado en estructura) de una determinada planta de referencia, y, el piso o suelo de la planta inmediatamente superior.

- \* **Altura útil de un espacio cubierto:**  
Es la distancia vertical desde la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.
- \* **Perfil edificatorio:**  
Número de plantas existente o autorizado de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.
- \* **Pendiente de cubierta:**  
Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.
- \* **Perfil de cubierta:**  
Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, delimitada por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.
- \* **Plantas del edificio:**  
Se entiende por planta todas las superficies horizontales practicables acondicionadas (edificadas) para desarrollar en ella una actividad.
- \* **Planta sótano:**  
Planta que, está situada total o en su mayor parte bajo la rasante del terreno, público o privado, perimetral a la edificación. A ese respecto, se tomará como referencia bien la rasante actual del terreno (siempre que la misma no sea alterada y no resulte afectada por la actuación), bien la nueva rasante del terreno resultante de la actuación y/o urbanización proyectada en el perímetro (siempre que la misma sea alterada)  
Se considerará que la citada planta está situada bajo la referida rasante, cuando la misma esté totalmente enterrada; o semienterrada, y la altura en fachada de la misma sea inferior a 1,20 m medidos desde dicha rasante en más del 40% de su perímetro. (sin considerar la "fachada" debida al acceso en rampa a la planta primera de sótano)  
Complementariamente, se entenderá que se encuentran en esta situación incluso las plantas de edificación que, como resultado de las soluciones arquitectónicas proyectadas y/o ejecutadas, cuenten con elementos edificatorios exteriores (huecos, fachada, etc.), cuando estos se encuentren bien en su totalidad bien parcialmente (siempre por debajo de la citada altura) bajo la referida rasante del terreno perimetral.
- \* **Planta baja.**  
Planta de edificación cuyo suelo está situado en más de un 60% de su perímetro, (sin considerar los lindes medianeros) dentro de unos límites de 1,20 m por encima ó 0,80 m por debajo de la rasante. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.  
A ese respecto, se considerará como tal rasante bien la actual del terreno (siempre que la misma no sea alterada y no resulte afectada por la actuación), bien la nueva resultante de la actuación y/o urbanización proyectada en el perímetro (siempre que la misma sea alterada).
- \* **Planta alta:**

Planta de edificación situada por encima de la planta baja, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.

- \* **Ático:**  
Planta alta que, con la sola excepción de los espacios o planta ubicada bajocubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de la fachada o fachadas del resto de la edificación.
- \* **Espacios bajocubierta:**  
Espacios situados directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso, con una altura de fachada inferior a 1,20 m en cualquiera de sus fachadas. Dichos espacios pueden tener o no la condición de planta bajocubierta.
- \* **Planta bajocubierta:**  
Espacio bajocubierta que, además de las establecidas en el párrafo anterior para su consideración como tal espacio, reúne las condiciones expuestas en el siguiente artículo "56.2" para su consideración como planta de edificación diferenciada e independiente.
- \* **Fachada:**  
Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre exterior de la edificación.
- \* **Vuelos:**  
Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.  
  
Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la correspondiente alineación de la edificación.
- \* **Aleros:**  
Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.
- \* **Patios:**  
Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Cabe diferenciar, entre otras, las modalidades siguientes:
  - **Patio de manzana:**  
Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de una manzana edificatoria, formada por una o más parcelas, que tiene el fin de dotar de luces y vistas, e incluso y en su caso de ventilación, a la totalidad de las edificaciones del mismo. Para su consideración como tal, deberá tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, y contar con condiciones que permitan inscribir un círculo con un diámetro superior a 8 m.
  - **Patio interior.**  
Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de uno o más edificios con el fin de: dotar de luces, vistas y ventilación, a las piezas y dependencias de los mismos; servir como espacios para tender la ropa; disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio; otros fines



similares.

- Patio exterior.  
Patio abierto o que se prevé abrir en fachada, a modo de retranqueo respecto de la superficie de la misma, en toda o parte de su altura.

Cualquiera que sea su modalidad, los patios que den servicio simultáneo a edificios pertenecientes a dos o más parcelas tienen la condición propia de patios mancomunados. Por su parte, los que dan servicio a una sola parcela tienen la condición de patios de parcela.

- \* Altillo o entreplanta:  
Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas de la edificación.

- 2.- Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 de este mismo documento procederán, en su caso, a la definición gráfica de los términos anteriores.

#### **Artículo 56.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación**

- 1.- Con carácter general, y sin perjuicio de su tratamiento a los efectos de la determinación de la edificabilidad y de su destino a unos y otros usos, se consideran como plantas sobre rasante, las plantas baja y altas, así como los áticos.
- 2.- La planta bajocubierta será considerada como planta de edificación diferenciada cuando responda a soluciones amansardadas -pendiente superior al 40%-, disponga de huecos -buhardillas- que sobresalgan de la envolvente de la cubierta autorizada, o cuando éstos se sitúen en posición vertical -apertura de terrazas, áticos retranqueados o cualquier otra solución similar-.

Siempre que en el planeamiento proponga expresamente la ordenación de dicha planta, la misma deberá ser prevista y autorizada de forma expresa y diferenciada en la regulación del perfil de edificación (planta "b").

- 3.- A los efectos de la definición del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso bien en las correspondientes Norma Particulares de este Plan General en el que esté situada la misma, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.
- 4.- Dicho planeamiento identificará y determinará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:
  - A.- Tratándose de los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, el citado número de plantas será identificado de forma expresa y precisa mediante parámetros numéricos y gráficos referidos a la edificación sobre y bajo rasante.
  - B.- Tratándose de desarrollos urbanísticos existentes y consolidados, dicha previsión será determinada bien mediante los citados parámetros numéricos y gráficos, bien de forma indirecta mediante la consolidación de las edificaciones existentes con su número de plantas.

Además, tratándose de edificaciones de tipología "a.2 Residencial de ensanche", será determinada de forma indirecta mediante parámetros reguladores de la misma en atención al orden o anchura del espacio público al que de frente, sin descartar que en determinados supuestos pueda serlo mediante los indicados parámetros numéricos o gráficos.

- C.- En el supuesto de que se autorice adicionalmente la ejecución de una planta de ático retranqueado en fachada, la misma será identificada de forma expresa y diferenciada
- D.- Por su parte, la planta bajocubierta será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación en los casos en los que se cumplan las condiciones mencionadas en el anterior apartado 2.

Los criterios generales de sistematización y exposición de dichas previsiones serán determinados por las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.

En tanto se promuevan esas Ordenanzas, el número de plantas sobre y bajo rasante de los desarrollos mencionados en el anterior apartado A será identificado bien con números romanos (ejemplo: III), bien de otras maneras que se estimen adecuadas.

En ese mismo contexto, en tanto se aprueben las citadas Ordenanzas, siempre que se prevea su construcción, la indicada planta de ático será identificada con la letra (a). A su vez, siempre que la planta bajocubierta tenga el tratamiento diferenciado e independiente mencionado en el anterior apartado D, será identificada con la letra (b).

#### **Artículo 57.- Criterios para la medición de la altura de edificación.**

- 1.- La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior –si la construcción carece de aleros- el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se disponga de forma específica otro criterio.
- 2.- Complementariamente, en el caso de edificaciones conformadas por partes y/o módulos escalonados, el punto intermedio de la superficie de fachada mencionado en el apartado anterior será considerado y medido de forma diferenciada en cada módulo o parte escalonada de la edificación.
- 3.- En el caso de que se recoja una disposición de falso alero, de manera que el edificio se recoja con otro plano de fachada vertical por encima de ese alero, como es el caso de las cubiertas a dos aguas, se computará como referencia superior, el gallur de ese plano de fachada vertical "en prolongación", y no el de la falsa cornisa o falso alero.
- 4.- Los petos de protección proyectados y/o existentes en edificaciones con cubierta plana no serán computados ni considerados a los efectos de la determinación de la altura total y/o máxima de la edificación.  
A ese respecto se considerará como tal peto el elemento proyectado con el indicado fin de protección por encima de la citada cubierta plana. Sin perjuicio de su reajuste bien al alza bien a la baja en las correspondientes Ordenanzas municipales, la altura máxima de dicho peto será de 1,30 m.
- 5.- Las previsiones reguladoras tanto de la altura general de las edificaciones como de cada

una de sus distintas plantas establecidas en el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento consolidado por el mismo, bien el planeamiento promovido en su desarrollo) se entenderán reajustadas, con carácter general, en la medida necesaria para cumplir las exigencias derivadas de la normativa técnica vigente en materia de edificación (Código Técnico de Edificación, etc.), pudiendo ser aquellas directamente superadas siempre que el cumplimiento de éstas lo exija y/o justifique, sin que para ello resulte necesaria su modificación formal mediante expediente urbanístico alguno.

#### **Artículo 58.- Condiciones de edificación de carácter general.**

##### **1.- Construcciones bajo rasante.**

A.- Se autoriza la construcción, en las condiciones expuestas en los artículos 30 (30.3.A y B), 59, 60(60.1.A,B,C y D) etc. de este documento, del número de plantas bajo rasante que se expone a continuación:

- \* Parcelas de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta": cuatro plantas.
- \* Parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo": número de plantas necesario para la materialización de la edificabilidad bajo rasante autorizada en estas parcelas.
- \* Parcelas de tipología "b.10 Uso industrial" y "b.20 Uso terciario": cuatro plantas.
- \* Parcelas de tipología "g.00 Equipamiento comunitario" de titularidad privada: cuatro plantas.
- \* Parcelas y espacios adscritos a tipologías diversas de las anteriores ("g.00 Equipamiento comunitario" de titularidad pública; espacios libres públicos; otros espacios de titularidad pública o privada carentes de edificabilidad sobre rasante; etc.): cuatro plantas.
- \* En suelo no urbanizable: 1 planta destinada a dichos usos.

B.- La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos principales será la necesaria y establecida en cada para la implantación de los correspondientes usos.

C.- La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros...) será de 2,50 metros, con las salvedades que, debidamente justificadas, puedan establecer a ese respecto las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

##### **2.- Altura libre mínima de las plantas altas.**

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

En todo caso, las Ordenanzas municipales de edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento podrán prever, con carácter excepcional y en las partes de la vivienda que, en atención a su destino específico, se estimen adecuadas, alturas libres inferiores a la citada.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes y consolidadas que dispongan de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta, salvo que éstas tengan la condición de planta de edificación regular, y formen parte del perfil de edificación autorizado. Tampoco será de aplicación en los supuestos de catalogación de las

edificaciones, siempre que no sean compatibles con las condiciones establecidas a los efectos de la preservación de las mismas.

### 3.- Tratamiento de la cubierta.

- \* Con carácter general, la pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones destinadas a usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento será del 40%.
- \* En las construcciones que agoten el número de plantas y la altura de edificación autorizados, por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir: chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...; placas solares; cuartos de instalaciones de ascensores; claraboyas, lucernarios... en los supuestos y condiciones autorizados bien en el planeamiento urbanístico, bien en las Ordenanzas municipales; buhardillas y torreones en los supuestos autorizados; cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes deban colocarse de esa manera.

Los restantes elementos técnicos de la edificación, así como los espacios en los que se habiliten los mismos, deberán quedar integrados en el interior de la propia edificación y, en su caso, de la envolvente de la cubierta de la misma, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto de la misma.

Las previsiones anteriores serán objeto del correspondiente reajuste o complementación en el contexto de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

- \* La habilitación y el tratamiento de los citados torreones se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios generales:
  - Desde la perspectiva tanto de su destino urbanístico como de su cómputo o no a los efectos de la edificabilidad resultante, podrán ser bien meramente no aprovechables o decorativos, bien aprovechables y/o computables, siempre que, en este caso, reúnan las condiciones establecidas para su aprovechamiento y uso (habitabilidad...), como elemento complementario de la planta de la edificación a la que estén vinculados.
  - Tratándose de edificaciones emplazadas y/o proyectadas en parcelas de tipología "a.20 Residencial de ensanche común" y "a.21 Residencial de ensanche antiguo", dichos torreones (tanto preexistentes y consolidados, como nuevos y construidos de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General) se entenderán integrados, a todos los efectos, en la forma de la edificación autorizada por este Plan General. En consonancia con ello, la edificabilidad autorizada sobre rasante en esos casos se entenderá conformada por la asociada a las plantas "regulares" o "convencionales" de la edificación, complementada con la vinculada a esos torreones, siempre que éstos reúnan las condiciones necesarias para su cómputo a los efectos de la edificabilidad.
  - Tratándose de edificaciones emplazadas y/o proyectadas en parcelas de tipología "a.22 Residencial de nuevos ensanches", la regulación y el tratamiento de los correspondientes torreones se adecuará a los criterios establecidos al respecto en el contexto de la ordenación pormenorizada.
  - Se ubicarán en la esquina de la edificación correspondiente, con una longitud máxima de 5,00 m en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones, y sin que los mismos deban de someterse a retranqueo alguno

respecto de la fachada propiamente dicha.

- Tendrán, en todo caso, la condición de elementos y espacios física y jurídicamente vinculados a la correspondiente planta de edificación, sin que en ningún caso puedan ser independientes.

4.- Rasantes de la edificación y de la urbanización.

- A.- En los suelos urbanos ejecutados y consolidados se considerarán asimismo consolidadas las rasantes de la edificación y de la urbanización existente.

Esas rasantes servirán de referencia para la regulación de la implantación de la urbanización y de las edificaciones en las intervenciones de sustitución de las mismas.

- B.- Tanto en el suelo urbano objeto de nuevos desarrollos urbanísticos, incluidos los resultantes de los procesos de reforma urbana, como en el suelo urbanizable, las rasantes de la urbanización y de la edificación deberán ser fijadas en el planeamiento urbanístico que defina su ordenación pormenorizada, incluido este mismo Plan, mediante la utilización de las adecuadas coordenadas digitalizadas. Dicho planeamiento podrá prever su más precisa determinación en los correspondientes proyectos de urbanización, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el mismo.

Esas rasantes se extenderán tanto a los terrenos públicos y privados resultantes de la nueva ordenación, como a las edificaciones proyectadas en los mismos.

5.- Condiciones generales de iluminación y ventilación de los locales.

Sin perjuicio de su reajuste en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General, dichas condiciones generales son, entre otras, las siguientes:

- \* En toda vivienda y residencia colectiva, la "estancia" (salón o asimilable), en cualquiera de sus modalidades tendrá huecos a las fachadas exteriores del edificio, o a un patio de manzana, dando frente a un espacio de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie, en el que se podrá inscribir un círculo horizontal igual o superior a 8,00 m.
- \* En los locales destinados otros usos principales (industriales, terciarios, equipamentales...) autorizados con carácter autónomo y emplazados sobre rasante, se habilitará, como mínimo, una estancia o habitación de más de 16,00 m<sup>2</sup>(útiles) que dispondrá de huecos bien a fachada exterior (considerando como tal la que da frente a espacio público exterior) bien a patio de manzana, dando frente a un espacio de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie, en el que se podrá inscribir un círculo horizontal de 8,00 m de diámetro, tangente al eje vertical de alguno de dichos huecos.
- \* En los locales destinados a usos principales no residenciales (industriales, terciarios, equipamentales...) autorizados con carácter autónomo y emplazados bajo rasante, serán de aplicación las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico que prevea y autorice su implantación.
- \* Podrán excluirse del cumplimiento de las condiciones anteriores los locales situados tanto en zonas globales de tipología "A.10 Residencial de casco antiguo", como en edificaciones preexistentes ubicadas en otro tipo de zonas y que este Plan General consolida, en los que dicho cumplimiento no resulte materialmente posible.

En ese contexto, se consolidan los usos y actividades preexistentes con anterioridad a la

entrada en vigor de este Plan General, siempre que se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes: haber sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales; cumplir los requisitos establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las ordenanzas municipales reguladoras de la implantación de actividades; no resultar afectadas por previsiones de declaración de disconformidad o de fuera de ordenación adoptadas por el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento consolidado por el mismo, bien el planeamiento promovido en su desarrollo).

### Sección Segunda.

#### CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES (Parcelas "a").

##### **Artículo 59.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales (Parcelas "a")**

###### 1.- Criterios generales.

- A.- En atención a su propia naturaleza y carácter, las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.
- B.- La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos tanto en los apartados siguientes de este mismo artículo, como en los restantes de este documento reguladores de los mismos. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.
- C.- Tratándose de parcelas residenciales destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.
- D.- La implantación de los usos no residenciales en edificaciones íntegra y/o preferentemente residenciales deberá adecuarse a los criterios establecidos tanto en este Plan General (incluidos los artículos 59, 60, 62 y siguientes, etc. de este documento) como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de la implantación de actividades.

###### 2.- Condiciones generales de implantación de los usos autorizados.

###### 2.1.- *Parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta".*

###### A.- Vivienda y usos asimilados a la misma.

Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante, incluido entresuelo.

Excepcionalmente, también se autoriza su habilitación en primeras plantas de sótano. Dicha excepcionalidad se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otros y además de los generales propios de dicha planta, de todos los requisitos siguientes:

- \* Disponer, como mínimo en una de las fachadas de la edificación, en la parte específica correspondiente a la indicada planta, de una altura libre mínima de

2,50 m situada en su totalidad sobre la rasante del terreno no edificado, público o privado, perimetral a la edificación, debiendo encontrarse dentro de esa altura la totalidad del espacio o local que dé frente a esa fachada.

- \* Cumplir la totalidad de las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos este Plan General, el planeamiento promovido en su desarrollo y las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento para la implantación de dicho uso.
- \* Estar prevista de forma expresa la implantación del referido uso en la citada planta en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo (sin que a este respecto los estudios de detalle sean instrumentos adecuados), debiendo justificarse en el mismo el cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en este apartado. En ese contexto, el indicado planeamiento ha de identificar con precisión la parte o partes de la referida planta destinadas a dicho uso.
- \* Cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3 del siguiente artículo 60 de este documento, para la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones residenciales (condiciones materiales; régimen jurídico; obligaciones de cesión; etc.).

B.- Usos auxiliares de la vivienda, con excepción del aparcamiento.

Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, que, siempre que resulte posible y las disposiciones legales vigentes en la materia lo permitan, se situarán en planta baja o bajo rasante.

C.- Aparcamiento.

a) Criterios generales de autorización de aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles, motos, etc.):

- \* Se autoriza su implantación, con carácter general, en las plantas bajo rasante.
- \* Asimismo, en las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" se autoriza su implantación en planta baja, salvo en los supuestos en los que se prohíba el mismo bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, bien en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.
- \* Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que, justificadamente, pudieran establecerse bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado y/o a promover en su desarrollo, bien en las citadas Ordenanzas, bien en planes de movilidad, se autoriza la habilitación de, como máximo, un acceso por parcela. Algunas de esas salvedades son concretamente las siguientes:

- Se consolidan las realidades preexistentes que no se adecuen a la

citada condición, siempre que las mismas hayan sido habilitadas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

- Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de dos o más accesos por parcela con el fin de dar acceso a aparcamientos emplazados y/o que pudieran emplazarse en la planta baja y en las plantas bajo rasante de edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que resulte inviable la habilitación de un único acceso. En todo caso, en el supuesto de sustitución de esas edificaciones será de aplicación el criterio general de habilitación de un único acceso por parcela.

En todo caso, la apertura del o de los correspondientes accesos, así como la formalización de los consiguientes vados, estará condicionada, entre otros extremos, a la disposición del mínimo de plazas de garaje que, en su caso, se determine en las referidas Ordenanzas.

- \* Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, no se autoriza el uso de aparcamiento en las plantas bajas de las parcelas de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.2 Residencial de ensanche". Dichas salvedades son, entre otras, las siguientes:

- Excepcionalmente, previa justificación tanto de su conveniencia e idoneidad, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales en el espacio público derivadas de los mismos, bien el planeamiento pormenorizado, bien las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan, bien el correspondiente plan de movilidad, podrá contemplar y autorizar la habilitación de aparcamientos en las citadas plantas

Con carácter general y salvo justificación de su inviabilidad, el acceso a esos aparcamientos se adecuará a los criterios expuestos en el siguiente apartado "d". Alternativamente, se estará a lo que a ese respecto se determine en dichos planeamiento pormenorizado, ordenanzas y plan de movilidad.

- Se consolidan los aparcamientos preexistentes en ese tipo de parcelas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento y en las disposiciones legales vigentes en su momento en la materia, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

b) Aparcamiento para bicicletas.

Se autoriza su implantación en, preferentemente, la planta baja, y, asimismo, plantas bajo rasante, en las condiciones establecidas bien en el planeamiento pormenorizado bien en las Ordenanzas municipales de edificación mencionadas en el artículo 5 de este documento.



- c) Condiciones de habilitación y acceso de aparcamientos en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo".

Se estará a lo establecido tanto en las Normas Particulares de este Plan General como en el planeamiento pormenorizado referido a los ámbitos en los que se integran esas parcelas.

- d) Condiciones de acceso y/o paso de los aparcamientos de vehículos motorizados ubicados y/o previstos bajo rasante en las parcelas "a.2 Residencial de ensanche":

- \* Condiciones generales de acceso desde las vías urbanas en las que se autoriza su apertura:

Con carácter general, se autoriza la apertura de un acceso por cada una de las fachadas de las manzanas, en el caso de desarrollos de este tipo, o, por cada 60,00 m, en el caso de desarrollos lineales. A los efectos de su cómputo se considerarán en todo caso los accesos ya existentes, siempre que reúnan los requisitos establecidos a ese respecto en las Ordenanzas urbanísticas municipales, con las salvedades que, en su caso y a ese respecto pudieran establecerse en las mismas. No se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela, sin computar a este respecto los existentes que no reúnan los indicados requisitos de acceso.

- \* Nueva apertura de accesos a garajes:

- Se autorizará la apertura de acceso a garaje, así como la consiguiente implantación del uso, a la primera solicitud que en una determinada manzana y tramo de calle que cumpla la totalidad de los requisitos formales y de contenido exigidos.

No se autorizará dicha apertura si existe ya otro acceso en esa manzana y tramo de calle.

Excepcionalmente, se autoriza la apertura de un nuevo acceso en manzanas y tramos de calle que cuenten con alguno ya preexistente en el supuesto de que:

- . Dicho acceso no cumpla las condiciones establecidas al respecto en las Ordenanzas urbanísticas municipales.
- . Las condiciones materiales de ese acceso (dimensión, anchura, rampas, etc.) no permitan su uso por un número mayor de vehículos que el actual, en la medida en que resultaría necesaria, con ese fin, la modificación y el redimensionamiento de aquellas condiciones.
- . Se justifique, por un lado, la inviabilidad de disponer y utilizar el acceso existente en un tiempo prudente y de una manera razonable, y, por otro, que la ejecución del nuevo acceso no conllevará perjuicios y molestias particulares en el espacio público colindante, previa determinación y ejecución, en su caso, de las medidas de eliminación y/o minimización de las mismas.

- El proyecto correspondiente deberá garantizar en todo caso la posibilidad de acceso a los locales de sótano de las parcelas colindantes de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa general y en las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5. Se formalizará, además, la correspondiente servidumbre de acceso y conexión-paso a favor de esas parcelas, con la anchura mínima que, de conformidad con lo establecido en esas Ordenanzas resulte necesaria, extendida tanto al acceso propiamente dicho, como a la totalidad de los correspondientes y necesarios itinerarios interiores, sin que esté obstaculizada por elementos de estructura portantes, que será objeto de la correspondiente inscripción registral en el contexto de la declaración de obra nueva de la edificación.
- \* Autorización del uso de aparcamiento en manzanas y tramos de calle en los que ya exista otro acceso:
  - Podrá autorizarse la implantación del uso de aparcamiento en las parcelas colindantes con otras que dispongan ya de un acceso previamente realizado que permita el servicio a los nuevos locales de garaje en las condiciones exigidas por la normativa general y las Ordenanzas urbanísticas municipales.
  - En el caso de parcelas con accesos construidos con anterioridad a la aprobación de este Plan desde los que resulte viable el acceso a parcelas colindantes en las condiciones establecidas, siempre que no se llegue a una solución de mutuo acuerdo entre las partes afectadas, el Ayuntamiento, a solicitud del titular de la citada parcela colindante, podrá imponer la correspondiente servidumbre por vía expropiatoria.

Dicha servidumbre se deberá extender, en todo caso, además de al acceso propiamente dicho, al conjunto del o de los correspondientes itinerarios interiores necesarios para la conexión de los correspondientes garajes y aparcamientos de las distintas parcelas afectadas.

Se podrá recurrir, asimismo, a la citada vía expropiatoria a los efectos de la mejora, ensanchamiento, adecuación para las nuevas necesidades y demandas, etc. de los referidos accesos preexistentes, siempre que ese tipo de solución se estime más adecuada e idónea (desde el punto de vista del interés público, y, en concreto, de sus afecciones en el espacio público) que otras que conlleven la apertura de nuevos accesos en las inmediaciones. Dicha expropiación incidirá en los locales, elementos, etc. que resulten afectados por las correspondientes propuestas.

- Excepcionalmente, se entenderá que los citados accesos preexistentes no son viables para el indicado fin siempre que el acceso desde ellos a las edificaciones ubicadas o previstas en las parcelas colindantes no pueda materializarse en un tiempo prudente y de una manera razonable. En todo caso, la aplicación de este criterio excepcional deberá ser objeto de la debida y precisa justificación en cada caso.

- A su vez, la parcela beneficiaria de la servidumbre sobre la que dispone de rampa, quedará sujeta a las servidumbres de acceso a otras parcelas colindantes que puedan resultar oportunas según criterio municipal.
- Para la apertura del garaje será necesaria la previa determinación de los mecanismos compensatorios de la citada servidumbre que se estimen adecuados.
- \* Las condiciones anteriores se entenderán complementadas, a todos los efectos, con las establecidas en las Normas Particulares de este Plan General.
- \* Previa la debida justificación, y con el alcance que se estime conveniente, las condiciones anteriores podrán ser reajustadas bien por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, bien por el o los planes de movilidad que se promuevan, bien por las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.

En concreto, los requisitos materiales o de otra naturaleza reguladores de los accesos y del "viario" interior (dimensión, anchura, rampas, etc.) de los citados garajes serán fijados por dichas Ordenanzas en condiciones que conlleven la complementación de los criterios generales de intervención en la materia con las medidas singulares necesarias para la consecución global y equilibrada de objetivos como los siguientes:

- La protección y preservación de las edificaciones catalogadas, con la consiguiente adaptación de los citados criterios generales de intervención a las particularidades propias de las mismas.
- La utilización de accesos y "viario" interno de paso y comunicación preexistentes aun cuando no cumplan todos y cada uno de los requisitos generales, fijando las pautas complementarias y/o excepcionales de intervención que con ese fin se estimen adecuadas y posibles, en aras a racionalizar el uso de aquéllos.

La utilización de huecos de edificación preexistentes (aun cuando con anterioridad estén destinados a otros fines), sin perjuicio de la realización de reajustes en los mismos, complementando y/o reajustando los referidos requisitos generales en la medida en que se estime conveniente y posible.

- e) Condiciones de acceso a los aparcamientos para vehículos motorizados existentes y/o previstos sobre y bajo rasante en las parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta".

Sin perjuicio de las salvedades expuestas en el anterior apartado "a", no se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela.

Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.2 Residencial de ensanche", en la medida en que resulten compatibles tanto con los condicionantes propios de aquella tipología edificatoria como con los resultantes de su concreta implantación en el territorio.

En ese contexto, serán de aplicación en las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" los criterios establecidos para las parcelas "a.2 Residencial de ensanche" a los efectos de determinar y formalizar soluciones que conlleven la implantación de servidumbres de acceso desde los accesos de garajes preexistentes, incluida la intervención mediante expropiación con ese fin.

- f) Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, no se autoriza la apertura de accesos a las citadas parcelas residenciales desde la red viaria general (conformada por el sistema general viario del municipio) ordenada en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General. Por su parte, dichas salvedades son concretamente las siguientes:
- \* Se consolidan los accesos preexistentes en dicha red viaria, siempre que los mismos hubiesen sido habilitados de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
  - \* Excepcionalmente, previa justificación tanto de su conveniencia e idoneidad, así como de la inexistencia de afecciones negativas que pudieran derivarse de los mismos, el planeamiento pormenorizado, las Ordenanzas municipales y/o el correspondiente plan de movilidad podrá prever la habilitación de nuevos accesos desde la referida red.

#### D.- Residencia colectiva:

Con las salvedades y/o complementaciones que se exponen a continuación, se autoriza la implantación del uso de residencia colectiva en las condiciones establecidas para los usos hospedaje, expuestas en el siguiente apartado E. Por su parte, dichas salvedades y/o complementaciones son concretamente las siguientes:

- \* La superficie destinada a este uso será computada a los efectos de la determinación de las exigencias asociadas a la necesidad de disponer o no de acceso independiente al de las viviendas de la edificación en los términos y condiciones expuestos en el siguiente apartado E, junto con la superficie destinada a otros usos diversos del de vivienda a los que se alude en ese mismo apartado.
- \* El uso de residencia colectiva no podrá implantarse en plantas de edificación ubicadas por debajo de otras en las que existan y/o se proyecte implantar usos no residenciales autorizados.

#### E.- Usos terciarios de hospedaje.

- a) Autorización del uso hospedaje ocupando una parcela completa o un módulo de edificación asimismo completo.

En este caso, sin perjuicio de los correspondientes usos auxiliares del mismo, el uso hospedaje deberá ocupar bien la totalidad de la edificación existente y/o proyectada en la parcela, bien un módulo completo de la misma (en el supuesto de existir o proyectarse varios módulos dentro de la parcela).

A esos efectos, se considerará que tienen esa condición de módulo los bloques de edificación que reúnan, entre otros, los dos requisitos que se exponen a continuación. Por un lado, tratarse de un bloque de edificación diferenciado o autónomo existente sobre la rasante de una misma parcela. Por otro, contar con acceso independiente desde la vía pública que de servicio al conjunto del módulo.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, éstos deberán situarse obligatoriamente en primera planta de sótano, planta baja, y primera planta, en las condiciones expuestas en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

- b) Autorización del uso hospedaje ocupando parcialmente una edificación residencial y/o un módulo de edificación asimismo residencial.

**En planta baja:** será autorizado en los supuestos y condiciones de implantación del uso de vivienda en la misma, cuando el uso de hospedaje se proyecta con carácter autónomo ocupando exclusivamente dicha planta y cuando disponga de acceso independiente.

**En la primera planta alta:**

Se autoriza la implantación de usos de hospedaje en esas plantas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo de la última en la que existan y/o se pretendan implantar los mismos esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial (vivienda y residencia colectiva), de manera que todas esas plantas deban estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al de vivienda.

Supuesto de vinculación al uso hospedaje de una superficie útil igual o inferior a 250,00 m<sup>2</sup>(u): se autorizará su implantación bien con acceso común al de las viviendas, bien con acceso independiente al anterior.

Supuesto de vinculación al uso hospedaje de una superficie útil superior a 250,00 m<sup>2</sup>(u): se autorizará su implantación siempre que disponga de acceso independiente al de las viviendas de la edificación.

**En plantas altas ubicadas por encima de las anteriores:**

Se autoriza la implantación de usos de hospedaje en esas plantas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo de la última en la que existan y/o se pretendan implantar los mismos esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial (vivienda y residencia colectiva), de manera que todas esas plantas deban estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al de vivienda.

Supuesto de vinculación a los citados usos de una superficie útil igual o inferior a 250,00 m<sup>2</sup>(u): se autorizará su implantación bien con acceso común al de las viviendas, bien con acceso independiente al anterior.

Supuesto de vinculación a los citados usos de una superficie útil superior a 250,00 m<sup>2</sup>(u): se autorizará su implantación siempre que disponga de acceso independiente al de las viviendas de la edificación.

Criterios complementarios:

A los efectos del cómputo de las superficies mencionadas en los apartados anteriores se tomará en consideración la totalidad de las destinadas a usos diversos del uso de vivienda autorizados (sean de hospedaje o de otra naturaleza, incluidos los de residencia colectiva, comerciales, etc.), existentes y/o proyectados en una misma edificación y en sus correspondientes plantas, con independencia de que estén vinculados formal y jurídicamente a una o más actividades económicas y/o empresariales, así como de que estén emplazados en una o más plantas de edificación.

De esa manera, con independencia de su vinculación material y jurídica a una o más actividades, y su ubicación en una o más plantas de edificación, siempre que la totalidad o suma de la superficie destinada a los indicados usos no residenciales (hospedaje, oficinas, residencial colectiva, comerciales, etc.) sea superior en su totalidad a 250 m<sup>2</sup>(u), su autorización requerirá la disponibilidad de acceso independiente al de la viviendas.

A esos efectos no será computada la superficie destinada a los citados usos, autorizada en plantas residenciales de la edificación como uso asimilado (oficinas, despachos,...) a la vivienda o a la residencia colectiva.

El acceso independiente de constante referencia deberá tener esa condición respecto del portal de acceso a las viviendas de la edificación, y podrá ser único a los efectos de su utilización unitaria como acceso a las plantas de la edificación destinadas a los restantes usos mencionados, cualquiera que sea la superficie destinada a los mismos.

- b) Condiciones específicas de implantación del uso de hospedaje en la modalidad viviendas de uso turístico.  
(Art. 53 LEY 13/2016)

1.-No se autoriza su implantación en las parcelas residenciales situadas en los Ámbito Urbanísticos A.U "CE. 02. PUERTO" (Centro) y A.U."CE.03 PARTE VIEJA" (Centro).

2.-Condiciones de implantación en los Ámbitos Urbanísticos:

- A.U."AO.02 EL ANTIGUO" (El Antiguo-Ondarreta)
- A.U."AM.01 ENSANCHE DE AMARA(I)" (Amara Berri)
- A.U."CE.04 ENSANCHE"(Centro)
- A.U."CE.05 SAN BARTOLOME"(Centro)
- A.U."CE.06 AMARA ZAHARRA"(Centro)
- A.U."CE.07 MIRACONCHA"(Centro)
- A.U."CE.08 ALDAPETA"(Centro)
- A.U."EG.01 PASEO DE FRANCIA"(Egia)
- A.U."EG.10 EGIA"(Egia)
- A.U."GR.01 GROS(I)"(Gros)
- A.U."GR.02 GROS(II)"(Gros)
- A.U."GR.03 SAGÜÉS"(Gros)

**En planta baja:**

Se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística en los supuestos y

condiciones de implantación del uso de vivienda en la misma establecidos en este Plan General y en la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de vivienda preexistentes

**En la primera planta alta:**

Se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística con acceso común al de las viviendas cuando su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común al de las viviendas, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio y deberá cumplir así mismo, las condiciones de implantación del uso de vivienda establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana y la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones

**En plantas altas ubicadas por encima de las anteriores:**

Se permitirá una vivienda turística con acceso común al de las viviendas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deben estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al uso residencial y que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio m<sup>2</sup> (u).

Siempre y cuando no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales con acceso común al de las viviendas se permitirá una única vivienda turística con acceso común al de las viviendas sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otra vivienda turística por cada 6 plantas adicionales, a ubicar en cualquiera de las plantas adicionales.

**3.- Condiciones de implantación en el resto de Ámbitos Urbanísticos del suelo urbano residencial delimitado en el Plan General:**

Con carácter adicional a lo previsto en el apartado anterior, se podrán permitir sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística dos viviendas turísticas en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otras dos viviendas por cada 6 plantas adicionales a ubicar en cualquiera de las plantas adicionales. En todo caso, este supuesto no podrá aplicarse a más de una vivienda de uso turístico por planta.

Tales permisividades tendrán efecto siempre que en los anteriores supuestos no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 350 metros cuadrados útiles de usos no residenciales, incluidos los de vivienda turística, con acceso común, ni el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales excluidos los de vivienda turística, con acceso común al de las viviendas.

**F.- Otros usos terciarios autorizados:**

a) Usos comerciales de 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categorías, así como los usos asimilados a los mismos, de acuerdo con las siguientes condiciones:

\* Se autoriza, con carácter general, la implantación de usos comerciales de 1ª categoría, en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento y las ordenanzas municipales asimismo vigentes.

\* En edificaciones residenciales ubicadas en parcelas de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo".

Se autoriza la implantación de usos comerciales en las categorías y condiciones expuestas en el anterior artículo "33.3" de este documento, además de en este mismo artículo.

\* En edificaciones residenciales ubicadas en parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta".

Se autoriza la implantación de usos comerciales en las categorías y condiciones expuestas, respectivamente, en los anteriores artículos "34.4" y "35.3" de este documento, además de en este mismo artículo.

La autorización e implantación de los usos comerciales de 3ª y 4ª categorías requerirá en todo caso la disposición en el interior de la parcela o local afectados de los espacios que pudieran ser necesarios necesarios de carga y descarga y aparcamiento, de conformidad con los criterios que a ese respecto y en atención a los condicionantes generales del entorno establezca el Ayuntamiento en el contexto de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

De igual manera, el Ayuntamiento podrá condicionar la implantación de usos comerciales de 2ª categoría a la disposición en el interior de la parcela o local de los espacios antes mencionados.

\* Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, y primera planta bajo rasante, en las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo, y, con acceso propio desde la vía pública independiente al de las viviendas.

Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:

- Con acceso común al de las viviendas del edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales al público (peluquerías, salones de belleza...) y otros usos similares que, considerados en su totalidad, sumen una superficie utilizada inferior a 250,00 m<sup>2</sup>(u).

A los efectos del cómputo de esa superficie no será contabilizada la destinada a ese tipo de usos y autorizada como uso asimilado (oficina, despachos, pensiones...) a la vivienda o a la residencia colectiva.

En todo caso, a los efectos de determinar la idoneidad o no del citado acceso común para dar servicio a dicho uso, se estará a lo expuesto



en el anterior apartado E. En consonancia con ello, será objeto de consideración y cómputo a ese respecto la totalidad de la superficie destinada a usos diversos del de vivienda, además de la específicamente asociada a ese tipo de usos comerciales.

- Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.
- \* La superficie promedio de los locales comerciales deberá ser, en cada parcela, superior a 40,00 m<sup>2</sup>(u). La superficie útil mínima autorizada para los mismos es de 25,00 m<sup>2</sup>(u).

Con ese fin se considerará, exclusivamente, la superficie emplazada sobre rasante, salvo en los supuestos en los que bien en las Normas

Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo se establezcan expresamente otro tipo de previsiones.

- \* La implantación de usos de hostelería se adecuará, además y en todo caso, a lo establecido en las Ordenanzas municipales promovidas y vigentes en la materia.

- b) Usos de oficina, sanitarios, asistenciales, deportivos, docentes, socioculturales y recreativos.

Sin perjuicio de las complementaciones y salvedades que se exponen a continuación, se implantarán en las mismas condiciones que los usos terciarios de hospedaje. Las citadas salvedades son, en concreto, las siguientes:

- \* Dichos usos podrán implantarse, asimismo y además de en las restantes plantas a las que se alude en el anterior apartado E, en las condiciones expuestas en él, en planta baja, y primera planta bajo rasante.
- \* Los usos deportivos, docentes, socioculturales y recreativos deberán implantarse en locales y establecimientos que cuenten con acceso independiente al de las viviendas de la edificación, cualquiera que sea el tamaño de los mismos; en ningún caso, ese acceso podrá ser común al de las viviendas.

Dicho acceso podrá ser, bien exclusivo de ese tipo de usos, bien compartido con otros usos no residenciales, siempre que aquéllos y éstos sean compatibles.

- \* Los usos sanitarios y asistenciales vinculados a animales (consultorios veterinarios o similares que en el local atiendan exclusivamente a los que tengan la condición de animales de compañía y tamaño reducido –perros, gatos...-) únicamente podrán implantarse en planta baja, y primera planta de sótano; a modo de complementación de actividades de esa naturaleza implantadas en plantas superiores. No se autoriza la implantación de actividades de esa naturaleza asociadas a otro tipo de animales. Además, los locales y establecimientos destinados a esos usos deberán contar

con acceso directo e independiente desde el espacio público (diverso al de las viviendas), sin perjuicio de que el mismo pueda ser compartido con otros usos compatibles con los mismos.

- \* La implantación de usos recreativos y deportivos por encima de la primera planta o similar de edificaciones residenciales únicamente se autoriza a modo de ampliación, complementación, etc. de otros de esa misma naturaleza ubicados en las plantas inferiores.
- \* La implantación de usos recreativos se adecuará, además y en todo caso, a lo establecido en las Ordenanzas municipales promovidas y vigentes en la materia.
- \* A los efectos del cómputo de la superficie destinada a los citados usos, y de, entre otros extremos, la exigencia o no de disponer de acceso independiente al de las viviendas, no será tomada en consideración la superficie de techo autorizada en plantas residenciales de la edificación como uso asimilado (oficinas, despachos, pensiones...) a la vivienda o a la residencia colectiva.
- \* El tamaño mínimo y, en su caso, promedio, de los locales destinados a los citados fines será la siguiente:
  - Criterio general:  
Dichos tamaños serán los establecidos con carácter general y/o específico, bien en las Normas Urbanísticas de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.
  - Criterio complementario:
    - . Locales emplazados en plantas en las que se autoriza asimismo el uso residencial:
      - En edificaciones de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.20 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta": 45 m<sup>2</sup>(t), debiendo computarse a este respecto, exclusivamente, la superficie construida directamente vinculada al local, y no así la asociada a elementos comunes de la edificación.
      - En edificaciones de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo": 70 m<sup>2</sup>(t), debiendo computarse a este respecto, exclusivamente, la superficie construida directamente vinculada al local, y no así la asociada a elementos comunes de la edificación.
    - . Locales restantes en los que se autorizan los usos de oficina, sanitarios, asistenciales, deportivos, docentes, socioculturales y recreativos:
      - Tamaño mínimo: 25 m<sup>2</sup>(útiles).
      - Tamaño promedio de los locales destinados a ese fin (de aplicación en el contexto de la segregación o división de locales de tamaño superior): 40 m<sup>2</sup>(útiles).
      - Se consolidan los locales preexistentes que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que hayan sido habilitados

previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y sean susceptibles de ser destinados a los citados usos.

G.- Usos industriales.

Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado "I", se autoriza su implantación, exclusivamente en la planta baja o primera planta de sótano con acceso independiente, en sus categorías 1ª y 2ª.

H.- Uso de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el uso de vivienda.

Se autorizará su implantación en las mismas condiciones que los usos terciarios de carácter hostelero, complementadas en su caso con las establecidas en el anterior apartado F para otros usos terciarios de naturaleza similar al correspondiente uso de equipamiento.

I.- Usos de infraestructuras de servicios.

Tratándose de las infraestructuras previstas con el fin de dar los correspondientes y necesarios servicios a la edificación, su implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, incluidos este Plan y el planeamiento promovido en su desarrollo, así como en las correspondientes Ordenanzas municipales.

Por su parte, tratándose de las infraestructuras proyectadas con las características propias de una actividad económica (incluso a la manera de usos industriales de servicio público), podrán implantarse bien en la cubierta de la edificación, bien en el terreno de la parcela, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, incluidos este Plan y el planeamiento promovido en su desarrollo, así como en las correspondientes Ordenanzas municipales.

J.- Otras cuestiones.

Las previsiones y condiciones expuestas en los anteriores apartados han de entenderse complementadas y, en su caso, reajustadas, con las que se determinen en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General.

*2.2.- Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo".*

A.- Vivienda y usos asimilados a la misma.

Se implantará en las mismas condiciones generales, sin que se considere la excepción señalada (apartado 2.1.A, de este mismo artículo), que en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta".

No se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B.- Usos auxiliares. de la vivienda.

Se implantarán en las mismas condiciones generales que en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta". Podrán autorizarse en construcciones auxiliares independientes en los supuestos previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

En ese contexto, las condiciones de autorización del uso de aparcamiento serán, entre otras, las siguientes:

- \* Se autoriza la implantación del uso de aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles, motos, etc.):
  - Con carácter general, en las plantas bajo rasante.
  - Asimismo, en la planta baja, en las condiciones autorizadas en las parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta".
- \* La autorización de aparcamientos para bicicletas se adecuará a las previsiones expuestas en el anterior apartado "2.1.C.b" de este mismo artículo.
- \* Los accesos a los aparcamientos de vehículos motorizados existentes y/o previstos bajo rasante en las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo" serán, entre otras, las siguientes:
  - No se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela. Se consolidan las realidades preexistentes que no se adecuen a esa condición.
  - Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta", en la medida en que resulten compatibles tanto con los condicionantes propios de la tipología "a.40" como con los resultantes de su concreta implantación en el territorio. Dicha aplicación se extenderá, incluso, a las previsiones establecidas con el fin de determinar y formalizar soluciones para la implantación de servidumbres de acceso desde los accesos de garajes preexistentes, incluida la intervención mediante expropiación con ese fin.
- \* Serán de aplicación, asimismo, las previsiones establecidas en el anterior apartado "2.1.C.f" de este mismo artículo.
- \* Las previsiones anteriores serán complementadas y/o reajustadas por las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, en la medida y alcance que se estimen adecuados

C.- Otros usos autorizados.

Los restantes usos autorizados en esta tipología de parcela (terciarios autorizados; industriales; equipamiento; etc.) se implantarán en las mismas condiciones generales que en las parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta".

La citada salvedad incide en los usos de hospedaje y hostelería, que, con carácter general, se autorizan exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva

para la regulación de los criterios de implantación de esos usos. Excepcionalmente, el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General, así como esa misma Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de los criterios de implantación de esos usos, podrán reajustar ese criterio de implantación de dichos usos y autorizar la ocupación parcial de la edificación por los mismos, previa justificación de que no conllevarán perjuicios en el resto de la misma, así como previa determinación de las medidas que con ese fin se estimen necesarias.

2.3.- Salvo en los supuestos en los que bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por el mismo, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en otras disposiciones legales vigentes, se establezcan previsiones de otra naturaleza, se consolidan los usos y actividades preexistentes, aun cuando no cumplan las condiciones expuestas en los apartados anteriores, siempre que los mismos hubiesen sido implantados en su momento de conformidad con los criterios urbanísticos, etc. entonces vigentes, previa obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la o las licencias municipales.

#### **Artículo 60.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales (Parcelas "a")**

##### **1.- Condiciones de uso de los locales de sótano.**

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- bien de los usos residenciales, bien de otros autorizados en este tipo de parcelas, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se prevea su implantación en plantas de sótano, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplir la dotación establecida a ese respecto, podrán implantarse otros usos de conformidad con los criterios que se exponen a continuación:

A.- Se autoriza la implantación de usos principales (terciarios y de equipamiento, así como de otros auxiliares de los mismos), en las siguientes condiciones:

- a) A modo de ampliación o complementación de otros usos de esa misma naturaleza autorizados en las plantas superiores de la misma edificación.

Su autorización ha de entenderse asociada a, exclusivamente la primera planta de sótano. Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento pormenorizado consolidado por él o promovido en su desarrollo) autorice su implantación en otras plantas de sótano.

- b) Como usos autónomos y diferenciados, en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico vigente (bien este Plan General, bien el planeamiento consolidado por el mismo, bien el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo). En ese contexto, el indicado planeamiento ha de identificar con precisión la parte o partes de la referida planta destinadas a dicho uso

Deberán disponer, en todo caso, de conexión directa con el exterior, sin que, con ese fin, puedan utilizarse los accesos comunes de la edificación.

En este caso, los usos terciarios y de equipamiento autorizados son los expuestos en

el anterior artículo 59, en los términos y con el alcance expuestos en él.

- c) La autorización de esos usos se entenderá en todo caso condicionada al cumplimiento de los requisitos tanto generales como específicos (habitabilidad, accesibilidad, etc.) establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, en particular, los reguladores de su implantación (ordenanzas municipales...).
  - d) El dimensionamiento de los locales y espacios destinados a ese tipo de usos se entenderá condicionado, en todo caso, por, además de las establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico, las previsiones contenidas en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, incendios, etc.
- B.- Con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, esos usos únicamente podrán ser implantados en la primera planta de sótano. Excepcionalmente, en los supuestos en los que, previa justificación de su idoneidad y conveniencia, el mencionado planeamiento urbanístico así lo prevea, podrán autorizarse esos usos en otras plantas de sótano.
- C.- Con carácter general, las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas, se implantarán en plantas sobre rasante. Complementariamente, ese tipo de actividades podrán implantarse en la citada planta de sótano en el supuesto de, exclusivamente, justificarse el cumplimiento del conjunto de medidas establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, incendios, etc., en condiciones que garanticen la inexistencia de riesgo alguno para las personas.
- D.- Se consolidan las actividades preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que, aun no cumpliendo todas o algunas de las condiciones anteriores, se adecuen a los siguientes criterios: haber sido implantadas en su momento de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico entonces vigente, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales; ser acordes con las previsiones establecidas en las específicas disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las ordenanzas municipales reguladoras de la implantación de actividades; no resultar afectadas por previsiones de declaración bien como disconformes bien como fuera de ordenación, establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

## **2.- Condiciones de uso de los locales de planta primera de sótano.**

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- bien de los usos residenciales, bien de otros autorizados en este tipo de parcelas, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se prevea su implantación en plantas de sótano, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplir la dotación establecida a ese respecto, podrán autorizarse e implantarse los restantes usos mencionados en el anterior apartado 1, en las condiciones expuestas en él.

Además, con carácter excepcional, se autoriza la implantación del uso de vivienda en las condiciones expuestas en el apartado "2.1.A" del anterior artículo 59 de este documento.

## **3.- Condiciones de uso de los locales de planta baja.**

- A.- Los locales situados en planta baja se destinarán predominantemente a usos terciarios y de equipamiento, así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos propios de las parcelas residenciales, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, se prohíbe el uso de aparcamiento de vehículos motorizados en la planta baja de edificaciones de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.20 Residencial de ensanche", y se autoriza el mismo en la planta baja de edificaciones de tipologías "a.30 Residencial de edificación abierta" y "a.40 Residencial de bajo desarrollo". La citada salvedad está asociada a la autorización de dicho uso en la planta baja de aquellas dos primeras tipologías residenciales en los supuestos mencionados en el apartado "2.1.C.a" del anterior artículo 59.

Se autoriza el uso de aparcamiento de vehículos no motorizados (bicicletas, sillas de ruedas, incluidas motorizadas, etc.) en la planta baja de las edificaciones de todas esas tipologías edificatorias residenciales.

A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan -depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc.- se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos, siempre que resulte posible de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso.

- B.- Salvo en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, lo prohíba, se autoriza la implantación de usos residenciales en las citadas plantas de edificación siempre que los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en dicho planeamiento como en las restantes disposiciones legales vigentes, y que su acceso se produzca desde los elementos comunes del edificio (portal o escalera) o desde el interior de la parcela (desde terrenos o espacios privados vinculados a la misma o situaciones similares), en las condiciones que a ese respecto se determinen en las Ordenanzas municipales.

En todo caso, la autorización de la implantación de usos residenciales en esas plantas requerirá el cumplimiento de, alternativamente, alguna de estas dos condiciones:

- \* El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 2,20 m. sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.

Complementariamente, el alféizar de, como mínimo, uno de esos huecos no podrá estar a una altura superior a 1,20 metros, medida desde el suelo del interior de la vivienda.

- \* Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3,00 m.

Se consolidan las viviendas existentes en las referidas plantas que, aun no cumpliendo todas o algunas de esas condiciones, estén ubicadas en edificaciones consolidadas por el planeamiento urbanístico, siempre que esta consolidación incida, entre otros extremos, en aquellas viviendas.

A los efectos de la debida y precisa determinación de los criterios de autorización del uso

de vivienda en esas plantas, el Ayuntamiento procederá a la elaboración y tramitación de una ordenanza municipal de regulación de dicha cuestión, bien de forma diferenciada y autónoma, bien integrada en las ordenanzas mencionadas en el artículo 5 de este documento.

En todo caso, tanto el propio planeamiento urbanístico, como dicha ordenanza podrán:

- \* Prohibir el uso de vivienda en la citada planta en edificaciones, tramos de calle o ámbitos de la ciudad en los que se justifique su destino a otros usos (terciarios, equipamientos, etc.) por razones asociadas bien a la incentivación de la mixtura de usos en los mismos, bien a la preservación y/o generación de espacios públicos y sociales, bien a otras que se estimen de interés.
- \* Previa la debida y precisa exposición de las razones que lo justifiquen, excepcionar la aplicación, en edificaciones o tramos de calle concretos, de los criterios antes expuestos en lo referente tanto al acceso a la citada planta como a las relacionadas con la altura mínima del alféizar y a la disposición de terraza o jardín privado, y autorizar el uso de vivienda sin que el cumplimiento de todas o algunas de esas condiciones resulte necesario.
- \* Prever la vinculación de las viviendas resultantes, así como, en su caso, los correspondientes anejos, al régimen propio bien de la vivienda protegida, bien de la vivienda de promoción libre.
- \* Condicionar la implantación del uso de vivienda al cumplimiento de los requisitos que, de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en la legislación vigente, se estimen oportunos en materia de dotaciones públicas y cargas de urbanización, bien mediante la ordenación y ejecución material de las que se estimen posibles y/u oportunas, bien mediante el abono del valor económico de las mismas.

#### 4.- Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos asimilados a la vivienda.

Podrán asimismo implantarse los restantes usos autorizados en las condiciones establecidas, en cada caso, en el anterior artículo 59.

#### 5.- Condiciones de uso de los espacios y plantas ubicados bajocubierta.

A.- Espacios bajocubierta carentes de la condición de planta de edificación diferenciada e independiente:

- \* Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares (trasteros, etc.) de los característicos o admisibles.
- \* Asimismo, cuando reúnan las correspondientes condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en este Plan General, en el planeamiento promovido en su desarrollo y, en su caso, en



las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, se podrá autorizar el uso de vivienda a modo de espacio residencial anejo o asociado a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, vinculado física y jurídicamente a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

B.- Planta de edificación bajocubierta diferenciada e independiente.

Se autoriza el uso de vivienda, con carácter diferenciado y autónomo, configurado jurídicamente de manera asimismo autónoma, en las plantas bajocubierta existentes y/o proyectadas en edificaciones preexistentes y consolidadas con sus actuales características formales, incluida la planta bajocubierta, como en nuevas edificaciones, siempre que, complementariamente:

- \* Por cumplir, entre otras, las condiciones establecidas en el anterior artículo "56.2" de este documento, dicha planta esté integrada como tal en el perfil edificatorio autorizado en la parcela (planta "b").
- \* Se cumplan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc., establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas, entre otras, las correspondientes Ordenanzas municipales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos asimilados a la vivienda. Podrán asimismo implantarse los restantes usos autorizados en las condiciones establecidas, en cada caso, en el anterior artículo 59.

6.- Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

A.- Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante integrados en parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la superficie y restantes condiciones materiales de los terrenos adscritos a la parcela lo permitan, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además a: acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo; usos deportivos privados; implantación de depósitos de gases licuados.

B.- Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

**Artículo 61.- Tamaño mínimo y promedio de vivienda.**

1.- Tamaño mínimo.

El tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área urbana de Donostia-San Sebastián, conformado por la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, será

de 35 m<sup>2</sup> útiles.

2.- Tamaño promedio mínimo de la vivienda.

El tamaño promedio mínimo de la vivienda, fijado y aplicado de conformidad con las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo, se adecuará a los siguientes criterios:

2.1.- *Criterios generales:*

- A.- Parcelas "a.10 Residencial de casco antiguo": ..... 65 m<sup>2</sup>(t)/viv.
- B.- Parcelas "a.2 Residencial de ensanche": ..... 65 m<sup>2</sup>(t)/viv.
- C.- Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta": ..... 80 m<sup>2</sup>(t)/viv.
- D.- Parcelas "a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo": ... 120 m<sup>2</sup>(t)/viv.

2.2.- *Criterios complementarios:*

A.- El número de viviendas autorizable en los locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales situadas en parcelas de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo", "a.2 Residencial de ensanche" y "a.30 Residencial de edificación abierta" y que reúnan las condiciones que se exponen a continuación será el que asimismo se indica:

- a) Locales preexistentes que cuenten con una superficie superior a 45 m<sup>2</sup>(t) e inferior bien a 65 m<sup>2</sup>(t) –en el caso de edificaciones de tipología "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.2 Residencial de ensanche" –bien a 80 m<sup>2</sup>(t) –en el caso de edificaciones de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" y que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos para la autorización del uso de vivienda (acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

Se considerarán como tales los locales que, además de cumplir los citados requisitos, tenían, a todos los efectos y con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, la condición de locales jurídica y urbanísticamente diferenciados e independientes, configurados como tales de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluido el planeamiento urbanístico, vigentes en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia o autorización municipal.

Por su parte, se considerará que no cumplen esa condición, entre otros, los locales que hayan sido o sean objeto de expedientes disciplinarios relacionados, entre otros extremos, con la configuración de dichos locales con sus actuales características, incluida su superficie.

- b) Fracciones resultantes del cálculo y de la aplicación general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 45 m<sup>2</sup>(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

B.- El número de viviendas autorizable en los locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales que respondan a la tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación

de bajo desarrollo en bloque" y "a.401 Residencial de edificación adosada" que reúnan las condiciones que se exponen a continuación será el que asimismo se indica:

- a) Locales preexistentes que cuenten con una superficie superior a 70 m<sup>2</sup>(t) e inferior a 120 m<sup>2</sup>(t), y que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos e inferior a para la autorización del uso de vivienda (acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

Se considerarán como tales los locales que, además de cumplir los citados requisitos, tenían, a todos los efectos y con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, la condición de locales jurídica y urbanísticamente diferenciados e independientes, configurados como tales de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluido el planeamiento urbanístico, vigentes en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia o autorización municipal.

Por su parte, se considerará que no cumplen esa condición, entre otros, los locales que hayan sido o sean objeto de expedientes disciplinarios relacionados, entre otros extremos, con la configuración de dichos locales con sus actuales características, incluida su superficie.

- b) Fracciones resultantes del cálculo general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 70 m<sup>2</sup>(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.
- c) Las previsiones anteriores, así como la expuesta en el anterior apartado "2.1.D" para la tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque" y "a.401 Residencial de edificación adosada" no serán de aplicación en las parcelas de esa tipología ubicadas en ámbitos en los que en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General de Ordenación Urbana se prevea expresamente y con carácter normativo un número máximo de viviendas por parcela, en atención a su superficie, salvo que las viviendas resultantes de aquellas previsiones no superen dicho máximo.

C.- Las previsiones expuestas en los anteriores apartados "A" y "B" serán de aplicación general en el conjunto de las parcelas de las tipologías residenciales mencionadas en los mismos, incluidas las ubicadas en los ámbitos urbanísticos objeto de los desarrollos residenciales previstos en el marco del Plan General de 1995.

En consonancia con ello, esas previsiones serán de aplicación, entre otros, tanto en los ámbitos objeto del planeamiento especial y parcial promovido y aprobado en suelos urbanos y urbanizables residenciales en desarrollo del citado Plan General de 1995, como en aquellos otros en los que aquel planeamiento fue consolidado por éste.

Dichas previsiones serán de aplicación directa en esos supuestos, sin que para ello resulte necesaria la modificación formal del mencionado planeamiento especial y parcial.

D.- Con carácter general, las condiciones reguladoras del tamaño promedio de la vivienda no serán de aplicación en las nuevas edificaciones y/o partes de las mismas destinadas a dar respuesta a objetivos de realojo y/o traslado de residentes en viviendas emplazadas en edificaciones preexistentes que, por ser disconformes con el planeamiento, deban ser derribadas.

En esos casos, la superficie de las nuevas viviendas destinadas a realojo será o podrá ser equivalente a la de las viviendas preexistentes y a derribar en cada supuesto. Serán de

aplicación, eso sí, las condiciones reguladoras del tamaño mínimo de la vivienda.

- E.- El número máximo de viviendas en cada módulo de edificación integrado en la tipología edificatoria "a.401 Residencial de edificación adosada" será de una (1) vivienda.
- F.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades establecidas, en su caso, tanto en este Plan General como en el planeamiento pormenorizado consolidado por el mismo y/o promovido en su desarrollo, se consolidan las viviendas existentes en las edificaciones preexistentes y consolidadas que no se adecuen a los criterios anteriores, siempre que aquéllas y éstas hubiesen sido habilitadas de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

Esa consolidación no se extiende a las viviendas existentes en dichas edificaciones que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida en este mismo Plan General. Así, en caso de sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para el cumplimiento de la indicada superficie mínima de vivienda en todos los casos.

Tampoco se extiende a las viviendas existentes en las plantas de esas edificaciones ubicadas fuera del perfil autorizado para las mismas, para el supuesto de sustitución de dichas edificaciones y/o de partes íntegras de éstas. Las viviendas existentes en esas plantas no serán consideradas a los efectos de la determinación del número de viviendas máximo a autorizar y/o habilitar en la nueva edificación sustitutoria.

- G.- Tratándose de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el patrimonio urbanístico catalogado y a preservar, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso se entenderá supeditada a la real y efectiva preservación de aquéllas.

Así, la aplicación de los criterios generales expuestos en el anterior apartado "A" se entenderá supeditada a lo que en cada caso resulte de la real y efectiva preservación de las edificaciones y/o partes de las mismas a proteger, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el plan especial a promover con el fin de determinar los criterios de tratamiento y preservación del patrimonio urbanístico de la ciudad.

- H.- El incremento, en su caso, del número de viviendas existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General en edificaciones preexistentes y consolidadas ubicadas en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" se condiciona a la habilitación de una dotación mínima de aparcamientos de 1,5 plazas por cada nueva vivienda resultante, en el interior de la edificación y/o parcela privada.
- I.- La autorización y habilitación de un número de viviendas superior al existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General en edificaciones preexistentes y consolidadas se entenderá condicionada al cumplimiento de las obligaciones dotacionales establecidas en la legislación urbanística vigente para los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad ponderada, siempre que se considere que los terrenos vinculados a las referidas viviendas reúnen los requisitos para su clasificación y categorización de la indicada manera.

En consonancia con ello, la autorización en esos casos de un número mayor de viviendas al preexistente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos, en los términos establecidos bien en el contexto de la específica ordenación pormenorizada, bien de su ejecución, bien de las Ordenanzas a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.

3.- Condiciones de regulación y aplicación del tamaño promedio mínimo de la vivienda.

- A.- Con carácter general, las condiciones de regulación del tamaño promedio de vivienda se aplicarán en las intervenciones de edificación de todo tipo, en la globalidad del ámbito objeto de licencia, sea éste parte de un edificio, la totalidad del mismo o un conjunto de ellos.

El ámbito de regulación y aplicación de dicho tamaño promedio se corresponderá, en cada caso, con el ámbito objeto y/o afectado por la correspondiente solicitud de licencia municipal.

- B.- Se autoriza su cumplimiento global en el conjunto de un ámbito (área, sector...), mediante la consideración conjunta, a ese respecto, de la totalidad de las edificaciones y/o parcelas ordenadas en el mismo.

En todo caso, la viabilidad de dicho tratamiento global se entenderá supeditada a que el mismo sea planteado en un documento o proyecto (de planeamiento, de equidistribución, de edificación, etc.) que cuente con la capacidad necesaria para, por un lado, plantear la correspondiente propuesta global, y, por otro, determinar los mecanismos necesarios para, con las debidas garantías, proceder a la posterior inscripción de la misma y de sus afecciones jurídico-urbanísticas en el Registro de la Propiedad

- C.- El cumplimiento del referido tamaño promedio de vivienda se efectuará de forma diferenciada por parcelas o tipologías edificatorias asimismo diferenciadas, sin que pueda procederse al cómputo global de unas y otras a ese respecto.

Será posible el cumplimiento global del citado tamaño promedio, incluso mediante la consideración conjunta de tipologías de parcela y edificatorias diversas, previa justificación de su conveniencia e idoneidad en el contexto del planeamiento pormenorizado formulado en desarrollo de este Plan General.

- D.- El cómputo de la superficie de techo vinculada al referido tamaño promedio mínimo de vivienda se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- a) Se considerará, a todos los efectos, que la superficie mínima de  $45 \text{ m}^2(\text{t})$ , a la que se hace referencia en el anterior apartado "2.2.A.a", se corresponde con la superficie construida total, de carácter privativo, asociada al tamaño mínimo de vivienda establecido, a su vez, en el anterior apartado 1 de este artículo. En consonancia con ello, la superficie construida privativa de la vivienda no podrá ser inferior a los citados  $45 \text{ m}^2(\text{t})$ .
- b) A los efectos del cómputo de las superficies mínimas de  $45 \text{ m}^2(\text{t})$  y  $70 \text{ m}^2(\text{t})$ , a las que se hace referencia en los anteriores apartados "2.2.A.a" y "2.2.B.a", será considerada y computada, exclusivamente, la superficie construida directamente vinculada a la correspondiente vivienda o local, o privativa de la misma, y no así la asociada a los elementos comunes de la edificación.
- c) Complementariamente, una vez justificado y garantizado el cumplimiento de los criterios anteriores, el cómputo de la superficie de techo  $-\text{m}^2(\text{t})-$  asociada al tamaño promedio de vivienda se adecuará a las pautas que se exponen a continuación:

- \* Con carácter general, se considerará como tal superficie de techo, la superficie construida de las plantas destinadas de forma predominante a uso de vivienda, incluyendo los espacios comunes de acceso ubicados en las mismas

(escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares), pero no así los espacios destinados a usos auxiliares (trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares), y tampoco los situados en otras plantas no residenciales de la edificación (portales en plantas bajas no destinadas a vivienda, etc.).

- \* También con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan más adelante, se considerará que, dentro de una misma edificación, la superficie construida asociada a los citados espacios comunes de acceso, computables a los indicados efectos, es igual en todas las plantas de la misma.

Ese criterio será incluso de aplicación en la planta de la edificación en la que se ubique el portal de la misma, siempre que se destine, asimismo, a uso de vivienda.

En consonancia con ello, se considerará que la superficie de techo asociada a los referidos espacios comunes se corresponde con la destinada a ese fin en la planta alta residencial estándar o genérica de la edificación. Por su parte, no será considerada como tal superficie de techo, la asociada a los espacios singulares o propios vinculados a los citados portales, en la medida en que no se correspondan con los indicados espacios comunes de la referida planta alta genérica.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de esos criterios, todo proyecto o propuesta que, por cualquier circunstancia, conlleve el cómputo y la consideración de la superficie construida vinculada a los referidos espacios comunes deberá justificar su dicho cumplimiento en el contexto genérico de la edificación afectada en cada caso.

Por su parte, las citadas salvedades están asociadas a los supuestos singulares de las edificaciones que, en atención a sus propias especificidades, pudieran justificar la aplicación de unos criterios diversos a los anteriores. Previa exposición y justificación de esas singularidades en el contexto de los correspondientes proyectos o propuestas, en esos supuestos se estará a lo que, previa valoración de los servicios técnicos municipales, estime adecuado el Ayuntamiento.

E.- La autorización del uso de vivienda en edificaciones ubicadas en parcelas residenciales y destinadas tanto con anterioridad como con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, en su integridad, a otro uso autorizado por el planeamiento urbanístico se adecuará a los criterios siguientes:

- a) El conjunto de la edificación deberá ser objeto de tratamiento y consideración unitarios a los efectos de la autorización, en su caso, del referido uso de vivienda.
- b) En consonancia con lo anterior, el conjunto de la edificación deberá ser objeto, con el indicado fin, de un único proyecto referido a la totalidad de la misma, que deberá ser objeto de la correspondiente licencia municipal.
- c) El número de máximo de viviendas a autorizar en esos casos será el resultante de la aplicación del correspondiente tamaño promedio de vivienda sobre la totalidad de la superficie de techo residencial resultante, sin consideración alguna a ese respecto del número de locales o espacios jurídicamente diferenciados e independientes existentes con anterioridad.

A los correspondientes efectos se considerarán sujetos a esos criterios las

edificaciones destinadas en su integridad a usos no residenciales (hoteles, entidades bancarias, sedes administrativas de organismos públicos y privados, etc) a excepción de aquellas de tipología asimilable a la de viviendas colectivas con acceso y núcleo de comunicaciones común (oficinas independientes por plantas), en cuyo caso podrán someterse a los criterios establecidos en el apartado siguiente.

F.- La autorización del uso de vivienda en determinadas plantas o partes de edificaciones ubicadas en parcelas residenciales y destinadas con anterioridad a otro uso autorizado por el planeamiento urbanístico se ajustará a los criterios siguientes:

- a) Tratándose de plantas y/o partes de edificaciones destinadas a esos otros usos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento y previa obtención de la correspondiente autorización municipal, se autorizará el uso de vivienda en los locales existentes en esas plantas o partes de la edificación, en la medida en que se cumplan los criterios establecidos con carácter general en este artículo.
- b) Por su parte, tratándose de plantas y/o partes de edificaciones destinadas a esos otros usos autorizados con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, la autorización del uso de vivienda se adecuará, entre otras, a las siguientes pautas:
  - \* El ámbito de referencia a los efectos de proceder al citado cambio de uso a vivienda se entenderá conformado, en cada caso, por el conjunto constituido por las plantas y/o partes de esas edificaciones que sean objeto de proyecto.
  - \* El número de máximo de viviendas a autorizar en cada uno de esos conjuntos será el resultante de la aplicación del correspondiente tamaño promedio de vivienda sobre la totalidad de la superficie de techo residencial resultante, sin consideración alguna a ese respecto del número de locales o espacios jurídicamente diferenciados e independientes existentes con anterioridad.

G.- La o las viviendas que, como resultado de la aplicación de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de vivienda establecidas en este artículo, cuenten con un tamaño superior al del indicado promedio serán indivisibles. La inviabilidad de la división de las citadas viviendas será inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con los criterios que a este respecto se determinen en las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General.

#### 4.- Otras cuestiones.

A.- Con carácter general, la consolidación y/o autorización de un número de viviendas superior al resultante de las previsiones generales expuestas en los apartados anteriores ha de entenderse condicionada a su emplazamiento en edificaciones y en plantas o partes de las mismas preexistentes y consolidadas, así como a su construcción y/o habilitación, en su momento, con la debida cobertura jurídico-urbanística (licencia municipal, etc.), o a su legalización posterior.

Siempre que se cumplan esas condiciones, esas viviendas han de entenderse consolidadas y autorizadas, incluso en el marco del derribo y sustitución de la edificación.

En ese contexto, las edificaciones o partes de las mismas, así como las viviendas

emplazadas en ellas, que se encuentren en la situación regulada, entre otros, en el artículo "224.4" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en cualesquiera otras similares, no se entenderán ni legalizadas ni consolidadas, sino sujetas al régimen de fuera de ordenación, salvo que de forma expresa el planeamiento prevea su consolidación.

- B.- A los efectos establecidos en este artículo, se considerará que un local, vivienda o actividad cuenta con la correspondiente licencia o autorización municipal, siempre que haya sido objeto de cualquier expediente administrativo municipal de carácter urbanístico (relacionado con obras, actividades, segregación del local...) del que directa o indirectamente pueda derivarse la concesión y/o el reconocimiento de dicha licencia o autorización.
- C.- Las previsiones establecidas en este artículo serán complementadas y/o reajustadas por las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se consideren adecuados.

**Sección Tercera.**  
**CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS**  
**NO RESIDENCIALES.** (Parcelas "b", "e.40", "g" y "h").

**Artículo 62.- Condiciones generales de uso.**

**1.- Condiciones generales**

Se deberán cumplir en cada caso las condiciones de uso establecidas en, por un lado, este Título, por otro, las correspondientes Normas Particulares, y, por último y en caso de que se formule, en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

Serán también de aplicación las determinaciones que a ese respecto se establezcan en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

**2.- Uso de los espacios bajo rasante.**

Con excepción de las parcelas de este tipo situadas en zonas globales "A.10 Residencial de casco antiguo", "A.20 Residencial de ensanche", "A.30 Residencial de edificación abierta" y "A.40 Residencial de bajo desarrollo", en las que se aplicarán, salvo determinación expresa en sentido contrario en las Normas Particulares de este Plan General o el planeamiento pormenorizado correspondientes, las condiciones generales establecidas para las parcelas residenciales características de las mismas, los espacios bajo rasante de las parcelas no residenciales ordenadas en zonas globales de tipología diversa a las citadas, se destinarán con carácter general a usos auxiliares del uso principal asignado a la respectiva parcela.

Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se podrán autorizar en dichas plantas usos principales vinculados y/o complementarios de los desarrollados en las plantas sobre rasante de la edificación afectada en cada caso.

En ese contexto, en las parcelas no residenciales incluidas en las citadas zonas globales serán de aplicación, entre otros, los criterios establecidos en el anterior artículo 59 en materia de acceso a las plantas de edificación, locales y espacios destinados a uso de aparcamiento, tanto estén ubicadas sobre como bajo rasante.

**3.- Espacios de carga y descarga o recepción de vehículos.**

Las edificaciones destinadas a actividades económicas (tanto de carácter industrial como terciario), así como las restantes que lo requieran, deberán disponer de una zona de carga y



descarga de mercancías. Sin perjuicio de lo que se indica a continuación, su habilitación e implantación (bien en el interior de la edificación, bien en espacios de la parcela no edificados sobre rasante, etc.). así como su dimensionamiento, se adecuará a los criterios establecidos en las Ordenanzas municipales vigentes.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o a la actividad correspondiente, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m<sup>2</sup>(t), la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será, con carácter general, de dos plazas de camión, salvo que razones debidamente justificadas en supuestos concretos den pie a la fijación de un estándar inferior o, en su caso, superior. Se estará a ese respecto, incluso en lo referente a la determinación del tamaño de las citadas plazas, a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no se disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

#### 4.- Tamaño mínimo y promedio de los locales destinados a actividades económicas.

El tamaño mínimo y promedio de los locales destinados a actividades económicas tanto industriales como terciarias ordenados en edificaciones no residenciales será el siguiente:

##### A.- Criterio general:

Dichos tamaños serán los establecidos con carácter general y/o específico, bien en las Normas Urbanísticas de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.

##### B.- Criterio complementario:

Los citados tamaños no serán, en ningún caso, inferiores a los resultantes de la aplicación de las condiciones siguientes:

- \* Tamaño mínimo: 25 m<sup>2</sup> útiles.
- \* Tamaño promedio (a los efectos de la segregación o división de un local de tamaño superior): 40 m<sup>2</sup> útiles.

#### 5.- Dotación de aparcamientos.

Se estará a este respecto a lo establecido en el siguiente artículo 63 de este documento.

### **Sección Cuarta. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE APARCAMIENTOS.**

#### **Artículo 63.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos.**

##### 1.- Criterios generales.

Con carácter general, se estará a lo establecido tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en este Plan General, en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, y en los correspondientes planes de movilidad. Se tendrán en cuenta, a ese respecto, las previsiones establecidas, entre otros, en los artículos 59, 60, etc. de este documento.

2.- Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas.

- A.- La dotación mínima de aparcamientos a ordenar en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos tanto en el suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización como en suelo urbanizable, será la resultante de la aplicación de los criterios reguladores del estándar urbanístico establecido en la materia en las disposiciones vigentes.

Como tal disposición se ha de considerar en este momento el Decreto 123/2012, de 3 de junio, de estándares urbanísticos. En todo caso, en el supuesto de modificación de ese Decreto deberá estarse a lo que resulte de la misma.

El cumplimiento de ese estándar y, en consonancia con ello, la habilitación de la correspondiente dotación de aparcamientos se ha de adecuar a los criterios establecidos a ese respecto en las citadas disposiciones.

- B.- Las dotaciones mínimas de aparcamientos a ordenar en el contexto de los desarrollos urbanísticos preferentemente residenciales asociados y/o previstos en suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada, y, debido a ello, sujetos a las pautas propias de las actuaciones de dotación, será la resultante de la aplicación de los criterios reguladores del estándar urbanístico establecido en esa materia en las disposiciones vigentes.

El cumplimiento de ese estándar y, en consonancia con ello, la habilitación de la correspondiente dotación de aparcamientos se ha de adecuar a los criterios establecidos al respecto en las citadas disposiciones.

- C.- Se procederá al cumplimiento de esa dotación, preferentemente, dentro de cada una de las parcelas urbanísticas afectadas, y, complementariamente y previa justificación de su conveniencia e idoneidad, de manera global en dos o más parcelas (sujetas o no al cumplimiento de dicha dotación).

- D.- Las previsiones expuestas en los apartados anteriores podrán ser reajustadas tanto al alza como a la baja, bien en el conjunto del término municipal bien en determinadas partes del mismo, en el contexto de la formulación y aprobación del o de los correspondientes planes de movilidad del municipio, en la medida y con el alcance con el que, justificadamente, se estime conveniente.

3.- Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a usos no residenciales.

- A.- Sin perjuicio de lo expuesto en el anterior artículo "62.2" de este documento, los accesos de vehículos motorizados a las parcelas de uso no residencial desde las vías urbanas quedarán sujetos a las restricciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales, bien en los correspondientes planes promovidos en materia de movilidad y tráfico.

- B.- La implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales (tanto en parcelas residenciales como no residenciales) se complementará con la habilitación de la dotación de aparcamientos asociada al cumplimiento del estándar urbanístico establecido en esa materia en las disposiciones vigentes.

Esa dotación se incrementará en los supuestos que se mencionan a continuación, de

conformidad con los criterios que asimismo se exponen:

- a) En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se habilitará una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea.
- b) Usos comerciales:
  - \* Venta al detalle de productos de consumo:
    - 2ª y 3ª categorías:..... 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)
    - 4ª categoría:..... 5,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.
  - \* Venta de automóviles: ..... 1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(t)  
(Destinados a exposición)
- c) Usos de hostelería y recreativos de 2ª y 3ª categorías: ..... 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)
- d) Uso hospedaje [superficie de techo ocupada > 2.000 m<sup>2</sup>(t)]: 1,0 plz/2 habitaciones.
- e) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario"  
[superficie de techo ocupada > 2.000 m<sup>2</sup>(t)]: ..... 2,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)

En todo caso, los parámetros expuestos en los apartados anteriores serán considerados como referentes dotacionales máximos que el Ayuntamiento podrá, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, ajustar y/o adaptar a la baja en atención a las características y a los condicionantes propios de las actuaciones planteadas.

Además, en atención a objetivos asociados a la ordenación del tráfico y/o a razones vinculadas a las propias características de la actividad que se pretenda desarrollar, las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, el planeamiento pormenorizado y/o las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán eliminar total o parcialmente esa exigencia en determinados ámbitos o partes de los mismos, establecer la prohibición de la implantación de aparcamientos, o

prever el incremento de la dotación expuesta.

- C.- En la medida en que, por un lado, las condiciones de la parcela, de la edificación y del entorno afectados lo permitan, y, por otro, la naturaleza y las características propias de las actividades no residenciales que se pretendan implantar en edificaciones (tanto residenciales como no residenciales) preexistentes y consolidadas lo justifique, podrá condicionarse la autorización de dichas actividades a la disposición de una dotación mínima de aparcamiento para vehículos motorizados de 1,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t).

#### 4.- Dotación de aparcamiento para bicicletas.

- A.- Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se deberán ordenar, en el interior de las correspondientes edificaciones y/o parcelas, espacios para el aparcamiento de bicicletas, de conformidad con los siguientes

criterios:

- a) Edificaciones residenciales: 1 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t) o fracción.
- b) Edificaciones destinadas a actividades económicas: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- c) Alojamientos dotacionales: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- d) Equipamientos: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t).
- e) Terminales o estaciones de transporte público: se estará a lo establecido bien en el o los correspondientes planes de movilidad, bien en los proyectos específicos referidos a dichas instalaciones.

B.- Tratándose de edificaciones residenciales, las citadas plazas se ubicarán, preferentemente, en planta baja. También podrán colocarse en plantas bajo rasante, en los supuestos y condiciones que se determinen en el planeamiento de desarrollo y/o en las Ordenanzas

municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento. De igual manera, podrán colocarse sobre rasante, en el exterior de la edificación, siempre que ésta cuente con terrenos no edificados vinculados a la misma.

C.- Tratándose de edificaciones e instalaciones destinadas a otros usos, las referidas plazas serán habilitadas en las condiciones establecidas bien en el planeamiento de desarrollo, bien en las citadas Ordenanzas.

D.- Con carácter general, previa la debida justificación, dichas Ordenanzas podrán reajustar y complementar, tanto al alza como a la baja, las previsiones anteriores en los términos que se estimen oportunos.

## **TÍTULO CUARTO.**

### **RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.<sup>1</sup>**

#### **CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

##### **Artículo 64.- Condiciones generales de edificación y uso.**

###### **1.- Criterios generales.**

La implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará, entre otras, a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

###### **2.- Condiciones de emplazamiento**

- A.- Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este documento.

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

- B.- En caso de derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otras que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo de Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de, en su caso, informe favorable de la Administración competente en la materia.

- C.- Las edificaciones preexistentes y consolidadas se entenderán convalidadas en sus actuales condiciones de emplazamiento, sin perjuicio de la modificación de su emplazamiento de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado B. En este contexto, la aplicación de estos últimos criterios se efectuará en condiciones que conlleven el cumplimiento, siempre que sea posible, de las previsiones generales (distancias, separaciones, retiros,...) establecidas en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

###### **3.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones e instalaciones.**

A.- Condiciones de forma y volumen de las nuevas edificaciones e instalaciones:

- \* Pendiente máxima de cubierta: 40%.

- \* Número máximo de plantas de edificación:

- 3 plantas sobre rasante.
- 1 planta bajo rasante.

Excepcionalmente, podrá autorizarse la construcción de dos (2) plantas bajo rasante siempre que se estime conveniente y justificado por razones asociadas bien a la topografía del ámbito afectado, bien a las características y condiciones propias de la actuación planteada.

Además, esas edificaciones bajo rasante podrán tener una ocupación en planta diversa a las de las edificaciones sobre rasante, con el límite máximo de edificabilidad establecido en el anterior artículo 30 de este documento.

- \* Altura de edificación máxima, referida a cualquier punto de la misma, con excepción de las instalaciones que deban colocarse en la cubierta: 9 metros.

- \* Retiro de las edificaciones e instalaciones respecto del límite de la parcela: ..... 10,00 m.

- \* Longitud máxima de la edificación e instalación: ..... 50,00 m.

- \* Ocupación en planta máxima por edificio o instalación:

- Edificación convencional (pabellones...): ..... 1.000,00 m<sup>2</sup>
- Viveros, invernaderos o construcciones e instalaciones asimilables, que acojan actividades agrarias en las que el terreno no sea el referente directo de la producción (soluciones de cultivo hidropónico, etc.), cualesquiera que sean las soluciones constructivas a las que respondan los mismos (fijas o no; estables o no; con o sin cimentación; etc.): .. 1.200,00 m<sup>2</sup>

- \* Superficie de techo edificable sobre rasante máxima por edificio convencional: ..... 1.200,00 m<sup>2</sup>(t)

Además, con carácter general, las construcciones se adecuarán a los criterios establecidos tanto en el artículo "28.4.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo.

Excepcionalmente, el conjunto de los parámetros establecidos en este artículo (con la única salvedad de los referidos al número máximo de plantas de edificación y a su retiro respecto del límite de la parcela) podrán ser reajustados al alza en los supuestos de construcciones e instalaciones destinadas directamente tanto a usos rurales como a equipamientos comunitarios, edificios de interés público e infraestructuras de servicios que, justificadamente, deban superarlos en atención a requisitos de programación y/o adecuación funcional ineludibles. En todo caso, la autorización e implantación de propuestas que conlleven la superación de esos parámetros en un porcentaje superior al 20% requerirá la previa elaboración y tramitación de un plan especial que, justifique la conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.

En ese contexto, tratándose de edificaciones e instalaciones vinculadas a usos rurales, esos excepcionales criterios de intervención serán de aplicación, exclusivamente, en las destinadas directamente a la producción agropecuaria y no así a usos auxiliares de la explotación agropecuaria (vivienda, agroturismo, ...) de carácter no estrictamente rural.

B.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones preexistentes y consolidadas:

Se entenderán consolidadas las edificaciones preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, con sus actuales condiciones de forma y volumen.

A los correspondientes efectos, se considerará que esa consolidación incide en las edificaciones preexistentes construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida licencia municipal. A su vez, dicha consolidación no incide, entre otras, en las edificaciones, instalaciones y elementos a los que se alude en el siguiente apartado 8 de este mismo artículo.

4.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones (con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria) como la remodelación y/o reutilización de las preexistentes, deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo (artículo 65), así como de, como mínimo, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de electricidad.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales -viaria y de servicios- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

5.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones que estime adecuadas en lo referente al trazado y la configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal.

Las Ordenanzas municipales a elaborar en desarrollo de este Plan General podrán definir las condiciones de intervención que a ese respecto se estimen adecuadas.

6.- Prohibiciones de uso y usos admitidos excepcionalmente.

Con carácter general, podrán implantarse en el suelo no urbanizable los usos autorizados en el mismo, tengan o no carácter rural, en las condiciones expuestas tanto en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En ese contexto, quedan expresamente prohibidos en dicho suelo los usos de carácter urbano, y más concretamente los usos industriales, con excepción de las industrias agrarias y de explotación del litoral autorizadas, previa obtención, en su caso y siempre que resulte necesario, del visto bueno del organismo sectorial competente en la materia. Esas industrias deberán sujetarse en cualquier caso a las condiciones y limitaciones establecidas tanto en este Plan

General y en el planeamiento promovido en su desarrollo, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, quedan prohibidas las nuevas edificaciones destinadas a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda. Se consolidan las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, incluidas las que cuenten

con un número de viviendas superior, implantadas en su momento con las debidas y necesarias autorizaciones legales. Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda permitidas en el suelo no urbanizable de acuerdo con los criterios planteados en este Plan deberán estar ligadas a una explotación agropecuaria o, en su caso, a otros usos autorizados que justifiquen su implantación. Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos edificios con destino a vivienda autónoma.

Se autoriza asimismo la implantación de usos de infraestructuras de servicios urbanos en las modalidades y condiciones establecidas tanto en este Plan General, como en los planes y ordenanzas que se promuevan en su desarrollo.

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

Se prohíbe la construcción de una nueva edificación residencial en los supuestos en los que la misma, de ejecutarse, dé lugar a la presencia de, al menos, cuatro edificaciones con uso residencial en un círculo de 75 metros de radio.

Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente.

8.- Eliminación de elementos degradantes.

Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se

destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanos y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

9.- Utilización preferente de las edificaciones preexistentes.

Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que las mismas sean adecuadas para su implantación.

La construcción de nuevas edificaciones destinadas a esos usos y actividades se condiciona a la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

A esos efectos, se considerarán preexistentes las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, construidas en su día previa obtención de la correspondiente licencia municipal y/o legalizadas con posterioridad, y consolidadas por este Plan General y/o por el planeamiento promovido en su desarrollo.

10.- Limitación del número de edificaciones.

Se reducirá al máximo posible el número de edificaciones existentes y/o a construir vinculadas a



una misma explotación agropecuaria, finca y/o actividad autorizada.

Con ese fin, siempre que sean compatibles entre sí, los usos y actividades autorizados que requieran de edificaciones o instalaciones se implantarán en una misma edificación.

Complementariamente, la construcción y/o habilitación de dos o más edificaciones o instalaciones exentas deberá justificarse, entre otras, en razones asociadas bien al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia (de carácter sanitario, etc.) y/o de las propias previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico (reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, etc.), bien en exigencias funcionales y/o de programación de los objetivos y actividades proyectados, bien en otro tipo de razones debidamente justificadas.

#### 11.- Medidas de desarrollo de las previsiones anteriores.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el anterior artículo 5 de este documento establecerán las medidas que, en desarrollo y/o como complemento de las previsiones anteriores, se estimen adecuadas.

### **Artículo 65.- Carreteras y caminos rurales**

1.- Tendrán esta consideración las carreteras (red de titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y los caminos públicos existentes o proyectados en el suelo no urbanizable, reflejados bien en el plano "IV.5 Carreteras y caminos rurales" del documento "5. Planos" de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, con independencia de su integración o no en la red de sistemas generales del municipio.

También tendrán esa consideración aquellas otras carreteras y caminos preexistentes y no grafiados en el citado plano que, justificadamente, reúnan, entre otras, las condiciones siguientes:

- \* Anchura mínima de calzada: 4,00 m.
- \* Pendiente: inferior al 15%.
- \* Disponer de pavimento (asfáltico, hormigón...) que cumpla los requisitos de capacidad portante establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidas las Ordenanzas municipales.
- \* Disponer bien de vía de salida alternativa, bien de final en fondo de saco con un diámetro de 12,50 metros, bien de alguna otra solución alternativa que resulte idónea a ese respecto.

2.- El Ayuntamiento y la Diputación Foral de Gipuzkoa podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes -que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados-, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

3.- Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos mencionados en el anterior apartado 1.

4.- Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales autorizados (usos terciarios y de equipamiento, industrias agrarias y de explotación del litoral...) que pretendan implantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos mencionados en el anterior apartado 1, y deberán situarse:

- \* A una distancia superior a 10 metros e inferior a 100 metros en los supuestos en los que no resulte necesaria y/o no se prevea la formulación de planeamiento especial a los efectos de su autorización.
  - \* A la distancia establecida en el citado planeamiento especial, siempre que se proceda a su formulación y aprobación.
- 5.- Se autoriza la apertura de nuevas carreteras y caminos, exclusivamente, bien con el fin de dar acceso a construcciones particulares preexistentes y no declaradas fuera de ordenación, bien en atención a razones de interés público previa y debidamente justificadas.
- 6.- La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.
- 7.- Las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la normativa foral vigente en materia de carreteras y caminos de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006, (D.F. 1/2006) en los términos y con el alcance con el que, en su caso, sean de aplicación.
- 8.- Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 establecerán las medidas que, en su caso y justificadamente, se estimen adecuadas a modo de desarrollo y/o complemento de las previsiones anteriores.
- Además, previa justificación de su conveniencia, dichas Ordenanzas podrán reajustar las previsiones expuestas en este artículo, sustituyéndolas por otras que se estimen convenientes, más o menos exigentes que las anteriormente establecidas.

#### **Artículo 66.- Pistas para vehículos**

Excepcionalmente, se autoriza la apertura de nuevas pistas en suelo no urbanizable cuando las mismas respondan a razones asociadas a la explotación del medio rural. Su autorización, incluso en lo referente a las características y condicionantes materiales de dichas pistas, se adecuará a los criterios establecidos en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

Por su parte, se prohíbe la apertura de nuevas pistas que o bien no respondan a las mencionadas razones, o bien no estén contempladas en el contexto global de obras o edificaciones autorizadas.

#### **Artículo 67.- Protección de la vegetación de interés y de la fauna.**

##### **1.- Protección de la vegetación de interés.**

Se consideran áreas de vegetación de interés las identificadas tanto en este Plan General (condicionante superpuesto "C.1d Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos) como, en su caso, en el planeamiento especial que se promueva en su desarrollo.

Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de dicha vegetación, salvo las que pudieran justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal, o resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias.

Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en los márgenes y riberas de

los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora que, de igual modo, deberán ser objeto de autorización.

El régimen de tratamiento de las citadas áreas es el reflejado en el siguiente artículo 84 de este documento.

Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5, establecerán las medidas que, en desarrollo y/o como complemento de las previsiones anteriores, se estimen adecuadas.

## 2.- Protección de la fauna.

Se consideran áreas protección de la fauna las identificadas, además de en las disposiciones legales vigentes en la materia, tanto en este Plan General (condicionante superpuesto "C.1e Áreas de protección de la fauna), como en los planes y proyectos específicos que con ese fin puedan promoverse en su desarrollo.

El régimen de tratamiento de las mismas será el reflejado en el siguiente artículo 84 de este documento.

Las actuaciones, tanto de implantación de edificaciones como de promoción de actividades, se complementarán con la determinación de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación de las especies de fauna protegida que puedan existir en el entorno afectado.

Serán objeto de la debida y expresa consideración y evaluación, en ese contexto, los planes de gestión promovidos para la preservación de esas especies, incluidas las medidas establecidas en cada uno de ellos.

### **Artículo 68.- Protección y/o tratamiento de otros espacios y elementos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en el planeamiento urbanístico.**

El régimen de tratamiento y, en su caso, protección de espacios y elementos afectados por otros condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, diversos a los mencionados en el artículo anterior será el establecido en dicho planeamiento.

### **Artículo 69.- Protección de cauces fluviales**

Con carácter general, a los efectos de la protección de los citados cauces se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes<sup>(1)</sup>.

En todo caso, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 15,00 m.

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas -viario, infraestructuras de servicios, etc.-, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

Se consolidan las edificaciones existentes ubicadas a una distancia inferior a la citada, siempre que las mismas se adecuen a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales vigentes.

---

(1) Merecen una particular atención, a ese respecto, las previsiones establecidas tanto en las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio como en el también vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica y Mediterránea), aprobado definitivamente mediante Decreto 449/2013.

### **Artículo 70.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas**

La implantación estable de construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales, fijas o móviles, caravanas, mobilhomes o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, únicamente será admitida para la posible previsión de ese tipo de construcciones o instalaciones en el contexto de la proyección y ordenación de campings susceptibles de autorización de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones específicas vigentes en la materia, como en este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por él.

### **Artículo 71.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras.**

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en suelo no urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser objeto, además de la correspondiente licencia municipal, de las autorizaciones previstas en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la conveniencia e idoneidad de esas actuaciones tanto desde perspectivas ambientales como desde las propias del medio natural.

Dichas intervenciones deberán contar en cualquier caso con un proyecto técnico elaborado de conformidad con los criterios establecidos en la referida legislación, que, entre otros extremos, justifique la resolución de la recogida y canalización de las aguas y adecuación ambiental de la propuesta

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas cuando el propietario de los terrenos lo solicite bien para mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, en el caso de situarse en el suelo no urbanizable y de estar vinculados esos terrenos a una explotación de esa naturaleza reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral), bien con el de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o de otros planes y proyectos autorizados. Con ese fin, mediante la preceptiva elaboración y presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico redactado de conformidad con los criterios establecidos en la indicada legislación, se deberá asegurar, entre otros extremos, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o contruidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el entorno, y la recuperación de la superficie del terreno afectado. Con este último fin, en el caso de que el mismo no estuviera destinado a su urbanización, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente y se realizará, en su caso, una plantación de árboles y especies arbustivas y herbáceas adecuada a las características paisajísticas del territorio en el que se sitúa.

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en el suelo no urbanizable el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

---

(1) Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el Decreto 49/2009

### **Artículo 72.- Criterios generales reguladores del régimen general de edificación.**

En lo referente al significado de los distintos términos edificatorios (edificabilidad sobre y bajo rasante; sótano, semisótano, planta baja; plantas altas, etc.), a la determinación del número de plantas de la edificación, a la medición de su altura, etc. serán de aplicación, en la medida en que resulten compatibles con el medio rural, los criterios generales reguladores de dichas cuestiones establecidos en el contexto de la determinación del régimen de calificación urbanística en los anteriores Títulos Segundo y Tercero.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **Artículo 73.- Usos extractivos.**

- 1.- Se consolidan las actividades extractivas (minas, canteras...) desarrolladas en el municipio con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General, siempre que las mismas cuenten con las correspondientes y preceptivas autorizaciones emitidas por las autoridades competentes en la materia.

El alcance, tanto material como territorial de dicha consolidación es el resultante de la autorización otorgada en cada caso.

- 2.- La apertura de nuevas actividades de esa naturaleza requerirá, entre otros extremos, la formulación del previo y preceptivo expediente de modificación de este Plan General con el fin de, por un lado, evaluar su idoneidad, por otro, identificar y delimitar el ámbito objeto de las mismas, y, por último, determinar las condiciones de su desarrollo y ejercicio.

En todo caso, incluso mediante la formulación de un expediente como el citado, su apertura únicamente podrá ser autorizada en la zona global de tipología "D.30 Agroganadera y de campiña", concretamente en las partes de la misma no afectadas por condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística incompatibles con aquellas actividades.

- 3.- Los ámbitos objeto de las citadas actividades, así como su entorno, deberán ser objeto de los correspondientes planes y medidas de recuperación, a ejecutar tanto complementariamente al desarrollo de aquéllas como tras su finalización.

### **Artículo 74.- Explotaciones agropecuarias-forestales comunes.<sup>1</sup>**

- 1.- Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agropecuaria-forestal común aquélla que esté o sea reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa), por cumplir los requisitos establecidos a ese respecto por la misma.

Esa condición deberá ser justificada en cada caso mediante la presentación de la correspondiente certificación o acreditación emitida por la citada Administración.

La implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria-forestal común tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación

de la citada certificación, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y aplicable en cada caso, incluido este mismo Plan General, así como el cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluida la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

A esos efectos, se identifica como caserío la unidad básica de explotación del uso agropecuario integral, en cuanto que constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

## 2.- Parcela mínima

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agropecuaria-forestal se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la naturaleza de la explotación agropecuaria-forestal que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones).

La superficie de dicha parcela mínima será, en todo caso, superior a la fijada como unidad mínima de cultivo<sup>(1)</sup>.

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en zonas de uso global diversas.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas vinculadas a explotaciones agropecuarias-forestales tanto nuevas como preexistentes estará condicionada al cumplimiento, entre otros, del requisito de parcela mínima establecido en cada caso, según sea el tipo de edificación o instalación proyectado, para su autorización, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, así como de las restantes condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes como en dicho planeamiento.

## 3.- Condiciones generales de edificación y urbanización

A.- Las edificaciones se adecuarán a los requisitos generales establecidos en el anterior Capítulo Primero de este mismo Título.

B.- Se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, construidos de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su

ejecución, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y/o legalizados con posterioridad.

Se autoriza la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán bien englobadas en el citado edificio (conformando un conjunto unitario), bien adosadas al mismo, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con éste, bien exentas, siempre que por razones sanitarias, urbanísticas u otras que se justifiquen debidamente se estime necesario.

---

(1) De conformidad con lo establecido en el Decreto 168/1997 de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y comarcas, la superficie de la unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 1 hectárea.

Cuando la explotación cuente con una o varias viviendas auxiliares, éstas se consolidan asimismo. Se autoriza incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario, con la consiguiente disociación de aquella construcción respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares.

La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociada la posibilidad de su restauración o renovación integral, e incluso la de su sustitución, debiendo adaptarse en este caso la edificación a las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico, salvo en los extremos cuyo cumplimiento hiciese inviable la propia sustitución. Esa consolidación no se extiende a las chabolas, tejavanas y demás añadidos precarios que, con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno, deban ser eliminados previa y/o simultáneamente a las indicadas renovación o sustitución, debiendo condicionarse la autorización de estas actuaciones al derribo de aquéllos.

En todo caso, la materialización de dichas actuaciones, incluida la de sustitución, se entenderá condicionada a la previa obtención, tanto de la correspondiente licencia municipal, como de los restantes informes o autorizaciones que, en su caso, resulten necesarios de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

Además, se deberán respetar los elementos de valor arquitectónico o histórico existentes e integrados en el Catálogo del municipio y en el P.E.P.P.U.C, conservándolos y/o reutilizándolos.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplirse en todo caso los límites máximos de altura y número plantas de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos rurales. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas a los linderos de la parcela y/o a otras edificaciones, elementos y propiedades, establecidas en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, sin que puedan reducirse las preexistentes.

#### 4.- Implantación de nuevas explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agropecuarias-forestales comunes requerirá el cumplimiento de, entre otras, las condiciones establecidas en los apartados 1 -certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa- y 2 -superficie mínima del terreno vinculado a la misma- de este mismo artículo.

Con carácter general, a los efectos de la implantación de esas nuevas explotaciones y, más en concreto, de dar cobertura y respuesta a las necesidades que las mismas pudieran plantear en materia de edificaciones e instalaciones, se tomarán como referencia, preferentemente, las preexistentes y consolidadas de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Complementariamente, cualquiera que sea la naturaleza y el destino de las mismas, la autorización de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a esas explotaciones se entenderá condicionada, por un lado, al cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico asimismo vigentes (este Plan General;

planeamiento promovido en su desarrollo; etc.), y, por otro, a la previa justificación de la idoneidad de las edificaciones preexistentes para los fines planteados. Complementariamente, su autorización e implantación se adecuará a los criterios de tratamiento y, en su caso, preservación de los espacios y elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria-forestal.

A.- Se considerarán como tales las construcciones e instalaciones destinadas directamente a la producción agraria o a usos complementarios y/o auxiliares de la explotación (cuadras; granjas y construcciones e instalaciones asociadas a explotaciones ganaderas intensivas; establos; pajares; silos; edificaciones e instalaciones para la guarda de maquinaria agraria y de vehículos de personas vinculadas al caserío; edificaciones e instalaciones vinculadas a industrias agrarias auxiliares de la explotación; viveros; serrerías; invernaderos; etc.), con excepción de los regulados en los siguientes apartados 6 y 7 de este mismo artículo.

En atención a la naturaleza y a los objetivos de las mismas, esas construcciones e instalaciones podrán responder a soluciones constructivas y/o de implantación bien de carácter fijo y estable, bien de carácter provisional.

A los efectos de la determinación, en cada caso, de las soluciones constructivas y/o de implantación idóneas, serán objeto de la debida consideración y evaluación los parámetros de intervención que, en su caso, determine la entidad competente en materia agraria<sup>(1)</sup>, en atención a la naturaleza y a los condicionantes de la correspondiente explotación agropecuaria-forestal, y la función asignada en el contexto de la misma a las correspondientes edificaciones e instalaciones.

B.- Con la sola excepción de las declaradas disconformes y/o fuera de ordenación de conformidad con los criterios establecidos tanto en este Plan General como en el planeamiento convalidado por él o promovido en su desarrollo, se entenderán consolidadas las construcciones e instalaciones preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y destinadas a los usos mencionados en el apartado anterior, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

Tanto a los efectos de su ampliación como de su destino a usos diversos de los previamente implantados en ellas, se entenderán de aplicación las condiciones establecidas en los siguientes apartados C y D para las nuevas construcciones e instalaciones, salvo que sean de imposible cumplimiento, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna. Aquellas condiciones serán en todo caso de aplicación en relación con las propuestas de implantación de granjas, explotaciones ganaderas intensivas, industrias agrarias de carácter pecuario o de otros destinos asimilables a los anteriores en atención a su naturaleza y a sus afecciones en las referidas edificaciones preexistentes.

La consolidación de las citadas construcciones e instalaciones lleva asociada, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

C.- Las nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los usos y objetivos mencionados en el anterior apartado A y a las que se alude a continuación, tanto estén vinculadas a explotaciones agropecuarias-forestales preexistentes como a nuevas, deberán adecuarse, entre otras, a las condiciones que asimismo se exponen:

---

<sup>(1)</sup> En el momento de la formulación de este Plan General, la entidad competente en las referidas materias de naturaleza agraria es el Departamento de Desarrollo de Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.



- a) Esas construcciones e instalaciones son concretamente las siguientes:
- \* Edificaciones convencionales (pabellones...).
  - \* Viveros, construcciones e instalaciones, que acojan actividades agrarias en las que el terreno no sea el referente directo de la producción cualesquiera que sean las soluciones constructivas a las que respondan los mismos (fijas o no; estables o no; con o sin cimentación; etc.).  
Tienen esa condición, entre otras y además de las mencionadas, las granjas, las construcciones e instalaciones asociadas a industrias agrarias auxiliares de la explotación, etc.
- b) Separaciones mínimas de carácter general:
- \* Al límite del suelo no urbanizable: ..... 50,00 m.
  - \* A edificaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: ..... 50,00 m.
  - \* Al límite de la parcela: ..... 10,00 m.
  - \* A edificaciones vinculadas a la misma explotación que alcancen la longitud y la ocupación de parcela máximos establecidos en el anterior artículo "64.3.A":... 20,00 m.
- c) Separaciones mínimas específicas de las construcciones destinadas a granjas, explotaciones ganaderas intensivas, industrias agrarias de carácter pecuario o a otros destinos asimilables a los anteriores en atención a su naturaleza y a sus afecciones:
- \* Al límite del suelo no urbanizable: ..... 400,00 m.
  - \* A edificaciones no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: ..... 100,00 m.
  - \* A edificaciones destinadas a los usos mencionados en el siguiente apartado 6, y vinculadas a la propia explotación: ..... 20,00 m
  - \* Al límite de la parcela: ..... 10,00 m.
- d) Número máximo de plantas:
- \* 1 planta sobre rasante (susceptible de ser complementada con una entreplanta de, como máximo, una superficie equivalente al 20% de aquélla).
  - \* 1 planta bajo rasante.
  - \* Altura máxima: ..... 5,00 m.
- e) Condiciones de ocupación en planta máxima de la parcela por la edificación:
- La ocupación en planta máxima de una misma y única parcela física y espacialmente continua por parte del conjunto de las construcciones reguladas en este apartado C responderá, con carácter general, a los siguientes criterios:
- \* Parcela con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>: ..... 15% de la superf. de la parcela
  - \* Parcela con superficie superior a 10.001 m<sup>2</sup> e inferior a 60.000 m<sup>2</sup>:
    - Criterio general: ..... 10% de la superf. de la parcela
    - Ocupación máxima: ..... 5.000 m<sup>2</sup>.
  - \* Parcela con superficie superior a 60.001 m<sup>2</sup>:
    - Criterio general: ..... 7% de la superf. de la parcela
    - Ocupación máxima: ..... 8.000 m<sup>2</sup>
- f) Edificabilidad máxima sobre rasante destinada a las construcciones e instalaciones reguladas en este apartado C en cada una de las citadas parcelas: 1,00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> de parcela ocupable de conformidad con las condiciones expuestas en el anterior apartado "f".

D.- Las nuevas instalaciones destinadas a los usos y objetivos mencionados en el anterior

apartado A y a las que se alude a continuación, tanto estén vinculadas a explotaciones agropecuarias-forestales preexistentes como a nuevas, deberán adecuarse, entre otras, a las condiciones que asimismo se exponen:

- a) Esas instalaciones están conformadas, concretamente, por los invernaderos u otras asimilables, asociadas a actividades de producción y/o plantación agraria efectuadas de manera directa sobre el terreno o mediante otros sistemas de cultivo (hidropónico ,etc).
- b) Separaciones mínimas de carácter general:
  - \* A edificaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 20,00 m.
  - \* Al límite de la parcela: ..... 10,00 m.
- c) Ocupación máxima de una misma y única parcela físicamente continua y receptora de la instalación:
  - \* Parcela con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>: ..... 30%
  - \* Parcela con superficie superior a 10.001 m<sup>2</sup> e inferior a 60.000 m<sup>2</sup>:
    - Criterio general: ..... 20% de la superf. de la parcela
    - Ocupación máxima: ..... 8.000 m<sup>2</sup>
  - \* Parcela con superficie superior a 60.001 m<sup>2</sup>:
    - Criterio general: ..... 10% de la superf. de la parcela
    - Ocupación máxima: ..... 10.000 m<sup>2</sup>

E.- La autorización e implantación de las citadas construcciones e instalaciones se entenderá condicionada a la previa emisión del o de los correspondientes informes de los organismos con competencia en las materias afectadas, en los supuestos y términos establecidos en las disposiciones legales vigentes.

F.- La autorización e implantación de las referidas construcciones e instalaciones deberá complementarse con la proyección y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para garantizar la disposición y materialización de: las correspondientes y adecuadas condiciones higiénico-sanitarias, incluido, en particular, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento que resulte necesario en cada supuesto; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.

En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquéllos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

G.- En todos aquellos casos en los que la actividad desarrollada lleve asociada la venta de productos resultantes de la misma, la superficie destinada a la misma en el conjunto de una misma explotación agropecuaria-forestal no podrá ser superior a 25 m<sup>2</sup>(t). Excepcionalmente, el techo a prever con ese fin podrá ser superior al citado, previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto de la formulación del correspondiente plan especial de previsión y ordenación de la actividad directamente relacionada con los productos objeto de venta.

H.- Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, las previsiones expuestas en los apartados anteriores podrán ser reajustadas (tanto al alza como a la baja; en términos más o menos exigentes que los expuestos; y con el alcance que, en cada supuesto, se estime

adecuado), mediante la formulación del planeamiento especial que con ese fin se estime adecuado.

Complementariamente, todas esas previsiones serán objeto de los correspondientes desarrollo y complementación en el contexto de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

6.- Usos residenciales y otros de naturaleza equiparable, auxiliares de las explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

A.- Uso de vivienda auxiliar:

a) Se autoriza la implantación y/o construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agropecuarias-forestales comunes en aquellos casos en los que, de forma previa, se justifique la necesidad de las mismas para su destino a domicilio habitual y permanente de:

\* El titular o titulares de la explotación y sus descendientes en el supuesto de viviendas a habilitar en edificaciones preexistentes a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo, destinadas a ese uso también con anterioridad a ese momento.

\* El titular o titulares de la explotación en el supuesto de viviendas a habilitar en:

- Edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo que, habiendo sido destinadas con anterioridad a ese momento a otro tipo de usos, sean susceptibles de acoger usos residenciales.

- Edificaciones de nueva planta destinadas a ese uso.

En todo caso, la autorización de una o más viviendas se entenderá condicionada, entre otros extremos, a la previa justificación de que la explotación agropecuaria-forestal reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.

La justificación de la necesidad de la vivienda, en particular en edificaciones de nueva planta destinadas a ese fin, se ha de entender asociada, entre otros extremos, a exigencias relacionadas con la propia naturaleza de la explotación agropecuaria-forestal, y, en consonancia con ello, a la necesidad de residir en las inmediaciones de la misma.

b) De conformidad con lo expuesto en los apartados 9 y 10 del anterior artículo 64 la implantación de las citadas viviendas auxiliares en unas u otras edificaciones situadas en terrenos de una misma explotación agropecuaria-forestal se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios generales de intervención:

\* En primer lugar y con carácter preferente, se implantarán en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad

a la aprobación de este Plan.

- \* En segundo lugar, en el supuesto de inexistencia de edificaciones como las comentadas, se autoriza la implantación de las citadas viviendas en otras

edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales, siempre que, en atención a sus características, reúnan las condiciones necesarias para su destino a ese fin.

- \* En tercer lugar y siempre que no resulte posible ninguna de las dos soluciones anteriores, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin.

- \* Complementariamente, salvo en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, las viviendas que en su caso se autoricen se implantarán en una única y misma edificación.

Siempre que la misma resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y en el planeamiento urbanístico (incluido este Plan General) vigentes, se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.

- c) Se autoriza la implantación, como máximo e incluidas las existentes, de dos (2) viviendas vinculadas a cada explotación agropecuaria-forestal común, nueva o ya existente, en edificaciones preexistentes ya destinadas con anterioridad a uso residencial, y acordes con el régimen urbanístico establecido tanto en este Plan General como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, en las condiciones que se exponen a continuación:

- \* Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación que resulten necesarias, las viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones preexistentes destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

No se autoriza la ampliación de dichas edificaciones con ese fin, salvo en los siguientes supuestos:

- En el caso de que la edificación residencial cuente con una superficie inferior a 175 m<sup>2</sup>(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo. En este supuesto se autoriza la habitación, como máximo, de una (1) sola vivienda.
- En el caso de que los titulares de la explotación cumplan las condiciones necesarias para la autorización de dos (2) viviendas vinculadas a la misma, y la edificación cuente con una superficie inferior a 350 m<sup>2</sup>(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

En todo caso, la autorización de esas ampliaciones requerirá el cumplimiento de, entre otras, las tres condiciones que se exponen a continuación:

- Se deberá justificar la idoneidad de la ampliación en atención a las condiciones y características de la edificación preexistente y de su entorno.
- Se deberán determinar y ejecutar las correspondientes medidas de

prevención y/o minimización de impactos negativos de cualquier naturaleza que pudieran derivarse de la ampliación.

- Se deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006 para los supuestos de edificación residencial

de nueva planta, siempre que o bien la ocupación en planta de la ampliación planteada sea superior a 50 m<sup>2</sup>, o bien la superficie de techo de la misma sea superior al 20% de la superficie de techo residencial preexistente.

- \* No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.
  - \* Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas vinculadas a las mismas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 35.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias-forestales.
  - \* Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m<sup>2</sup>, si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.
  - \* Deberán cumplirse, entre otras, las condiciones establecidas en el apartado "3.B" de este mismo artículo.
  - \* Previa o simultáneamente a la autorización del uso de vivienda en la edificación correspondiente, o a la habilitación de un número superior de viviendas al preexistente, o a la autorización de todo tipo de ampliación de la edificación preexistente, deberá presentarse el correspondiente proyecto de derribo de las chabolas, tejavanas y demás añadidos o elementos degradantes existentes
- d) Se autoriza la implantación, en las zonas rurales globales que se mencionan a continuación, del uso de vivienda auxiliar de explotaciones agropecuarias-forestales en edificaciones preexistentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a ese uso y susceptibles de ese destino, en las condiciones expuestas en el siguiente apartado para la implantación de dicho uso en edificaciones de nueva planta, con las salvedades que se exponen a continuación. Dichas zonas son concretamente las siguientes:
- \* Las zonas globales de tipología "D.10 Rural de protección especial", en los supuestos en los que se prevea su autorización en las disposiciones legales y en los planes y proyectos específicos referidos a las mismas. No se autoriza dicho uso en las zonas globales rurales de protección especial cuyo tratamiento como tales tiene su origen, exclusivamente, en este Plan General, y no en las citadas disposiciones específicas.
  - \* Las zonas globales de tipología "D.30 Rural Agroganadera y de campiña", en las condiciones expuestas en el siguientes apartado "e" para la implantación de ese uso en edificaciones de nueva planta con las salvedades que se exponen a continuación:
    - Las condiciones reguladoras de la superficie mínima de la finca y parcela aportadas y/o vinculadas a la vivienda.
    - Las condiciones reguladoras de la edificación.

En esos casos, siempre que se justifique la inviabilidad y/o inidoneidad del cumplimiento de esas condiciones, podrá acordarse bien el reajuste de las mismas para su adaptación a las características de la edificación afectada y de su entorno, bien su no aplicación.

- \* Las zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", en las condiciones que, en su caso, se determinen en el planeamiento especial a promover en las mismas.
- e) Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña (tipología "D.30"), de una edificación de nueva planta destinada a una (1) vivienda auxiliar de una explotación hortícola o ganadera, nueva o preexistente, siempre que se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:
  - \* Acreditación de los requisitos mencionados en el apartado "1" de este artículo, así como de la naturaleza hortícola y/o ganadera de la explotación agropecuaria.
  - \* Acreditación de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones preexistentes y consolidadas destinadas a uso de vivienda o susceptibles de ese destino.  
Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones expuestas en los anteriores apartados "a" y "b".
  - \* Acreditación de los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos, entre otros, los expuestos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
  - \* Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular o cotitular de la explotación agropecuaria, previa justificación de, entre otros extremos, dicha (co)titularidad.
  - \* Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado "2" de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá que los terrenos vinculados a la explotación cuenten con una superficie mínima de 35.000 m<sup>2</sup>, a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente. Por su parte, la parcela receptora de la edificación, considerada como un continuo físico, deberá ser igual o superior a 20.000 m<sup>2</sup> y formar parte de la explotación. A estos efectos, las parcelas de una misma finca que se encuentren contiguas o tan sólo separadas por algún camino o cauce públicos se consideran como unitarias.
  - \* Acreditación de que la explotación agropecuaria tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo real y efectivos. Para ello, deberá acreditarse, entre otros extremos, el cumplimiento permanente e ininterrumpido a lo largo de ese período de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
  - \* Condiciones de edificación:
    - Separaciones mínimas:
      - . Límite del suelo no urbanizable: ..... 100,00 m.
      - . Límites de la parcela<sup>(1)</sup>: ..... 10,00 m.
      - . A elementos naturales o contruidos objeto de protección y/o regulación

específica (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.):

Las exigidas con carácter general, tanto en disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan.

- . Edificaciones residenciales existentes en otras fincas ajenas a la explotación<sup>(2)</sup>: 50,00 m.
- . Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas ajenas a la explotación<sup>(3)</sup>: 50,00 m.
- Superficie edificable máxima: ..... 250,00 m<sup>2</sup>(t)
- Superficie de ocupación mínima en planta: ... 120 m<sup>2</sup>

- \* Condiciones de urbanización.  
Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural.  
Deberán quedar garantizadas y debidamente tratadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos.
- \* Número máximo de viviendas: ..... 1 viv.

#### B.- Usos de hospedaje auxiliares de la explotación agropecuaria:

Se autoriza la implantación de usos de agroturismo y casas rurales previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a modo de usos auxiliares de explotaciones agropecuarias.

Su autorización requerirá, en todo caso, el visto bueno o informe favorable de la Administración competente en la materia, la justificación de su necesidad e idoneidad, y la acreditación de la inexistencia de repercusiones o impactos perjudiciales derivados de los mismos.

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se autoriza su implantación en las condiciones expuestas en el anterior apartado A. Dichas salvedades son, entre otras, las siguientes:

- \* Conforme a lo expuesto en ese apartado A, dichos usos se implantarán, en edificaciones preexistentes adecuadas para ese fin.  
En todo caso, su autorización e implantación se entenderá condicionada a la acreditación, entre otros extremos, de que la explotación agropecuaria tiene como mínimo cinco años de actividad y desarrollo real y efectivo, en línea con lo expuesto a ese respecto en el anterior apartado "A.",
- \* La edificabilidad directamente vinculada a esos usos será, como máximo, de 500 m<sup>2</sup>(t), sin que, complementariamente, la edificabilidad total destinada a los usos regulados en este apartado 6 pueda ser superior a 600 m<sup>2</sup>(t).

<sup>(1)</sup> Siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas.

<sup>(2)</sup> Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 25 metros. No se considerarán como nuevas construcciones aquéllas que se construyan en sustitución de otras preexistente

<sup>(3)</sup> Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 25 metros. No se considerarán como nuevas construcciones aquéllas que se construyan en sustitución de otras preexistentes.

7.- Usos de infraestructuras de servicios auxiliares de las explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

Con carácter general, se entenderán autorizadas las infraestructuras de servicios auxiliares de las explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

Dicha autorización se extiende, incluso, a la posible implantación de determinado tipo de infraestructuras de servicios (huertas solares, instalaciones eólicas...) a la manera de actividades económicas auxiliares de la explotación, en los términos y con el alcance con el que, en cada caso, se estimen adecuados, previa justificación de la necesidad o idoneidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

En todo caso, su autorización e implantación deberá adecuarse a los criterios establecidos en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General. En ese contexto, dichas Ordenanzas podrán condicionar su implantación a la previa formulación del correspondiente plan especial.

8.- Autorización e implantación de núcleos zoológicos, actividades de apicultura, y otros usos asimilables de carácter autónomo.

A.- De conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia<sup>(1)</sup>, tendrán la condición de núcleos zoológicos los centros, instalaciones y establecimientos:

- \* Destinados de manera prioritaria al mantenimiento, alojamiento, cría y venta de animales con fines científicos, culturales, recreativos, etc.
- \* Asociados a animales destinados a vivir en domesticidad (perreras, residencias de animales, cría...).
- \* Destinados a la oferta de servicios de práctica de equitación.
- \* Granjas cinegéticas.
- \* Destinados a otros fines asimilables a los anteriores.

La autorización e implantación de los núcleos zoológicos de carácter autónomo (considerándose como tales los no vinculados a explotaciones agropecuarias) se adecuará a los criterios establecidos en el apartado 5 del siguiente artículo 80 de estas Normas Urbanísticas Generales.

B.- La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo, se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.

**Artículo 75.- Usos agrarios no profesionalizados**

1.- Condiciones de emplazamiento.

A.- Con carácter general, se autoriza el emplazamiento de usos agrarios no profesionalizados en las zonas de uso global "D.30 Rural Agroganadera y de campiña", así como en aquellas otras que, en su caso, autorice el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan General, siempre que, entre otros extremos, se garantice la preservación de los espacios y especies objeto de los condicionantes superpuestos regulados en el planeamiento urbanístico.

B.- Las propuestas y decisiones que se adopten en materia de desarrollo y ejecución de huertas de ocio se adecuarán a los criterios específicos que, de forma general, se determinen al respecto en los correspondientes planes o proyectos específicos.

<sup>(1)</sup> Dicha legislación está conformada por, entre otras: Ley de 29 de octubre de 1993, de protección de animales; Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos



Esas huertas podrán implantarse, además de en la mencionada en el anterior apartado A, en la zona global de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales" en los términos y condiciones que, en su caso, determine el planeamiento especial a formular en desarrollo de este Plan General.

## 2.- Parcela mínima.

La parcela mínima será la fijada a los efectos de la determinación de la unidad mínima de cultivo<sup>(1)</sup>, salvo en el supuesto de las parcelas que, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuenten con menor superficie, en las que dicha actividad podrá implantarse siempre que la misma sea superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

En lo referente a las huertas de ocio se actuará, a ese respecto, de conformidad con los criterios que se determinen en los correspondientes planes o proyectos específicos.

Siempre que esas huertas se implanten en la zona global de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", se estará a ese respecto a lo que se determine en el planeamiento especial a formular en desarrollo de este Plan General.

## 3.- Condiciones de edificación

A.- Se autoriza la construcción, en las zonas mencionadas en el anterior apartado 1, de una nueva chabola por parcela, destinada bien a la guarda de aperos, bien a pequeñas cuadras o establos no profesionales, debiendo cumplirse los requisitos generales exigidos en el capítulo Primero de este Título.

B.- Asimismo se deberán cumplir, además de las indicadas, las siguientes condiciones:

- \* Superficie mínima de parcela continua: ..... 2.000 m<sup>2</sup>
- \* Superficie de techo edificable máxima: ..... 8,00 m<sup>2</sup>(t)
- \* Altura de edificación: ..... 2,50 m
- \* Separaciones mínimas al límite de parcela: ..... 5,00 m
- \* Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: ..... 50,00 m
- \* Características constructivas:
  - Con carácter preferente, se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y teja en cubierta, y serán fácilmente desmontables, contando para ello con una cimentación mínima.  
Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autoriza su construcción con materiales permanentes.
  - No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
  - Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible y la adopción de determinados materiales de estructura o de fachada y cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.
  - La licencia para construir una chabola se otorgará siempre en precario.

C.- Tratándose de huertas de ocio, en lo referente a las cuestiones reguladas en los anteriores apartados A y B serán de aplicación los criterios que a ese respecto se determinen en los correspondientes planes o proyectos.

(1) de dicha unidad mínima de En este momento, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto nº 168, de 8 de julio de 1997, la superficie cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m<sup>2</sup>

Siempre que esas huertas se implanten en la zona global de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", se estará a ese respecto a lo que se determine en el planeamiento especial a formular en desarrollo de este Plan General.

#### 4.- Otras cuestiones.

Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales existentes salvo que, de conformidad con lo establecido bien en este Plan General (artículo 120, etc. de este mismo documento) bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, estén declaradas fuera de ordenación y/o o bien contribuyan a la degradación del medio rural. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en las mismas.

#### **Artículo 76.- Usos forestales**

- 1.- Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.
- 2.- Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricultura y montes de la Diputación Foral.

En ese mismo sentido, las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otros, a los criterios generales establecidos por la Administración competente (incluido el referido Departamento de la Diputación Foral, etc.) en la materia, incluso en la referente a las separaciones mínimas de las plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

#### **Artículo 77.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas**

##### 1.- Usos e instalaciones considerados.

Tendrán esta consideración los usos e instalaciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.

En todo caso, a los efectos de la precisa identificación de ese tipo de usos e instalaciones, así como de su titularidad y de las condiciones de promoción de las correspondientes actuaciones, se estará a lo resultante de las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en los planes y proyectos que se promuevan a ese respecto.

##### 2.- Criterios de emplazamiento.

Los citados usos e infraestructuras se ubicarán, preferentemente, en la zona global "D.30 Agroganadera y de campiña". Y dentro de ésta, la implantación de esos usos e instalaciones deberá realizarse en las debidas condiciones de compatibilización de los mismos con los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, garantizándose el mantenimiento y la preservación de los correspondientes espacios y elementos afectados por los mismos.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación de esos usos e instalaciones en otras zonas

rurales globales, siempre que aquéllos sean compatibles con el régimen urbanístico y los objetivos propios de éstas.

Además, siempre que la naturaleza de los objetivos planteados lo permita, se procederá a la utilización de unos mismos espacios, instalaciones, elementos, etc. concentrando y/o minimizando las afecciones derivadas de su implantación en el territorio.

Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 determinarán las medidas que a ese respecto se estimen adecuadas, incluidas las reguladoras de la compartición y/o concentración y unificación de las antenas y otras instalaciones similares.

### 3.- Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

### 4.- Aportación de parcela<sup>(1)</sup>.

Con carácter general, la superficie mínima de parcela será la establecida en las disposiciones legales vigentes reguladoras de la unidad mínima de cultivo<sup>(2)</sup>.

Esa superficie podrá ser inferior a la prevista a los citados efectos siempre que sea acorde con, además de las citadas disposiciones, las exigencias contenidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las correspondientes infraestructuras, y, al mismo tiempo, el Ayuntamiento lo considere oportuno.

En todo caso, dicha superficie no podrá ser inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Además, el conjunto de los terrenos de la parcela deberá conformar un todo continuo.

La vinculación entre las correspondientes parcelas e instalaciones deberá ser objeto de la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

### 5.- Separaciones mínimas:

Con carácter general, las citadas obras y las instalaciones propias de las mismas se adecuarán a los criterios de separación y retiro establecidos en las disposiciones legales, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, esa distancia será, como mínimo la siguiente:

- \* Límite de la parcela, caminos públicos y cursos de agua: ..... 15,00 m.
- \* Edificaciones de vivienda existentes: ..... 100,00 m.

---

<sup>(1)</sup> En los supuestos en los que la superficie de la parcela vinculada a los citados usos y edificaciones sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo se entenderá que la misma se adecua a las excepciones reguladas en el artículo 25 y, en particular en el apartado "b" del mismo, de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias.

<sup>(2)</sup> En este momento, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto nº 168, de 8 de julio de 1997, la superficie de dicha unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m<sup>2</sup>.

También serán de aplicación, recíprocamente, las separaciones que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado de este capítulo.

6.- Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán cumplirse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

Sin perjuicio del cumplimiento de esas normas de carácter general, la edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debida y rigurosamente justificadas desde la perspectiva de las necesidades y exigencias asociadas al o a los servicios que se pretendan prestar.

7.- Aparcamiento

Dotación mínima: ..... una (1) plz./100 m<sup>2</sup>(t)

8.- Infraestructuras y urbanización:

Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

**Artículo 78.- Industrias agrarias autónomas e industrias de explotación del litoral y de carácter acuático.**

1.- Industrias agrarias autónomas.

A.- Se considerarán como tales, las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable y que no tengan la condición de usos auxiliares de una explotación agropecuaria-forestal.

B.- Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en:

- a) "D.10 Rural de protección especial", en los supuestos, modalidades y condiciones en los que dichos usos se adecuen y resulten compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales, planes y proyectos específicos vigentes en esta tipología de zona, o, mejor dicho, en determinadas partes de la misma.

No se autorizan esos usos en los ámbitos y terrenos integrados en esa tipología de zona y no afectados por dichas disposiciones legales, planes y proyectos específicos.

- b) "D.20 Rural forestal", en la exclusiva modalidad de industrias agrarias de carácter forestal de primera transformación de productos de esa naturaleza, y, excepcionalmente, de segunda transformación, siempre que se desarrollen como continuidad de las anteriores.
- c) "D.30 Rural agroganadera y de campiña", en las condiciones expuestas en este Plan General, así como en el planeamiento a promover en su desarrollo.

Su implantación en cualesquiera de esas zonas deberá realizarse en condiciones que garanticen la preservación de los espacios y especies objeto de los condicionantes

superpuestos regulados en el planeamiento urbanístico.

C.- A los efectos de su autorización e implantación:

- a) Siempre que su naturaleza y sus condicionantes lo justifiquen, a los efectos de su autorización serán considerados como asimilables a los usos de explotación agropecuaria-forestal. En consonancia con ello, dicha condición deberá ser expresamente reconocida por la entidad competente en materia agraria<sup>(1)</sup>.
- b) En caso contrario, requerirá la previa justificación tanto de la necesidad de implantación de la misma en el suelo no urbanizable, como del interés público de la misma, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en la legislación vigente.

D.- Condiciones de edificación y urbanización:

- a) Parcela aportada mínima:
  - \* En el supuesto de tratarse de industrias agrarias que, en atención a lo expuesto en el anterior apartado "C.a", sean asimilables a las explotaciones agrarias comunes, serán de aplicación los criterios establecidos en el anterior artículo "74.2" de este mismo documento.
  - \* En el supuesto de tratarse de industrias agrarias a las que se hace referencia en el anterior apartado "C.b", la superficie mínima de la parcela aportada será de 20.000 m<sup>2</sup>.
- b) Las edificaciones se adecuarán a los requisitos generales establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobado, como en este mismo Plan General y, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo. A ese respecto, a los efectos de la disposición de acceso rodado serán consideradas como usos no rurales.

En ese contexto, su autorización e implantación se adecuará a los criterios expuestos en el anterior artículo "74.5.C" de este mismo documento, además de a los que en su desarrollo se determinen en el planeamiento especial al que se alude en el siguiente apartado E.

Complementariamente, en el supuesto de que las industrias agrarias lleve asociada la venta de productos resultantes de la actividad, la superficie destinada a ese fin en el conjunto de una misma industria agraria no podrá ser superior a 25 m<sup>2</sup>(t).

E.- Siempre que su naturaleza, sus condicionantes y las afecciones derivadas de las mismas lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización e implantación de dichas industrias agrarias a la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial.

Dicho plan especial será en todo caso necesario en el supuesto de plantearse su autorización e implantación de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado "C.b".

---

<sup>(1)</sup> En el momento de la formulación de este Plan General, la entidad competente en materia agraria está conformada por el Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

2.- Industrias de explotación del litoral y de carácter acuático.

- A.- Con carácter general, la autorización e implantación de usos de explotación del litoral deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de costas, y, en consonancia con ello, requerirá la previa y correspondiente autorización a emitir por la Administración competente en la materia.
- B.- Podrán implantarse, en su caso, en las zonas globales rurales en las que se integren tanto el dominio público marítimo-terrestre como el dominio público hidráulico, y los terrenos colindantes con los mismos, siempre que sean compatibles con el régimen urbanístico y/o de tratamiento de dichas zonas, y se adecuen a los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en su caso, sean de aplicación
- C.- Con carácter general, su autorización e implantación se adecuará a los criterios expuestos en el anterior artículo "74.5.C" de este mismo documento, además de a los que en su desarrollo se determinen en el planeamiento especial que, en su caso, pueda o deba promoverse.
- D.- En todos aquellos supuestos en los que, en atención a su naturaleza, los usos de explotación del litoral tengan la naturaleza propia de las actividades industriales, su autorización e implantación se adecuará a los criterios expuestos en el anterior apartado 1, salvo en los extremos en los que en este mismo apartado se establecen criterios de intervención diversos a aquéllos.

**Artículo 79.- Usos residenciales autónomos.**

- 1.- Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, así como en el siguiente apartado 6 de este artículo, se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas globales de tipología "D.10 Rural de protección especial", "D.20 Rural forestal", D.30 Rural Agroganadera y de campiña" y "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1995, ya destinadas legalmente a uso residencial también con anterioridad a ese mismo momento y no declaradas fuera de ordenación por este Plan General o el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo. Algunas de las citadas salvedades son, en concreto, las siguientes:
- \* La autorización de ese uso de vivienda en edificaciones preexistentes en las zonas globales de tipología "D.10 Rural de protección especial" ha de entenderse condicionada, en todo caso, a su compatibilidad y autorización en el contexto de las disposiciones y de los planes y proyectos específicos vigentes, en su caso, en las mismas.
  - \* La autorización de ese uso de vivienda en edificaciones preexistentes en las zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales" ha de entenderse condicionada, en todo caso, a su autorización en el contexto del planeamiento especial a promover en las mismas en desarrollo de este Plan General.
- 2.- Siempre que la misma se adecue a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, vigentes, se autoriza la sustitución de esas edificaciones en el supuesto de que razones asociadas a la situación de las mismas o cualesquiera otras circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen. El conjunto de las actuaciones a ejecutar con ese fin tendrán la naturaleza propia de las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes.

- 3.- No se autorizará la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo. Y tampoco la implantación de ese uso en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso, salvo en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.
- 4.- A esos efectos se entenderá consolidada la edificación con la edificabilidad preexistente y ejecutada de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Dicha consolidación no se extenderá en ningún caso a las chabolas, tejavanas y añadidos precarios adosados o próximos a la edificación principal; la eliminación de éstos será requisito previo tanto de la citada sustitución, como de cualquier actuación de rehabilitación de la edificación preexistente. La autorización de cualquier actuación de esas deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno.
- 5.- Se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta cuente con una superficie de techo superior a 400 m<sup>2</sup>(t). La autorización de ese número de viviendas queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 200 m<sup>2</sup>(t). En caso contrario se autorizará la implantación de una (1) única vivienda.

Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad de 2 viv. autorizada siempre que aquéllas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

- 6.- Con carácter excepcional, en las edificaciones preexistentes en el suelo no urbanizable, destinadas a vivienda colectiva (con presencia de 6 ó más viviendas en su interior), que respondan a la tipología de los bloques residenciales abiertos y/o de bajo desarrollo, y que el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, consolide, se autoriza el uso de vivienda en el conjunto de las plantas de las mismas susceptibles de acoger dicho uso por cumplir la totalidad de las condiciones (superficie, habitabilidad, accesibilidad...) establecidas para su implantación en las disposiciones legales, el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, las Ordenanzas municipales, etc. vigentes; esa autorización ha de entenderse extendida incluso a las plantas de esas edificaciones en las que ese uso no estuviese previsto en origen<sup>(1)</sup>.

Para ello, además de las generales expuestas en el anterior apartado 4 y de las de habitabilidad, etc. antes mencionadas, dichas edificaciones deberán cumplir la totalidad de las condiciones siguientes:

- \* Estar destinadas preferentemente a uso de vivienda colectiva desde su construcción, estando reconocido este destino en el contexto de la correspondiente licencia municipal concedida en su día para su construcción.
- \* Estar destinadas a ese uso de vivienda colectiva en el momento inmediatamente anterior a la entrada en vigor de este Plan General.
- \* Tratarse de edificaciones que este Plan General y/o el planeamiento urbanístico promovido en su desarrollo consolida, incluso en lo referente a su destino a uso residencial autónomo.

---

(1) Las previsiones del apartado 6 han de entenderse vinculadas a las consideraciones expuestas, entre otros, en el apartado "4.G" del epígrafe XVIII del documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" de este Plan General

A los efectos de la determinación y aplicación de las condiciones reguladoras de la habitabilidad, superficie (incluida la reguladora del tamaño promedio de vivienda), etc. de la vivienda, se tomarán como referencia y serán de aplicación (por analogía) los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas para la tipología edificatoria "a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque", así como los que, en su caso, se determinen en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales que se promuevan en desarrollo de este Plan General.

En todos aquellos supuestos en los que deba procederse a la formulación de planeamiento especial en desarrollo de este Plan General, la aplicación del anterior criterio excepcional se entenderá supeditada a la ratificación del mismo por dicho planeamiento.

### **Artículo 80.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización**

#### **1.- Criterios generales.**

A.- Son susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable los usos y construcciones diversos de los mencionados en los restantes artículos de este Capítulo cuya implantación, bien con carácter general en dicho suelo, bien de forma específica en diversas zonas globales rurales que este Plan General diferencia en el mismo, resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

En concreto, son susceptibles de autorización los usos de protección ambiental, ocio y esparcimiento, equipamiento, terciarios e infraestructuras acordes con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente<sup>(1)</sup>.

A los efectos de su autorización en el suelo no urbanizable, los usos terciarios susceptibles de implantación en el mismo se entenderán asimilables a los usos de equipamiento<sup>(2)</sup>.

B.- La autorización de dichos usos y de, en su caso, las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada al cumplimiento de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en los citados legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por el mismo. En lo que a este Plan se refiere, dicha autorización requiere la adecuación de los citados usos al régimen específico de la correspondiente zona global diferenciada en el mismo así como su compatibilidad con los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística.

En ese contexto, la autorización e implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente<sup>(3)</sup>, se condicionará a la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.

---

<sup>(1)</sup> Dichos criterios son, entre otros, los establecidos, por un lado, en los apartados 3 y 5 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el artículo 4 del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008.

<sup>(2)</sup> Se ha de tener en cuenta a ese respecto, con carácter general, que usos que, de acuerdo con lo establecido en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen la condición de usos de equipamiento, en este Plan General son o pueden ser considerados como usos terciarios. A este respecto y a modo de ejemplo, cabe citar los usos de equipamiento privado a los que se hace referencia en dichos artículos. De ahí que, también se consideren autorizables en el suelo no urbanizable los usos terciarios asimilables a los usos de equipamiento.

<sup>(3)</sup> Dichos criterios son, entre otros, los establecidos, por un lado, en los apartados 3 y 5 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el artículo 4 del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008.

Esa necesidad o conveniencia de implantar dichos usos en el medio rural del municipio en



atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo, así como, en su caso, el interés público de los mismos, ha de entenderse asociada a la consideración de, entre otras, algunas de las cuestiones y circunstancias siguientes:

- \* La necesidad y la conveniencia de su implantación en el medio rural y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, en atención a las características y los condicionantes propios de la actuación proyectada y de los usos vinculados a la misma.

Considerada desde esa perspectiva, dicha necesidad y conveniencia ha de entenderse asociada, en gran medida y entre otros extremos, a la justificación de que su implantación en ese medio otorga a esos usos y actuación una singular y diferenciada naturaleza e impronta que no existiría en el supuesto implantarse en otro tipo de entorno territorial.

- \* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural, y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, contribuye a la consecución de los objetivos fijados para la misma en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, y, en consonancia con ello, a la ordenación y al desarrollo de esos medio y zona de conformidad con los criterios establecidos en dicho planeamiento.
- \* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural, y, en concreto, en terrenos incluidos en un ámbito declarado como parque natural e integrados en la zona global "D.10 Rural de protección especial de este Plan General, contribuye a la consecución de los objetivos fijados tanto en las disposiciones y en los planes y proyectos específicos reguladores del mismo, como en el planeamiento urbanístico; planteada de esa manera, esa contribución ha de entenderse estrechamente asociada a la consecución de los objetivos de desarrollo y ordenación planteados en dichos medio y zona, incluidos los asociados al destino de dicho parque al ocio y al esparcimiento de la ciudadanía.

Se asimilan a los anteriores los terrenos que este Plan General incluye en esa tipología de zona global y propone integrar en el correspondiente parque natural, sin perjuicio de que la formalización de esta última propuesta requiera la incoación del correspondiente expediente con ese fin.

- \* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural, y, en concreto, en terrenos integrados en la zona global "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", contribuye a la consecución de los objetivos fijados para la misma en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, y, en consonancia con ello, a la ordenación y al desarrollo de dichos medio y zona, incluidos los asociados al destino de dicha zona al ocio y esparcimiento de la ciudadanía.
- \* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural de la ciudad, y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, redunde en beneficio tanto del conjunto de la ciudad como del medio rural de la misma, en atención a los objetivos planteados en el ámbito y/o entorno afectados en cada caso. Así, se entenderá que dichos usos se adecuan a este criterio en la medida en que contribuyan a la consecución de los objetivos planteados en cada caso para la zona global rural afectada.
- \* La necesidad de su implantación en el medio rural de la ciudad, y, dentro del mismo, en un concreto emplazamiento, en atención a las características y a los condicionantes

propios de los correspondientes usos y actividades.

- C.- Su autorización podrá ser condicionada a la previa elaboración y aprobación del Plan Especial que, en su caso y para su implantación, se estime necesario.

Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en los supuestos previstos en la legislación vigente (artículo 4, etc. del Decreto nº 105, de 3 de junio de 2008), y, en consonancia con ello, en los de implantación de usos de equipamiento y usos terciarios que requieran tanto la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos.

En el caso de proyectarse su implantación en terrenos integrados en zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", ese Plan Especial se corresponderá, en términos generales y sin perjuicio de las salvedades expuestas en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, con el planeamiento especial a promover en cada uno de los diversos ámbitos integrados en esa tipología de zona a los efectos de la determinación del régimen urbanístico específico de los mismos.

Por su parte, siempre que resulte necesaria su formulación incidiendo en terrenos que forman parte de ámbitos declarados como parque natural, o que este Plan General propone incluir en él, e integrados en la zona global "D.10 Rural de protección especial", el citado Plan Especial incidirá, exclusivamente, en los terrenos directamente afectados por la propuesta planteada, sin extenderse al conjunto del parque natural o zona global afectados<sup>(1)</sup>.

- D.- El citado Plan Especial así como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso en su desarrollo definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras que justifique la intervención, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.), así como las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como para eliminar y/o minimizar los impactos negativos de carácter ambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.

- E.- A los efectos del sometimiento del referido Plan Especial y de sus propuestas a evaluación conjunta de impacto ambiental, se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia.

2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario y usos terciarios en condiciones que impliquen la utilización y el aprovechamiento de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, siempre que aquéllos requieran de éstas.

Sin perjuicio del supuesto regulado en el siguiente apartado 3, los usos de equipamiento comunitario y los usos terciarios autorizados en el suelo no urbanizable se emplazarán, preferentemente y siempre que las mismas resulten necesarias para su desarrollo e implantación, en condiciones que impliquen la utilización y el aprovechamiento de edificaciones preexistentes y consolidadas a los efectos de dotar a aquellos de los servicios que en cada caso resulten adecuados. En todo caso, su autorización e implantación deberá adecuarse, entre otras, a las condiciones siguientes:

- A.- No se considerarán como tales edificaciones preexistentes las que se encuentren en todas o alguna de estas circunstancias:

<sup>(1)</sup> En el caso que ahora nos ocupa, se encuentran en esa situación los terrenos del municipio integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.

\* Las declaradas fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el

- planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.
  - \* Las disconformes con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción, y no acordes con el establecido en este Plan General o en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.
  - \* Las construidas en su momento sin la correspondiente autorización municipal, y sin que hubiesen sido legalizadas con posterioridad.
  - \* Las que hayan sido o sean objeto de expediente disciplinar de carácter urbanístico no finalizado.
- B.- La implantación de los citados usos será autorizable, en su caso, en las edificaciones existentes destinadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General a usos en sí mismos principales o autónomos, y no auxiliares de otros. En concreto, no se autoriza su implantación en, entre otras, bordas, chabolas o edificaciones similares destinadas a usos auxiliares.
- C.- La reconstrucción o rehabilitación de las citadas edificaciones se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente, no siendo posible la misma en los supuestos en los que no se cumplan esos criterios<sup>(1)</sup>.
- D.- Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características -parámetros formales de la edificación; edificabilidad urbanística; etc.- que tengan en el momento de aprobación de este Plan, excluidas:
- \* Las edificaciones o partes de las mismas afectadas por alguna o algunas de las circunstancias expuestas en el anterior apartado "A".
  - \* Las edificaciones o partes de las mismas que, a los efectos de garantizar la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales, paisajísticas, etc. tanto de los terrenos y de las edificaciones afectadas como de su entorno, y de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto, deban ser eliminadas.
- Así, no se entenderán consolidadas, ni serán computables a los efectos de la determinación de la citada edificabilidad las chabolas, las tejavanas, los añadidos precarios y demás elementos degradantes.
- E.- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias-forestales existentes.
- F.- Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup>, si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.
- G.- La implantación de nuevos usos de hostelería en edificaciones preexistentes y consolidadas, susceptibles de acogerlas, se condiciona, en todo caso, a la existencia de una distancia mínima de 50 metros entre dichas edificaciones y otras ubicadas en su entorno.
- H.- Su implantación requerirá la previa declaración del interés público de los usos, construcciones e instalaciones que se pretendan desarrollar e implantar, así como la justificación de la necesidad de su ubicación en el medio rural.
- I.- Las referidas edificaciones podrán ser objeto de ampliación a los efectos de acoger los

<sup>(1)</sup> Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo establecido, entre otros, en el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

referidos usos, en condiciones que impliquen su adaptación, en lo posible y salvo en los supuestos que, previa la debida justificación resulte inviable y/o excesivo, a los criterios expuestos en el siguiente apartado, con las salvedades que se exponen a continuación.

En todo caso, siempre que dicha ampliación suponga un incremento de la edificabilidad superior al 20% de la preexistente, su autorización se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente apartado 3, incluso en lo referente a la necesidad de proceder a la formulación del correspondiente Plan Especial. Éste Plan determinará en cada caso y justificadamente los criterios de adecuación y adaptación de los condicionantes edificatorios, etc. preexistentes con los establecidos en el siguiente apartado 3.

Por su parte, en el supuesto de que el citado incremento sea inferior al mencionado porcentaje, la formulación del citado plan especial únicamente será necesaria en el caso de que o bien el mismo resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, o bien el Ayuntamiento estime conveniente su formulación.

3.- Implantación de usos de equipamiento comunitario y usos terciarios en condiciones que impliquen la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos, salvo que éstas no resulten necesarias para su desarrollo.

La implantación de nuevos usos terciarios y de equipamiento tanto en el supuesto de no llevar vinculado edificación o instalación alguna, como en el de requerir la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, deberá adecuarse, entre otras, a las condiciones que se exponen a continuación:

A.- Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales que se mencionan a continuación, en las condiciones generales que asimismo se indican en cada caso:

- \* "D.10 Rural de protección especial", en los supuestos, modalidades y condiciones en los que dichos usos se adecuen y resulten compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales, planes y proyectos específicos vigentes en esta tipología de zona, o, mejor dicho, en determinadas partes de la misma.

En concreto, se autoriza la implantación de esos usos en los terrenos integrados en esa zona y, al mismo tiempo, en los ámbitos incluidos o que este Plan General propone incluir en parques naturales<sup>(1)</sup>. A ese respecto, se han de entender de aplicación en esos terrenos los criterios establecidos en este Plan General para la implantación de dichos usos en la zona global "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales".

No se autorizan esos usos en los ámbitos y terrenos integrados en esta zona y no afectados por esas disposiciones legales, planes y proyectos específicos.

- \* "D.30 Rural agroganadera y de campiña", en las condiciones expuestas, entre otros, en este mismo apartado.
- \* "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", en los supuestos, modalidades y condiciones establecidos en el planeamiento especial a promover en cada uno de los diversos ámbitos integrados en esta tipología de zona.

<sup>(1)</sup> En el caso que ahora nos ocupa, se encuentran en esa situación los terrenos del municipio integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso

Además, dentro de esas zonas se prohíbe su implantación en los espacios afectados

por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, salvo que se justifique que su implantación en los mismos contribuye de forma activa y efectiva al cumplimiento de los objetivos propios de esos condicionantes.

- B.- Su autorización requiere la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público, bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.

En todo caso, dichas justificación y declaración podrán simultanearse con la tramitación y aprobación del plan especial al que se hace referencia en el siguiente apartado, y/o entenderse realizada en ese contexto, siempre que así resulte del contenido y de la tramitación del mismo.

- C.- También de forma previa se ha de proceder a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique, entre otros extremos:

- \* El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad, y/o su contribución a la ordenación y al desarrollo del medio rural, teniendo en cuenta a este respecto los objetivos planteados en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, tanto para el conjunto del mismo, como para la concreta y específica zona global rural afectada en cada caso.
- \* La necesidad y/o idoneidad del emplazamiento de las actividades y de la edificación propuestas en el medio rural.
- \* La inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.

Ese plan especial determinará, entre otros extremos, los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.

La formulación de ese plan especial se adecuará, en todo caso y entre otros, a los criterios que se exponen a continuación:

- \* En el supuesto de plantearse la implantación de los referidos usos en zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales" se estará a lo establecido en el planeamiento especial a promover en cada uno de los distintos ámbitos integrados en esa tipología de zona, a los efectos de la determinación del régimen urbanístico específico de los mismos. Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios expuestos en relación con cada uno de esos ámbitos en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.
- \* En el supuesto de plantearse la implantación de los citados usos en otras tipologías de zonas globales rurales, se procederá a la formulación del correspondiente y específico plan especial, incidiendo en los terrenos afectados por la propuesta planteada en cada supuesto.

Este criterio será de aplicación, entre otros, en terrenos que forman parte de ámbitos declarados como parque natural, o que este Plan General propone incluir en él, e integrados en la zona global "D.10 Rural de protección especial". En este supuesto, el

correspondiente Plan Especial incidirá, exclusivamente, en los terrenos directamente afectados por la propuesta planteada, sin extenderse al conjunto del parque natural o zona global afectados<sup>(1)</sup>.

D.- Superficie mínima de la parcela aportada:..... 20.000 m<sup>2</sup>

Esa parcela mínima deberá conformar un ámbito espacial y físicamente continuo (salvo interrupciones asociadas a caminos u otros elementos similares), y quedar vinculada a todos los efectos -registralmente, etc.- a las edificaciones y actividades planteadas.

E.- Separaciones mínimas:

- \* A los límites de la parcela: ..... 10,00 m.
- \* Al límite del suelo no urbanizable: ..... 250,00 m.
- \* A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

F.- Superficie de techo edificable máxima:

- \* Parcela < 6,0 Ha. .... 1.000,00 m<sup>2</sup>(t)
- \* Parcela > 6,0 Ha. .... 1.200,00 m<sup>2</sup>(t)

G.- Dotación de aparcamiento mínima: ..... 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t)

H.- Vivienda auxiliar: ..... 1 viv./parc. (máximo)

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro de la edificabilidad autorizada e integrada en el edificio principal.

I.- Deberán determinarse y ejecutarse las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en materias como las siguientes: accesos al lugar; abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía y alumbrado exterior; telefonía; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.

Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garantizan el adecuado tratamiento y urbanización del conjunto, incluida la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y edificaciones afectados y de su entorno.

J.- Las restantes condiciones de aplicación general establecidas en estas Normas Urbanísticas.

K.- Las restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

L.- Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, los parámetros anteriores podrán ser reajustados (al alza o a la baja; en términos más exigentes o menos exigentes) en el contexto de la formulación y aprobación del referido plan especial. En todo caso, dichos reajustes no podrán incidir en las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas expuestas en el anterior apartado E.

<sup>(1)</sup> En el caso que ahora nos ocupa, se encuentran en esa situación los terrenos del municipio integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.

4.- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada proyectados con carácter autónomo, y no auxiliar de otros usos autorizados.

A.- Criterios generales:

- a) Como tales usos pueden ser considerados:
  - \* Los usos de infraestructuras de producción y suministro eléctrico.
  - \* Los usos de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
  - \* Cualesquiera otros que deban y/o puedan ser emplazados en el suelo no urbanizable.
- b) Su autorización e implantación ha de entenderse supeditada a la previa y preceptiva justificación de, por un lado, la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, y, por otro, el interés público de la misma.
- c) En atención a las características y a los condicionantes asociados a su implantación, entre los citados usos cabe diferenciar:
  - \* Usos de infraestructuras de servicios a implantar directamente en el terreno, en condiciones que implican que éste sea el soporte y/o referente directo de aquéllos.
  - \* Usos de infraestructuras de servicios a implantar directamente en otros tipo de elementos (edificaciones, instalaciones...), en condiciones que implican que el terreno no se el soporte directo de aquéllos.
- d) Con carácter general, su implantación ha de adecuarse a las condiciones tanto formales como materiales establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluidos este Plan General y el planeamiento especial formulado y/o a formular en su desarrollo.

B.- Criterios de emplazamiento:

Los citados usos de infraestructuras de servicios se emplazarán:

- \* Preferentemente, en terrenos integrados en la zona global rural de tipología "D.30 Rural agroganadera y de campiña".
- \* Excepcionalmente, previa justificación de su compatibilidad y/o adecuación con el régimen urbanístico propio de las mismas, en las zonas globales rurales de tipología "D.10 Rural de protección especial", "D.20 Rural forestal" y "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales".
- \* Complementariamente, en cualesquiera de las citadas zonas rurales globales, en condiciones que garanticen el mantenimiento de los espacios, especies y elementos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y que, de conformidad con los criterios reguladores de éstos, deban ser objeto de la correspondiente preservación.

C.- Condiciones de ordenación y formulación de planeamiento especial.

- a) En todos aquellos ámbitos en los que este Plan General prevé expresamente la formulación de planeamiento especial con el fin de determinar las condiciones de ordenación y el régimen urbanístico específico de los mismos, la autorización e

implantación de usos de infraestructuras de servicios ha de entenderse condicionada a la previa y preceptiva aprobación del correspondiente planeamiento especial.

- b) Complementariamente, la autorización e implantación de los referidos usos podrá y/o deberá entenderse condicionada a la previa elaboración y aprobación de planeamiento especial, siempre que éste resulte preceptivo y/o procedente de conformidad con:

- \* Las previsiones contenidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- \* Los criterios de intervención establecidos en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.
- \* Las decisiones adoptadas por el Ayuntamiento tras la evaluación de los condicionantes y/o afecciones asociados a las propuestas planteadas en la materia.

D.- Aportación de parcela.

- a) Las exigencias de aportación de parcela con una determinada superficie mínima se entenderán asociadas a los usos de infraestructuras de servicios que, conforme a lo expuesto en el anterior apartado "A.c", deban implantarse directamente en el terreno, en condiciones que implican que éste sea el soporte y/o referente directo de aquéllos.
- b) Con carácter general, en todos aquellos supuestos en los que resulte necesaria y/o se prevea la formulación de planeamiento especial, la superficie de la parcela a vincular a los referidos usos será la determinada en él.
- c) Sin perjuicio de lo que al respecto determine en su caso el citado planeamiento especial, la superficie de la parcela mínima a vincular a los usos de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización será de 2.000 m<sup>2</sup>.
- d) Con la salvedad que se expone a continuación, la superficie de la parcela mínima a vincular a los usos de infraestructuras de producción y suministro eléctrico (huertas solares, instalaciones eólicas...) será de 10.000 m<sup>2</sup>.

Dicha salvedad incide en los supuestos en los que, previa justificación de su idoneidad y/o conveniencia, pueda considerarse que, en lo referente a su implantación en el territorio, dichos usos resulten asimilables a los mencionados en el anterior apartado "c". En esos casos, y siempre que se estime procedente, el Ayuntamiento podrá acordar la vinculación a los correspondientes usos de una superficie de parcela inferior a los citados 10.000 m<sup>2</sup>, sin que la misma pueda ser en ningún caso inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

- e) La superficie de la parcela a vincular a otro tipo de usos de infraestructuras de servicios susceptibles de autorización será bien de 2.000 m<sup>2</sup>, bien de 10.000 m<sup>2</sup>, según que los mismos sean asimilables, respectivamente, a los usos mencionados en los anteriores apartados "c" y "d" en atención a sus condiciones de implantación

en el territorio. En esos supuestos, el Ayuntamiento adoptará en cada caso la decisión que, justificadamente, se considere más adecuada.

E.- Infraestructuras y urbanización.

Deberá procederse a la determinación y ejecución de las medidas que, en cada caso,



resulten necesarias para dar respuesta a las cuestiones y/o problemas relacionados con: los accesos; el abastecimiento de agua; el saneamiento; el suministro de energía eléctrica; la telefonía; el alumbrado exterior y demás servicios.

En ese contexto, se ha de garantizar una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

F.- Desarrollo y complementación de las previsiones anteriores mediante las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

Las previsiones expuestas en los apartados anteriores serán desarrolladas y/o complementadas en el contexto de la elaboración y aprobación de las Ordenanzas de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General. Esas Ordenanzas incidirán en la determinación de las condiciones de intervención, en concreto y entre otras, en las siguientes materias:

- \* La autorización e implantación de los referidos usos en y/o sobre elementos (edificaciones, instalaciones...) diversos del terreno.
- \* Las separaciones mínimas que, en su caso, deban mantenerse bien entre esas mismas infraestructuras, bien entre estas y otras construcciones, usos, espacios, realidades, etc. presentes en el suelo no urbanizable.
- \* La cuantía máxima de usos e instalaciones de infraestructuras de servicios que, en su caso, pueda y/o deba autorizarse en un determinado ámbito o entorno.
- \* Las condiciones materiales de implantación de las citadas infraestructuras (altura y demás características de las instalaciones, condiciones de edificación, etc.).
- \* Los criterios de compartición, en su caso, de las instalaciones.
- \* Las condiciones formales y jurídicas de autorización e implantación de dichas infraestructuras.
- \* Características de los cierres de parcela o acotaciones del terreno con vallados.
- \* Cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.

5.- Autorización e implantación de núcleos zoológicos y usos asimilables.

A.- De conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia<sup>(1)</sup>, tendrán la condición de núcleos zoológicos los centros, instalaciones y establecimientos:

- \* Destinados de manera prioritaria al mantenimiento, alojamiento, cría y venta de animales con fines científicos, culturales, recreativos, etc.
  - \* Asociados a animales destinados a vivir en domesticidad (perreras, residencias de animales, cría...).
  - \* Destinados a la oferta de servicios de práctica de equitación.
- Granjas cinegéticas.
  - Destinados a otros fines asimilables a los anteriores.

B.- En atención a su naturaleza y a sus condicionantes, las actividades mencionadas en el apartado anterior podrán ser consideradas y tratadas:

- Bien como actividades asimilables a las explotaciones pecuarias.
- Bien como actividades no rurales susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello.

---

<sup>(1)</sup>Dicha legislación está conformada por, entre otras: Ley de 29 de octubre de 1993, de protección de animales; Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos.

C.- La autorización e implantación de las actividades mencionadas en el anterior apartado A que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, sean asimilables a las explotaciones pecuarias, se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

- a) Su tratamiento como actividades asimilables a las indicadas explotaciones requerirá el previo reconocimiento de esa naturaleza mediante certificación emitida al respecto por la Administración competente en materia agropecuaria, en línea con lo expuesto en el anterior artículo "74.1" de estas mismas Normas Urbanísticas Generales.
- b) Complementariamente y con carácter general, su autorización e implantación se entenderá sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado artículo 74 para las referidas explotaciones pecuarias, con las salvedades que se exponen a continuación:
  - La parcela mínima será la establecida en el artículo "74.2".  
Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, la superficie de la parcela mínima podrá ser de 5.000 m<sup>2</sup> siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:
    - Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (perreras, pajarerías...).
    - En el caso de parcelas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, su configuración como parcela independiente ha de ser anterior a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.
    - Ha de tratarse de parcelas físicamente continuas.
  - \* La autorización e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a las referidas actividades requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo "74.5.C", salvo en el caso de las asociadas al alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los animales destinados a vivir en domesticidad antes mencionados en lo referente a, en concreto, su separación respecto del límite del suelo no urbanizable, que será de 300 m.

D.- La autorización e implantación de las actividades mencionadas en el anterior apartado A, a la manera de actividades no rurales susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable, se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

Su autorización e implantación se adecuará a los criterios establecidos en este artículo para ese tipo de usos no rurales, y, en concreto, para los de carácter terciario y de equipamiento.

- Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, la superficie de la parcela mínima podrá ser de 5.000 m<sup>2</sup> siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:
  - Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (perreras, pajarerías...).
  - En el caso de parcelas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, su configuración como parcela independiente ha de ser anterior a la entrada en vigor de este

Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.

- Ha de tratarse de parcelas físicamente continuas.
- La autorización e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a las referidas actividades requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento, salvo en el caso de las asociadas al alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los animales destinados a vivir en domesticidad antes mencionados en lo referente a, en concreto, su separación respecto del límite del suelo no urbanizable, que será de 300 m.
- Tratándose de actividades de alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los referidos animales destinados a vivir en domesticidad, a implantar en nuevas construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento podrá acordar, previa la debida justificación, su autorización sin condicionar la misma a la previa formulación del planeamiento especial al que se hace referencia en el anterior apartado 3.

E.- La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.

#### **Artículo 81.- Campings.**

##### **1.- Criterios generales.**

- A. La autorización e implantación de campings deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup>, además de en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por el mismo.
- B.- También con carácter general, en las condiciones mencionadas en el apartado anterior, dicho uso podrá ser autorizado en terrenos integrados en:
- \* Las zonas globales de tipología "D.10 Rural de protección especial", siempre que su implantación resulte posible al tiempo que compatible en el marco de los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales y en los planes y proyectos específicos vigentes en las mismas.
  - \* Las zonas globales de tipología "D.30 Rural agroganadera y de campiña", en las condiciones expuestas, entre otros, en este mismo artículo.
  - \* Las zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", siempre que se autorice su implantación en el planeamiento especial consolidado y/o a promover en las mismas.
- C.- Complementariamente, la autorización e implantación de campings se adecuará, a las previsiones expuestas en el anterior artículo 80, en la medida y con el alcance con el que éstas sean compatibles al tiempo que consecuentes con aquéllas.

<sup>1</sup> Ley13/2016, de 28 de julio, de Turismo y Decreto396/2013, de 30de julio, de ordenación de campings.

## 2.- Campings preexistentes.

Se consolidan los campamentos turísticos preexistentes en la ciudad, con sus actuales edificaciones e instalaciones, en la medida y con el alcance con el que resulten compatibles con el régimen urbanístico establecido para la zona global en la que se integran aquéllos.

Se autoriza la ampliación de las edificaciones e instalaciones preexistentes así como la construcción de otras nuevas vinculadas a esos campamentos. Dicha autorización requerirá la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial siempre que éste resulte necesario de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes. Este plan se entenderá necesario siempre que se pretenda ampliar la actividad de establecimiento turístico en un 20% de su capacidad de alojamiento.

Complementariamente y con las salvedades que se exponen a continuación, la autorización de dicha ampliación y/o nueva construcción se entenderá condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el siguiente apartado 3 para la implantación de nuevos campamentos turísticos. Por su parte, esas salvedades son en concreto las siguientes:

Separación mínima respecto de edificaciones residenciales existentes en fincas colindantes diversas de la o las vinculadas al campamento turístico: 100,00 m.

## 3.- Nuevos campings.

A.- Nuevos campamentos turísticos en condiciones que conllevan, predominantemente, la utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, destinadas con anterioridad a otros usos.

Su autorización e implantación se adecuará, con carácter general, a los criterios expuestos en el anterior artículo "80.2" de este mismo documento, complementados con los establecidos en el anterior apartado de este mismo artículo.

B.- Nuevos campings en condiciones que conllevan, predominantemente, la proyección y construcción con ese fin de nuevas edificaciones e instalaciones. .

Su autorización e implantación se adecuará, a los requisitos e infraestructuras y servicios mínimos y según la clasificación en categorías establecidas en el Decreto 396/2013 y a los criterios expuestos en el anterior artículo "80.3" de este mismo documento. En todo caso, esos criterios han de entenderse afectados por las complementaciones y/o salvedades que se exponen a continuación:

a) Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio y entorno en el que se asienten.

Así, con carácter general, se prohíbe la proyección y ejecución de estructuras de contención del terreno, salvo en el supuesto de que, previa justificación de su idoneidad, tengan un limitado dimensionamiento y no conlleven afecciones negativas de carácter ambiental o paisajístico.

Además, su proyección y ejecución deberán ser complementada con la plantación del arbolado que, en cada caso y tanto cuantitativa como cualitativamente, se estime necesario.

b) Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o "rulotes", con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.

- c) Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.
- d) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenera en una zona de residencia estable.
- e) Su autorización e implantación requerirá la previa formulación y tramitación del correspondiente plan especial..

A los correspondientes efectos, el ámbito objeto de ese plan especial ha de entenderse conformado tanto por los terrenos directamente afectados por la propuesta de implantación del correspondiente camping como por aquellos otros que deban entenderse vinculados a los anteriores por exigencias asociadas a la necesidad de dotar de acceso, infraestructuras de servicios, etc. al indicado campamento.

En consonancia con ello, dicho plan especial ha de determinar las correspondientes y razonadas medidas de intervención en todas esas materias, complementadas con las que a su vez resulten necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones negativas que puedan derivarse de las mismas.

Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, dicho plan especial podrá plantear el reajuste de las previsiones expuestas en el anterior artículo "80.3" de este mismo documento, incluidas las reguladoras de las separaciones mínimas, la superficie de techo edificable, la dotación de aparcamientos, etc. En todo caso, las separaciones mínimas respecto de edificaciones residenciales ubicadas en el entorno no podrán ser inferiores a 100m

## **TÍTULO QUINTO.**

### **CAPÍTULO PRIMERO CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 82.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.**

- 1.- La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como el promovido en su desarrollo, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de los distintos elementos y realidades identificados en el artículo siguiente, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su corrección o eliminación.

Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de los mismos, se identifican como condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

- 2.- Esos condicionantes tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Donostia-San Sebastián, incluidos los instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en dicho planeamiento.

Precisamente por ello, el carácter y/o rango normativo u orientativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, bien en aquellas disposiciones legales, incluidos los citados instrumentos de ordenación territorial, bien en el citado planeamiento urbanístico municipal.

- 3.- Con determinadas salvedades, los ámbitos territoriales afectados por dichos condicionantes son los reflejados en los planos "III. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "5. Planos", de este Plan.

Esas salvedades afectan, entre otros, al condicionante "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos", que no es objeto de delimitación gráfica. En otros supuestos, esa delimitación no se efectúa de manera precisa sino aproximativa y orientativa

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al del planeamiento urbanístico municipal, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación concreta y oficial de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en los citados planos de este Plan General será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, el referido planeamiento municipal plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo Plan, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos reflejada en este Plan podrá ser reajustada y/o complementada mediante planeamiento promovido en su desarrollo.

**Artículo 83.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.**

El régimen general de tratamiento de los mismos se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

- "C.1 Espacios y especies naturales de protección".
  - a. "C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria".
  - b. "C.1b. Espacios Naturales Protegidos (Parques naturales y árboles singulares)".
  - c. "C.1c. Áreas de Interés Natural".
  - d. "C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".
  - e. "C.1e. Áreas de protección de la fauna".
- "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".
- "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- "C.6 Ámbitos de protección paisajística".
- "C.7 Corredores ecológicos".
- "C.8 Áreas inundables".
- "C.9 Áreas de interés geológico".
- "C.10 Áreas acústicas".
- "C.11 Ámbitos de mejora ambiental".
- "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevas variantes de condicionantes superpuestos, en atención a la asignación a los mismos de un régimen particular de tratamiento e intervención.

**Artículo 84.- Régimen general de regulación del condicionante "C.1 Espacios y especies naturales protegidos".**

**1.- Régimen general de regulación del condicionante superpuesto "C1a. Lugares de Importancia Comunitaria".**

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado de conformidad con los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

**2.- Régimen general de regulación del condicionante superpuesto "C1b. Espacios Naturales Protegidos (parques naturales y árboles singulares)".**

Con carácter general, el régimen urbanístico de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado de conformidad con los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de los citados espacios naturales protegidos.

En ese contexto, el régimen de regulación y tratamiento de los terrenos de este municipio que forman parte del parque natural Aiako Harria, incluidos los que este Plan General propone integrar en él, será el establecido en las disposiciones legales referidas de forma específica al mismo<sup>(1)</sup>.

A su vez, el régimen de regulación y tratamiento de los árboles singulares de la ciudad (roble de Ibaeta y encina de Berio) es el establecido en las disposiciones legales referidas a los mismos<sup>(2)</sup>.

3.- Régimen general de regulación del condicionante superpuesto "C1c. Áreas de interés natural".

El régimen urbanístico general de las citadas áreas es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de los valores propios de las mismas, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial para la categoría de ordenación de especial protección.

4.- Régimen general de regulación del condicionante superpuesto "C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".<sup>3</sup>

Desde una perspectiva general, y sin perjuicio de las debidas salvedades, se diferencian las dos situaciones que se exponen a continuación, siendo de aplicación en cada una de ellas las previsiones que asimismo se indican:

A.- Hábitats y realidades de origen y carácter básicamente natural.

Su regulación y tratamiento se adecuará a los criterios generales planteados con carácter general para las zonas globales en las que se integran, reajustados y/o complementados con los que se exponen a continuación:

c) Propuestas de carácter general:

- \* Se deberá proceder, con carácter general, a la preservación de los citados ámbitos y, dentro de ellos, de las formaciones vegetales de interés existentes, con particular atención a los hábitats de interés y/o prioritarios a nivel comunitario.
- \* De igual manera, se deberá proceder a la determinación y ejecución, con el indicado fin, de las actuaciones positivas que favorezcan su conservación, mantenimiento y/o mejora.
- \* La zona de protección de los citados ámbitos se extenderá a una banda de 10 metros contabilizada a partir de la copa de los árboles o grupos arbóreos situados en el límite exterior de los mismos, o, en caso de otras formaciones no arbóreas a partir del límite exterior del ámbito afectado.

<sup>(1)</sup> Aiako Harria fue declarado como parque natural mediante Decreto de 11 de abril de 1995. El Plan de ordenación de los recursos naturales del mismo fue aprobado mediante resolución de esa misma fecha. Mediante Decreto de 16 de abril de 2002 fue aprobada la parte normativa del Plan rector de uso y gestión.

<sup>(2)</sup> El roble de Ibaeta y la encina de Berio fueron declarados como árboles singulares mediante Decreto Foral de 11 de febrero de 1997.

<sup>3</sup> Se deberá tener en consideración el PTS Agroforestal Decreto 177/2014



- Se autorizan, con carácter general, los usos y prácticas que se justifiquen desde la perspectiva de su preservación.
- Se procederá a la determinación, en desarrollo de este Plan General, de los planes y medidas específicos que se estimen adecuados para la puesta en valor de la biodiversidad, dirigidos tanto al público general como a colectivos específicos (escolares, usuarios, etc.).
- Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se evitarán las actuaciones que puedan afectar directamente a estas formaciones vegetales de interés, debiendo apostarse en todo caso por las alternativas menos impactantes.

d) Propuestas alternativas y/o de carácter excepcional:

La autorización de las actuaciones que pudieran poner en riesgo y/o conllevar la eliminación de las formaciones vegetales existentes en los citados ámbitos requerirá, de forma complementaria:

- \* La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas, incluidas las actuaciones de carácter urbano proyectadas, frente a la preservación de las formaciones vegetales afectadas.
- \* La evaluación de los impactos derivados de dichas actuaciones en las formaciones vegetales afectadas.

Dicha evaluación incluirá la realización de un análisis y/o diagnóstico del ámbito y de las formaciones vegetales afectados referido a, entre otros, extremos como los siguientes: superficie de los suelos vinculados a las mismas; cuantía de especies forestales de interés afectadas y características cualitativas de las mismas; cualesquiera otras circunstancias que se estimen de interés.

- \* La determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.

En concreto, serán consideradas como tales medidas compensatorias las que tengan como fin la sustitución de las superficies y formaciones vegetales afectadas por otras nuevas. Su determinación se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:

- Medidas de carácter material y cualitativo:
  - Se procederá, como criterio general, a la plantación, como mínimo, de igual cantidad y/o superficie de formaciones vegetales de similares características cualitativas a las que vayan a ser eliminadas.
  - La superficie de los nuevos terrenos de sustitución a vincular a las nuevas formaciones vegetales será, como mínimo, igual a la de los terrenos afectados por las actuaciones planteadas.
  - Excepcionalmente y siempre que se estime conveniente, al tiempo que posible, se procederá al traslado y (re)plantación de ejemplares singulares de las formaciones afectadas.

\* La ejecución de las citadas medidas materiales se adecuará, entre otras, a las siguientes medidas de carácter espacial:

- Serán materializadas en, preferentemente y siempre que sea posible al tiempo que conveniente, dentro del propio ámbito de intervención y/o en sus inmediaciones.
- Alternativamente, siempre que se justifique que la solución anterior no es posible y/o conveniente, serán materializadas en terrenos ubicados dentro del barrio afectado en cada caso.
- En otros terrenos del término municipal, adecuados para el indicado fin, siempre que ninguna de las soluciones anteriores sea posible y/o conveniente.
- En todos aquellos casos en los que deban ser materializadas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, dichas medidas serán ejecutadas, preferentemente, en terrenos sujetos al condicionante superpuesto "C.11 Ámbitos de mejora ambiental", de la concreta modalidad de mejora de ecosistemas.
- Los nuevos terrenos vinculados a las nuevas formaciones vegetales podrán ser de titularidad pública o privada.

\* Cualesquiera que sean los terrenos en los que se materialicen las medidas anteriores, así como su clasificación urbanística, su abono y, en su caso, su ejecución, serán considerados como cargas de urbanización propias de la actuación urbanística cuyo desarrollo requiera la eliminación de las correspondientes formaciones arbóreas y su compensación por las nuevas sustitutorias.

Dicha carga podrá ser ejecutada mediante alguna de las maneras siguientes:

- Abono al Ayuntamiento del coste económico de ejecución de las citadas medidas.
- Abono y ejecución de las mismas por parte del o de los promotores de las actuaciones que justifican la eliminación de formaciones vegetales actuales.
- Soluciones mixtas que compatibilicen las anteriores.

Las correspondientes y definitivas decisiones serán adoptadas complementaria y/o simultáneamente a la elaboración y aprobación de los proyectos referidos a las actuaciones que conlleven la eliminación de las formaciones vegetales actuales, y/o de los correspondientes proyectos de equidistribución de los derechos y de las cargas urbanísticas, siempre que éstos resulten necesarios.

\* En los supuestos en los que los terrenos afectados por las referidas actuaciones estén clasificados como urbanos o urbanizables, las correspondientes medidas compensatorias serán consideradas como complementarias y/o a añadir a las vinculadas al cumplimiento de los

estándares legales en materia de dotaciones públicas, incluidas las planteadas en materia de vegetación.

\* Las medidas anteriores serán complementadas con aquellas otras que se estimen necesarias para la integración, antes o después, de los nuevos ámbitos

resultantes de las mismas en la relación de hábitats de vegetación de interés del municipio.

- (2) Si bien normalmente, los hábitats sujetos a este condicionante se identifican de forma diferenciada a independiente, en ocasiones, y en la medida en que se estima que son compatibles entre sí, se integran dentro de ámbitos asimismo sujetos al condicionante superpuesto "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".

En esas ocasiones se ha de considerar que, dentro de esos ámbitos globales, la parte específica sujeta a cada uno de esos condicionantes superpuestos ha de entenderse vinculada a los criterios reguladores de cada uno de ellos, debiendo, eso sí, determinarse en cada caso las pautas de coordinación y/o compatibilización que se estimen adecuadas.

- B.- Ámbitos y realidades con vegetación de interés con origen en, en gran medida, intervenciones humanas, asociadas a, normalmente, procesos de urbanización.

Se regulación y tratamiento se adecuará a los criterios que se determinen en el contexto del Plan al que se hace referencia en el siguiente apartado C.

Sin perjuicio de otras posibles medidas que puedan considerarse adecuadas, así como de las salvedades y/o reajustes que se estimen oportunos, ese Plan podrá proponer, bien la integración en el Catálogo de los ámbitos y realidades de singular valor que se estimen convenientes, bien su sujeción a las condiciones expuestas en el anterior apartado "A".

En tanto en cuanto se proceda a la elaboración de dicho Plan, esos ámbitos y realidades se sujetarán a las condiciones establecidas para los mismos en el Catálogo marco del Plan General de 1995, con, entre otros, los reajustes que se indican a continuación.

En concreto, tratándose de ámbitos y grupos arbóreos singulares integrados en el grado II del Catálogo del Plan General de 1995, el criterio preferente de intervención se entenderá asociado a su preservación en las debidas condiciones.

Prevía justificación del mayor interés público de las mismas, podrán autorizarse actuaciones, incluidos desarrollos urbanos, que pudieran conllevar la puesta en riesgo de su mantenimiento y/o su eliminación. En todo caso, su autorización se condicionará a la determinación de las correspondientes medidas correctoras y/o compensatorias, de naturaleza y alcance equiparables a la efectiva y real sustitución de los ámbitos y elementos afectados.

Esos mismos criterios serán de aplicación en lo referente a los parques, jardines y bosquetes singulares integrados en el grado II del referido Catálogo del Plan General de 1995.

- C.- Complementariamente a lo expuesto en los dos apartados anteriores, se procederá a la elaboración y aprobación, en desarrollo de este Plan General, de un Plan Especial de

**ordenación** y protección de la vegetación de interés de la ciudad, así como de los ámbitos y/o espacios de relevancia a ese respecto.

Los objetivos de ese Plan son, entre otros, los siguientes:

- a) Identificación de la vegetación de interés de la ciudad, y de los ámbitos y espacios vinculados a la misma.

En ese contexto, podrá ratificar, reajustar y/o complementar la relación incluida en este Plan.

- b) Determinación de las medidas de regulación y tratamiento de la citada vegetación, así como de los referidos espacios y ámbitos, en desarrollo de las planteadas en este Plan.
- c) Identificación de los ámbitos y elementos que, en atención a su singular valor de, en su caso, integrarse en el Catálogo de la ciudad.

D.- Las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General procederán a la determinación de las medidas que, como complemento y/o desarrollo de las propuestas anteriores, se estimen necesarias.

#### 5.- Régimen general de regulación del condicionante superpuesto "C1e. Áreas de protección de la fauna".

Con carácter general, las citadas áreas quedan sujetas a, por un lado, las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los planes de gestión<sup>(1)</sup> de las correspondientes especies de fauna, y, por otro, las determinaciones reguladoras del régimen urbanístico establecido para las zonas globales en las que se integran, reajustadas y/o complementadas con las que se exponen a continuación:

Se preservarán estrictamente los hábitats para la fauna, en particular los de las especies catalogadas en las máximas categorías de protección y se realizarán actuaciones positivas que favorezcan a las mismas.

Se evitarán actuaciones que puedan afectar directamente de forma negativa a las especies catalogadas o a las comunidades de interés, buscando para ello las alternativas menos impactantes.

En el caso de que sea imprescindible la realización de alguna actividad que pueda afectar negativamente a la fauna en estas áreas de protección, se extremarán las medidas protectoras y correctoras, estableciéndose las medidas compensatorias para paliar los efectos adversos causados.

Se acometerá un plan de puesta en valor de la fauna dirigido tanto al público general como a colectivos específicos (escolares, usuarios, etc.), que podrá estar específicamente referido a la fauna, o globalmente relacionado con la biodiversidad.

---

<sup>1</sup> Las especies de fauna de interés objeto de planes de gestión específicos son las siguientes: la ranita meridional (con plan de gestión aprobado mediante orden foral de 10 de noviembre de 1999, posteriormente complementado mediante otra orden foral de 23 de diciembre de 2005); el visón europeo (con plan de gestión aprobado mediante orden foral de 12 de mayo de 2004); el desmán del pirineo (con plan de gestión aprobado mediante orden foral de 12 de mayo de 2004)

6.- Delimitación de reservas municipales de suelo para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A.- Se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo afectando a los terrenos sujetos a los condicionantes urbanísticos siguientes:

- \* "C1a. Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)".
- \* "C1b. Espacios Naturales Protegidos".
- \* "C1c. Áreas de Interés Natural", excluidos los cauces y elementos integrados en el dominio público hidráulico afectado.
- \* "C1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".
- \* "C1e. Áreas de protección de la fauna".

B.- A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de las citadas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

**Artículo 85.- Régimen general de regulación del condicionante "C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".<sup>2</sup>**

1.- El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de su valor agrario, así como de las explotaciones estratégicas existentes en los mismos, que ha de entenderse asociada a la aplicación de, entre otros, los siguientes criterios:

A.- Suelos de alto valor agrológico.

- Se procederá a la efectiva y real preservación de las principales bolsas de suelos de alto valor agrario del municipio por constituir un irreemplazable patrimonio natural, y determinación y ejecución de las medidas necesarias para la puesta en activo de las mismas.

Las medidas que con ese fin se estimen necesarias serán determinadas de común acuerdo con las entidades públicas y privadas, incluida la Diputación Foral de Gipuzkoa, competentes y/o que intervienen en la materia.

- A los efectos de la efectiva y eficaz determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias, se procederá a la expresa y precisa evaluación de las afecciones e impactos que los correspondientes

---

<sup>1</sup> Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.

<sup>2</sup> Se tendrá en consideración el PTS Agroforestal Decreto 177/2014

desarrollos urbanos, incluidas las infraestructuras de una u otra naturaleza (viario, ferroviario, servicios urbanos, etc.), pudieran conllevar en los referidos suelos.

La viabilidad y/o conveniencia de la eliminación de esos suelos ha de entenderse asociada a la justificación del mayor interés público de las actuaciones que conlleven ese tipo de afecciones.

- Se procederá a la determinación de las medidas necesarias para, en lo posible, compatibilizar la preservación de los citados suelos con los correspondientes desarrollos urbanos que pudieran plantearse en su entorno.

Si bien normalmente, los ámbitos sujetos a este condicionante se identifican de forma diferenciada a independiente, en ocasiones, y en la medida en que se estima que son compatibles entre sí, se integran dentro de ellos espacios sujetos al condicionante superpuesto "C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".

En esas ocasiones se ha de considerar que, dentro de esos ámbitos globales, la parte específica sujeta a cada uno de esos condicionantes superpuestos ha de entenderse vinculada a los criterios reguladores de cada uno de ellos, debiendo, eso sí, determinarse en cada caso las pautas de coordinación y/o compatibilización que se estimen adecuadas.

#### B.- Explotaciones estratégicas:

- Se procederá al mantenimiento y a la potenciación de las explotaciones agropecuarias de tipo estratégico existentes, como activo social y natural y como elementos de configuración del paisaje y de un modo de vida.
- A los efectos de la efectiva y eficaz determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias, se procederá a la expresa y precisa evaluación de las afecciones e impactos que los correspondientes desarrollos urbanos, incluidas las infraestructuras de una u otra naturaleza (viario, ferroviario, servicios urbanos, etc.), pudieran conllevar en las referidas explotaciones.
- Se procederá a la determinación de las medidas necesarias para, en lo posible, compatibilizar la preservación de las citadas explotaciones con los correspondientes desarrollos urbanos que pudieran plantearse en su entorno.

- \* En el supuesto de que las explotaciones agropecuarias estratégicas resulten afectadas por los desarrollos urbanos planteados, incluidas infraestructuras de promoción municipal o supramunicipal, se facilitará e incentivará su pervivencia siempre que así lo deseen los titulares de las mismas. Con ese fin, se determinarán las condiciones para que esas explotaciones se mantengan en el municipio, siempre que sea viable en las inmediaciones de su emplazamiento original, con la mínima merma posible de su capacidad y de sus condiciones.

- 2.- Se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo afectando, en concreto, a los suelos de alto valor agrológico mencionados en el anterior apartado "1.A", para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

**Artículo 86.- Régimen general de regulación del condicionante "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y márgenes de protección del mismo".**

- 1.- El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación del citado dominio y de, en términos generales, el litoral, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Se estará a ese respecto, a lo establecido tanto en la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y en las disposiciones promovidas en su desarrollo<sup>2</sup>, como en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007.

En concreto, tratándose tanto de terrenos y cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre como de las márgenes de los mismos, el citado régimen es el resultante de las previsiones establecidas en los Títulos II y III de la citada Ley de Costas y del Reglamento promovido en su desarrollo.

- 2.- Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, afectando a terrenos sujetos a este condicionante se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente<sup>(2)</sup>.

La indicada salvedad afecta a los terrenos y elementos sujetos a este condicionante que tengan la naturaleza propia de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, que no resultarán afectados por dicha propuesta de reserva.

---

<sup>(1)</sup> Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.

<sup>2</sup> Se tendrá en consideración la Ley 2/2013 de revisión de la Ley de costas

**Artículo 87.- Régimen general de regulación del condicionante "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".**

- 1.- El régimen general de tratamiento de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes<sup>(1)</sup>.

Además, las previsiones contenidas en dichas disposiciones se entenderán complementadas con las que, en cada caso, se estimen necesarias para la consecución de los siguientes objetivos:

- \* Velar para que los nuevos desarrollos urbanísticos cumplan con todas las normas existentes y futuras sobre vertidos a cauces. Para ello se ha de procurar que: la totalidad de las aguas residuales domésticas o asimilables se recojan en los sistemas de saneamiento y vayan a los puntos de tratamiento y depuración de las mismas; las aguas pluviales tengan su adecuada gestión incluyendo sistemas para evitar que deterioren la calidad del agua de los medios receptores; los vertidos industriales no asimilables a domésticos tengan su adecuado tratamiento.
- \* Otorgar el necesario nivel de protección a las captaciones de abastecimiento urbano.
- \* Favorecer las medidas de ahorro de agua para limitar el consumo de este bien público en edificaciones, urbanizaciones, espacios libres, etc.
- \* Promover un tratamiento respetuoso de la morfología fluvial en las nuevas propuestas urbanísticas, eliminando y/o limitando a lo verdaderamente imprescindibles actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos "preventivos" para ampliar o mejorar la superficie edificable en nuevos desarrollos, etc.

- 2.- Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, afectando a terrenos sujetos a este condicionante se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente<sup>(2)</sup>.

La indicada salvedad afecta a los terrenos y elementos sujetos a este condicionante que tengan la naturaleza propia de los bienes de dominio público hidráulico, que no resultarán afectados por dicha propuesta de reserva.

---

\* Además de la Ley de Aguas y demás disposiciones promovidas en su desarrollo, se ha de tener en cuenta a ese respecto el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente cantábrica y Mediterránea), Decreto 447/2013

\* Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.



**Artículo 88.- Régimen general de regulación del condicionante "C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".**

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido en cada caso en la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integren, complementado y/o reajustado en los siguientes extremos:

- A.- En la medida en que incidan en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se entenderán de aplicación los criterios establecidos en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998, con la sola excepción de aquéllos cuya aplicación, previa la debida justificación, se estime inapropiada y/o desproporcionada en atención a los objetivos planteados en cada caso.

En consonancia con lo establecido en ese Código, se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas (nuevos estercoleros; fosas de purines; fosas de enterramientos; bañeras de desparasitación; otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes), buscándose otros emplazamientos alternativos.

En los casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, podrán implantarse esos usos siempre que:

- Se realice previamente el estudio que justifique la inexistencia de otras alternativas y emplazamientos.
- Se cuente con, también previamente, la autorización o visto bueno de la o las entidades competentes en la materia.
- Se determinen y, en su caso, ejecuten, las correspondientes medidas de prevención y corrección.

- B.- En los ámbitos urbanos, tanto existentes como propuestos (Zubieta o zonas de la vega del Urumea) se establecerán medidas para salvaguardar los acuíferos residuales, en la medida de lo posible, y para evitar que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora.

**Artículo 89.- Régimen general de regulación del condicionante "C.6 Ámbitos de protección paisajística".**

- 1.- El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante será el establecido en cada caso en la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integren, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.

- 2.- Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de los citados ámbitos:

- A.- Se procederá a la elaboración y tramitación de un estudio específico con, como mínimo, el doble objetivo de:

- Por un lado, identificar con precisión los ámbitos que deban vincularse a este condicionante, reajustando y/o complementando, siempre que se estime conveniente, las propuestas planteadas a ese respecto en este Plan.
  - Por otro, determinar las medidas de intervención que se estimen adecuadas con el fin de garantizar la consecución del referido objetivo.
- B.- Las intervenciones urbanísticas y edificatorias que se pretendan llevar a cabo en los ámbitos sujetos a este condicionante deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a las mismas y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto de obras de urbanización como de edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas intervenciones deberán adecuarse a los criterios y medidas que, a los efectos de garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, se determinen tanto en el estudio específico mencionado en el anterior apartado "A", como en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales que se promuevan en desarrollo de este Plan General.

Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los mismos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.

#### **Artículo 90.- Régimen general de regulación del condicionante "C.7 Corredores ecológicos".**

El régimen de edificación y uso de los citados corredores ecológicos es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los corredores, reajustado en la medida necesaria para, entre otros fines:

- \* Preservar la conectividad ecológica ligada a los corredores definidos, cualquiera que sea su escala. Para ello, los usos del suelo (especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna como bosquetes, setos vivos, ...), la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso...), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo de conectividad de la fauna.
- \* En el caso de que alguna actuación pueda poner en peligro la conectividad ecológica y los movimientos de la fauna, se establecerán las oportunas medidas protectoras y correctoras para minimizar el efecto o incluso anularlo.
- \* Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que, en lo posible, reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla.
- \* Realizar una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.

Las infraestructuras viarias, ferroviarias, etc. tanto existentes como previstas han de ser objeto de la debida y particular atención a ese respecto.

Los corredores que se identifican gráficamente en este Plan de forma referencial y/o indicativa serán objeto de los estudios y/o proyectos específicos que se estimen necesarios para, en su caso, una más precisa delimitación de los ámbitos de interés a ese respecto, y una más concreta determinación de las medidas de intervención en los mismos.

#### **Artículo 91.- Régimen general de regulación del condicionante "C.8 Áreas inundables".**

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los corredores, reajustado en, entre otros, los siguientes extremos:

- A.- Adecuación del mismo y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas y Ley de Costas, y disposiciones promovidas en su desarrollo; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica y Mediterránea, aprobado definitivamente mediante Decreto 449/2013 Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007, etc.).
- B.- Respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático, procurando de forma expresa y prioritaria la eliminación de obstáculos artificiales como puentes, coberturas, rellenos, etc. Las actuaciones más duras de encauzamiento, rectificación, ensanchamiento del cauce, etc. se reservarán para las zonas en las que no exista otra alternativa técnica razonable.  
  
Para ello, dicha problemática será objeto de la debida atención y valoración en los proyectos específicos que se promuevan con ese fin o incidan en dicha materia, y propondrán las medidas de respeto del ecosistema acuático que en cada supuesto se estimen adecuadas en atención a los condicionantes de cada uno de ellos.
- C.- No se autorizarán actuaciones sobre los cauces (encauzamientos, rectificaciones o cambios de trazado...) de cuenca vertiente superior a 1 km<sup>2</sup> para favorecer la implantación de nuevos desarrollos urbanos, salvo en supuestos en los que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente en la materia, se acredite la existencia de razones y objetivos de interés público superior que los justifique.
- D.- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.

**Artículo 92.- Régimen general de regulación del condicionante "C.9 Áreas de interés geológico".**

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran esos espacios y elementos de interés geológico.

En todo caso, ese régimen ha de complementarse con las medidas necesarias para potenciar sus valores culturales, científicos y didácticos.

En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con la preservación de los indicados valores.

A los efectos de la determinación de los ámbitos específicos de interés geológico, se procederá a la realización del o de los estudios específicos que se estimen adecuados para la identificación y delimitación de los espacios que, dentro de esas áreas, deban ser objeto de tratamiento singular adaptado a los criterios establecidos en aquéllos a los efectos de preservar sus valores científicos, didácticos y/o divulgativos, a modo de muestra y/o representación del conjunto de ese tipo de áreas.

**Artículo 93.- Régimen general de regulación del condicionante "C.10 Áreas acústicas".**

- 1.- El régimen de regulación y tratamiento de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General es el establecido para las zonas globales en las que se integran las mismas, complementado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido, a los efectos de dar respuesta a los objetivos planteados a ese respecto en dichas disposiciones.
- 2.- De conformidad con los criterios establecidos al respecto en las referidas disposiciones legales, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes mapas de ruido a promover tanto por las Administraciones competentes en materia de grandes infraestructuras de comunicación (viaria, ferroviaria, etc.) como por el propio Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en aras a la realización de un diagnóstico preciso de la problemática existente en la materia, así como a la posterior determinación de las correspondientes medidas de prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.

Dichos mapas delimitarán, entre otros extremos, las consiguientes zonas de servidumbres acústicas.

- 3.- Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulten necesarios éstos y aquéllas.

**Artículo 94.- Régimen general de regulación del condicionante "C.11 Áreas de mejora ambiental".**

1.- En atención a su naturaleza y sus características se diferencian las dos categorías o situaciones siguientes:

- \* Áreas de Mejora de Ecosistemas (MA1): se trata de espacios que, aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, pero de carácter reversible.
- \* Áreas Degradadas (MA2): se trata de áreas degradadas por la acción antrópica que presentan un potencial de recuperación y un valor ambiental menores que la categoría precedente.

2.- El régimen de regulación y tratamiento de las citadas áreas es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las mismas, reajustado en la medida necesaria para incentivar su recuperación ambiental, llevándola más allá de su mera integración paisajística, e incidiendo en la mejora de la calidad del agua, las emisiones al aire, la gestión de los residuos, etc. Dicho reajuste ha de entenderse asociado a:

- \* En las áreas de mejora de ecosistemas (MA1) se deben desarrollar labores de recuperación de ecosistemas funcionales de interés o estados ecológicos más evolucionados.
- \* En las áreas degradadas (MA2), se debe proceder a la recuperación ambiental encaminada fundamentalmente a la restauración del valor ambiental de la zona en la que se sitúan.

3.- Afectando a terrenos sujetos a la citada categoría de áreas de mejora de ecosistemas (MA1) se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

**Artículo 95.- Régimen general de regulación del condicionante "C.12 Suelos potencialmente contaminados".**

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la subzona pormenorizada en la que se integran estos suelos y ámbitos, complementado en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, posibilitar su recuperación y saneamiento.

En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

---

(1) Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.

**Artículo 96.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.**

- 1.- Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para los mismos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquéllos.

- 2.- Los condicionantes superpuestos con origen en el propio planeamiento urbanístico tendrán, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido en el mismo para cada uno de ellos.

A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General tienen, con carácter general, el rango equivalente a la ordenación pormenorizada, y podrán ser complementados y reajustados mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, normalmente planeamiento especial.

Dichos condicionantes serán considerados como medidas de intervención que, en cada caso, han de ser objeto de la debida atención, valoración, preservación, restauración y/o eliminación. De ahí que, en cada caso, deban determinarse y materializarse las medidas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos planteados.

## **TITULO SEXTO** **REGIMEN JURIDICO Y DE EJECUCION DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### **CAPITULO PRIMERO.** **CLASIFICACION DEL SUELO**

#### **Artículo 97.- Régimen de clasificación del suelo**

En el término municipal de Donostia-San Sebastián se diferencian las clases de suelo siguientes:

- \*Suelo Urbano.
- \*Suelo Urbanizable.
- \*Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los correspondientes planos de este Plan General (plano "II.1.2" del documento "5. Planos" y 1 de las Normas Particulares).

#### **Artículo 98.- El suelo urbano y sus categorías.**

##### **1.- Criterios generales.**

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo<sup>(1)</sup>.

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación<sup>1</sup>, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

- \* Suelo urbano consolidado.
- \* Suelo urbano no consolidado.

La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

##### **2.- Suelo urbano consolidado.**

Se integran en la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente<sup>(2)</sup>.

La definitiva identificación gráfica de esos suelos será la reflejada, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística.

En ese último supuesto, dicha condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de reparcelación, bien del proyecto

---

<sup>1</sup> Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto, entre otros, en el artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

<sup>2</sup> Se ha de tener en cuenta lo dispuesto, entre otros, en el artículo "11.3.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las grafiadas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquéllos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación pormenorizada de dicho planeamiento<sup>(1)</sup>.

### 3.- Suelo urbano no consolidado.

Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencian las dos subcategorías siguientes: suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada; suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

### 4.- Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente<sup>(2)</sup>, se identifican y/o han de identificarse expresamente como tales bien en los planos "1" de las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

### 5.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Se consideran como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esta subcategoría de suelo<sup>(3)</sup>.

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en las categorías y subcategoría anteriores, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

Se entenderán categorizados de esa manera, entre otros, los terrenos que, estando clasificados como suelo urbano y no reuniendo las condiciones para su inclusión en la categoría mencionada en el anterior apartado 4, resulten afectados por actuaciones de habilitación de un mayor

---

<sup>(1)</sup> Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo "53.1.h" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

<sup>(2)</sup> Se ha de tener en cuenta lo dispuesto en, entre otros, el artículo "11.3.b.1" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

<sup>(3)</sup> Se ha de tener en cuenta lo dispuesto, entre otros, en los artículos "11.3.b.2" de la citada Ley y 2 del Real Decreto 105/2008.



número de viviendas que el preexistente, siempre que de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos se concluya la existencia de un incremento de edificabilidad ponderada.

La definitiva identificación gráfica de esa condición de suelo urbano no consolidado será reflejada, bien en el propio planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de dicha ordenación.

En ese último supuesto, la citada condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, y, en el supuesto de que de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, pueda y/o deba procederse a ello, del consiguiente proyecto de reparcelación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico y, por otro, la información y los datos que se acrediten en dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada (sub)categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las grafiadas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría o subcategoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación pormenorizada de dicho planeamiento<sup>(1)</sup>.

#### **Artículo 99.- El suelo urbanizable.**

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales, incluido el suelo, y los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan, no reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, y resultan afectados por los desarrollos urbanísticos que se plantean en él con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

#### **Artículo 100.- El suelo no urbanizable.**

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente<sup>(2)</sup>, y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

---

<sup>(1)</sup> Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo "53.1.h" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

<sup>(2)</sup> Cabe recordar a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 13 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

**Artículo 101.- Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado.**

El régimen de los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación urbanística vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

- \* Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias, en su caso, para que los terrenos adquieran la citada condición de solar.
- \* Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.
- \* Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas.

Esos deberes serán determinados y cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta. Se estará a este respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

**Artículo 102.- Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.**

1.- El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad es el establecido en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

2.- En ese contexto, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

- A.- Cesión al Ayuntamiento de los correspondientes terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los términos y con el alcance establecidos en las citadas disposiciones legales, siempre que ni deba ni pueda considerarse cumplido con las propias previsiones incluidas en este Plan General. En concreto, se considerará a ese respecto que dichas previsiones conllevan el cumplimiento del correspondiente deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la citada red. Por lo demás, dicha cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos.
- B.- Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, siempre que, dentro del ámbito territorial resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 48, deba procederse a su obtención. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

---

<sup>1</sup> En el momento de la elaboración del texto refundido de este Plan General, los citados deberes son concretamente los resultantes de las previsiones establecidas, por un lado, en el artículo "25.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el Decreto nº 105, de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de esa Ley.

<sup>2</sup> Se tendrá en consideración el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos

En ese contexto, el deber de plantación o conservación de vegetación<sup>(1)</sup> se entenderá de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante.

Este deber podrá ser cumplido bien materialmente, bien económicamente, mediante el abono de su coste al Ayuntamiento a los efectos de que éste proceda a realizar la plantación.

- C.- En cuanto a la cesión, en su caso, de terrenos destinados a alojamientos dotacionales, se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- D.- Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:
- Obras y demás cargas de urbanización determinadas en los proyectos de obras de urbanización que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, deban ser promovidas en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.
  - En el supuesto de que no se proceda a la formulación del citado proyecto:
    - Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 48.
    - En el supuesto de inexistencia de ese tipo de proyecto, abono de, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.
- E.- Cumplimiento de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.
- F.- Los restantes establecidos en la legislación vigente.
- G.- La determinación y el cumplimiento del conjunto de los deberes se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluido el Decreto nº 105, de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 y el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

- 3.- Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 de este documento determinarán los criterios que se estimen adecuados a los efectos de la correcta y precisa sistematización de los criterios de cumplimiento de los deberes expuestos en el apartado anterior.

---

(1) Ese deber es concretamente el resultante de la aplicación del estándar establecido bien en el artículo "79.2.d" de la citada Ley, bien en las disposiciones que se promulguen para su desarrollo o sustitución.

**Artículo 103.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.**

- 1.- El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

- A.- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 48 de este documento, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.
- B.- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas. Esos deberes incluirán, en su caso y entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas.

- 2.- Además, podrán considerarse como tales deberes los siguientes<sup>(1)</sup>:

- A.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.
- B.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbano.
- C.- Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la

---

<sup>(1)</sup> Así, cabe entender a ese respecto que, cargas de urbanización como las mencionadas en, por ejemplo, los apartados "1.b", "1.c" y "1.h" del artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de mayo de 2006 pueden incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Así, esta clase de suelo puede resultar afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras de agua, saneamiento, electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, que resulte necesario ejecutar para dar servicio a aquellos desarrollos urbanos. Y en coherencia con esas premisas, resulta razonable considerar que tanto la obtención de esos terrenos como el abono de las correspondientes obras forman parte de las cargas de urbanización de dichos desarrollos, cuando menos en el porcentaje que en cada caso se estime adecuado y justificado.

dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

- 3.- En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes<sup>(1)</sup>.

**Artículo 104.- Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbanizable.**

- 1.- El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

A.- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 48 de este documento, y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.

B.- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas. Esos deberes incluirán, en su caso y entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas.

- 2.- Además, también podrán considerarse como tales deberes los siguientes<sup>(2)</sup>:

A.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

---

<sup>1</sup> Por ejemplo, la repercusión de los gastos de recuperación y adecuación de terrenos contaminados se adecuará a los criterios expuestos en, entre otros, el artículo "147.3" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

<sup>2</sup> Así, cabe entender a ese respecto que, cargas de urbanización como las mencionadas en, por ejemplo, los apartados "1.b", "1.c" y "1.h" del artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de mayo de 2006 pueden incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Así, esta clase de suelo puede resultar afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras de agua, saneamiento, electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, que resulte necesario ejecutar para dar servicio a aquellos desarrollos urbanos. Y en coherencia con esas premisas, resulta razonable considerar que tanto la obtención de esos terrenos como el abono de las correspondientes obras forman parte de las cargas de urbanización de dichos desarrollos, cuando menos en el porcentaje que en cada caso se estime adecuado.

B.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbanizable.

C.- Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

- 3.- En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes<sup>(1)</sup>.

## **CAPITULO SEGUNDO.**

### **RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCION JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 105.-Criterios generales.**

- 1.- La ejecución de las previsiones de ordenación contenidas tanto en este Plan como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto tanto en la legislación urbanística vigente como en esos mismos planes.
- 2.- Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y de actividades económicas en funcionamiento que ocupen y/o se ubiquen en inmuebles incompatibles con aquélla, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de realojo y/o traslado<sup>(2)</sup>.
- 3.- A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en este Plan General como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos, bien en ese planeamiento, bien en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.
- 4.- Los desarrollos urbanísticos proyectados en los suelos urbano y urbanizable se entenderán sujetos al cumplimiento de las correspondientes obligaciones de abono y, en su caso, ejecución de las cargas de urbanización en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes. En ese contexto, esas obligaciones se extienden, entre otros, a los extremos siguientes, en las condiciones y con el alcance que asimismo se exponen:

---

<sup>1</sup> Por ejemplo, la repercusión de los gastos de recuperación y adecuación de terrenos contaminados se adecuará a los criterios expuestos en, entre otros, el artículo "147.3" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

<sup>2</sup> Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

- A.- Abono y, en su caso, ejecución de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos (instalaciones de electricidad, agua, saneamiento...) de carácter general (sistemas generales) que resulten necesarias para que dichos desarrollo cuenten con ese tipo de servicios, de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:
- Se entenderá a todos los efectos que la justificación de esa contribución está asociada a la existencia de una relación de servicio entre, por un lado, las consiguientes infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, y, por otro, los correspondientes desarrollos urbanísticos.
  - La cuantía y el alcance de la contribución será determinado en cada caso, previa identificación de los desarrollos a los que las citadas infraestructuras presten servicio, así como del alcance de este mismo servicio a los distintos desarrollos afectados en cada caso.
  - Se deberá proceder a la indicada contribución cualquiera que sea el emplazamiento tanto de los desarrollos urbanísticos como de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, así como la clasificación urbanística de los terrenos afectados.
  - Los citados criterios serán de aplicación tanto en el supuesto de ejecución de nuevas infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, como de mejora, acondicionamiento, ampliación, etc. de otras preexistentes.
  - Dichas obligaciones se entenderán extendidas a la obtención de los terrenos necesarios con el indicado fin, incluido el abono del valor económico de los mismos.
- B.- Los criterios expuestos en el anterior apartado A han de entenderse complementados con aquellos otros que se estimen adecuados para que quienes hayan contribuido a los citados gastos de acuerdo con las condiciones antes expuestas sean resarcidos de los mismos en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes (artículo "147.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, etc.), mediante el consiguiente abono de los mismos por parte de las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios.
- C.- Sin perjuicio de lo establecido en los anteriores apartados A y B, los indicados gastos serán abonados en origen por las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, en todos aquellos supuestos en los que deba procederse de esa manera de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, o así resulte de lo acordado con dichas entidades.
- D.- Complementariamente, las medidas de intervención expuestas en los anteriores apartados han de entenderse de aplicación en lo referente a otro tipo de servicios (viario de todo tipo, etc.) de carácter general (sistemas generales), en los términos y con el alcance justificados en cada caso.
- 5.- Los desarrollos urbanísticos proyectados en los suelos urbano y urbanizable, así como las actuaciones de previsión y ejecución de infraestructuras (de comunicación, servicios urbanos...) en suelo no urbanizable, se entenderán sujetos al cumplimiento de las

correspondientes obligaciones de abono y/o ejecución de las consiguientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística afectados por dichos desarrollos, en los términos y con el alcance con el que, en cada caso, resulten adecuados para su tratamiento, preservación, etc. en las condiciones adecuadas.

Esas obligaciones se extenderán, entre otros extremos, a: el abono de los costes de obtención de los terrenos para la materialización de dichas medidas; el abono de los costes de ejecución de las correspondientes actuaciones; la ejecución material de esas actuaciones; etc.

#### **Artículo 106.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.**

##### **1.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.**

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará al tipo de actuación que, de los regulados en la legislación vigente<sup>(1)</sup> y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

##### **2.- Actuaciones aisladas.**

- A.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas susceptibles de edificación que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.
- B.- Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:
  - d) Bien en el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.
  - e) Bien previa, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin
- C.- Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras y/o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.

---

<sup>(1)</sup> Se trata en concreto de los cuatro tipos de actuación que se indican a continuación, regulados en los artículos 136 a 139, ambos incluidos, de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006: actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales. Tratándose de ese tipo de actuaciones, además de a lo establecido en esa Ley, se estará a lo previsto en el Decreto nº 105, de 3 de junio de 2008 (artículos 40, 41, 42...).



En ese contexto y siempre que se estime conveniente, se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como a la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

- D.- Las previsiones anteriores serán objeto de los correspondientes desarrollo y complementación en el contexto de la formulación de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

### 3.- Actuaciones de dotación.

- A.- Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.
- B.- Los deberes expuestos en el anterior artículo 102 deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de ésta a su materialización y formalización.
- C.- En el supuesto de que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los referidos deberes serán concretados y formalizados en el mismo.
- D.- Los criterios expuestos en el conjunto de los apartados anteriores serán objeto del correspondiente y necesario desarrollo en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

En ese contexto y previa la debida justificación, esas Ordenanzas podrán plantear el reajuste de dichos criterios.

### 4.- Actuaciones integradas.

- A.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.
- B.- Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones, incluidos los terrenos adscritos a los mismos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- C.- Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes orográficos, de titularidad, etc. de

los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y al planeamiento urbanístico vigentes.

- D.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos destinados a dotaciones públicas que, en cada caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, se vinculen al mismo, incluidos los necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.

La identificación y delimitación de dichos ámbitos responderá a, entre otros, los criterios expuestos en el anterior artículo 48 de este mismo documento. Y en consonancia con esos criterios, a los efectos de la materialización y concreción de esas dotaciones se estará a lo establecido en el planeamiento urbanístico.

- E.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos afectados, en su caso, por las restantes previsiones expuestas en los apartados 4 y 5 del anterior artículo 105.

- F.- Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

- G.- Las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa.

#### 5.- Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en todos aquellos casos en los que se estime necesario y/o conveniente, al tiempo que justificado<sup>(1)</sup>.

#### 6.- Otras cuestiones.

A los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística.

Con carácter general, dicha obtención será formalizada mediante cesión en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos a los que se vinculan los citados terrenos dotacionales.

---

<sup>(1)</sup> Podrán tratarse de expropiaciones bien asociadas a las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (art. 139 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados (art. 187 de la citada Ley).

Se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los terrenos objeto de ese destino no se integren y/o adscriban a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

**Artículo 107.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.**

- 1.- La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

- 2.- Previa y rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes orográficos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

- 3.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos afectados, entre otras, por las previsiones expuestas en los apartados 4 y 5 del anterior artículo 105.
- 4.- Las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.
- 5.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, con independencia de su inclusión / adscripción o no en ámbitos de actuación integrada.

**Artículo 108.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.**

- 1.- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.
  - A.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, serán obtenidos por la Administración mediante expropiación.
  - B.- Las citadas dotaciones públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.
  - C.- Las obligaciones de obtención de los citados terrenos y/o de abono su coste económico, así como las de ejecución y/o abono de las correspondientes obras podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano y urbanizable siempre que la ordenación de las dotaciones, infraestructuras, etc. a implantar y/o que afecten a aquellos terrenos resulte necesaria para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos<sup>(1)</sup>.  
En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la citada repercusión será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance de esa repercusión en ese desarrollo.
- 2.- Parcelaciones en suelo no urbanizable
  - A.- Las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Ésta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente en la materia<sup>(2)</sup>, como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.
  - B.- Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones a las que se hace referencia en los siguientes apartados, y con las salvedades expuestas en los mismos, las parcelaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan General deberán adecuarse a los siguientes criterios generales:

---

<sup>1</sup> Se entenderá a ese respecto que, cargas de urbanización como las mencionadas en, por ejemplo, los apartados "1.b", "1.c" y "1.h" del artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de mayo pueden incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Así, esta clase de suelo puede resultar afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras de agua, saneamiento, electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, que resulte necesario ejecutar para dar servicio a aquellos desarrollos urbanos. Y en coherencia con esas premisas, resulta razonable considerar que tanto la obtención de esos terrenos como el abono de las correspondientes obras forman parte de las cargas de urbanización de dichos desarrollos, cuando menos en el porcentaje que en cada caso se estime adecuado.

<sup>2</sup> Deberá ajustarse a lo dispuesto en, entre otros, el Decreto nº 168, de 8 de julio de 1997, promulgado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante el que se regula la unidad mínima de cultivo, así como en las disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan

- Fincas con superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup>: no podrán ser segregadas.
- Fincas con superficie superior a 20.000 m<sup>2</sup> e inferior a 60.000 m<sup>2</sup>: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.
- Fincas con superficie superior a 60.000 m<sup>2</sup> e inferior a 120.000 m<sup>2</sup>: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.
- Fincas con superficie superior a 120.000 m<sup>2</sup> e inferior a 200.000 m<sup>2</sup>: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cuatro.
- Fincas con superficie superior a 200.000 m<sup>2</sup>: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cinco.

Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, la superficie mínima de las fincas resultantes de la segregación correspondiente no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo<sup>(1)</sup>.

C.- Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos en el apartado anterior, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior a la mencionada en ese mismo apartado, en el supuesto de que las parcelaciones resultantes se adecuen a todos o a alguno de los criterios siguientes:

- b) Tratarse de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo<sup>(2)</sup>.
- c) Ser resultado de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos; etc.) que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.
- d) Ser resultado de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de propuestas de carácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos –inundaciones, desprendimientos...-, etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.
- e) Siempre que, de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico, se considere suficiente y/o

---

<sup>1</sup> De conformidad con lo establecido en el Decreto 168, de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias en la Comunidad Autónoma del País y se determinan la unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y comarcas de la misma, la superficie de la unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto las previsiones establecidas en, entre otras, la Ley de 4 de julio de 1995 de modernización de las explotaciones agrarias (artículos 25).

adecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas de terrenos con superficie inferior a la mencionada<sup>(1)</sup>.

D.- La implantación de las edificaciones y usos autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá el cumplimiento de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos -registrales, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.

E.- Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplir y ajustarse a los siguientes requisitos:

- \* Las parcelas vinculadas a usos de explotación agropecuaria-forestales, incluidos los usos auxiliares de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

En todo caso, siempre que, por cualquier razón, la implantación de determinados usos, así como de edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, se condicione al cumplimiento de determinadas requisitos de continuidad espacial, la segregación de los terrenos vinculados a ellos sólo será autorizable en el supuesto de acreditarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso a ese respecto.

- \* Las parcelas vinculadas a otros usos autorizados en el citado suelo deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas a ese respecto bien en este Plan, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien en el momento de su específica autorización, en lo referente tanto a la superficie de los terrenos a vincular a los mismos como a otras cuestiones. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada. Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan General podrá plantear criterios de intervención diversos a los anteriores.

F.- No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados a los efectos de su implantación tanto en este Plan como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Tampoco podrán efectuarse segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos usos y/o edificaciones hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

G.- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General que incumplan las condiciones reguladoras de la superficie mínima de parcela aportada aplicables en cada caso, o la de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística construida, se consolidan en el estado previsto y autorizado en cada caso en el contexto de la concesión de la correspondiente licencia municipal, salvo

---

<sup>1</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto y entre otras, las previsiones establecidas en los artículos 77 y "80.4" de este mismo documento, referidas a las obras públicas y a las infraestructuras de servicios de promoción y titularidad tanto pública como privada autorizables en el suelo no urbanizable.

que, en atención a las previsiones establecidas en el planeamiento, se declaren disconformes con el mismo.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados tanto en el planeamiento urbanístico municipal como en las disposiciones legales de rango normativo superior, incluidos los instrumentos de ordenación territorial vigentes. En todo caso, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

- H.- Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

### **CAPITULO TERCERO.**

#### **RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD.**

##### **Artículo 109.- Criterios generales.**

- 1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes y, en su caso, diversos usos lucrativos proyectados en el mismo por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

- 2.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente<sup>(1)</sup>, se considere computable a los efectos de la distribución de aquélla.

En todo caso, a los efectos de su cálculo serán objeto de la debida consideración tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística.

- 3.- La edificabilidad media bien de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector), bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será, en cada caso, la resultante de la división entre:
- Por un lado, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito (dividendo).
  - Por otro, la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquéllos que no sean computables a ese respecto (divisor).

---

<sup>(1)</sup> Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, los artículos "35.5" y "146" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

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

- 4.- En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en, por un lado, la legislación urbanística vigente, y, por otro, el siguiente artículo 112 de este documento.
- 5.- Las citadas edificabilidades ponderada y media podrán estar referidas bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución urbanística, sea éste un ámbito de ejecución integrada o una unidad de ejecución.
- 6.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidad ponderada y media serán definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la diferenciación de dos o más unidades de ejecución dentro del mismo<sup>(1)</sup>.
- 7.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:
  - a) En el Programa de Actuación Urbanizadora o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.
  - b) En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.
  - c) Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no puedan y/o deban ser objeto del correspondiente proyecto de equidistribución.
  - d) Tratándose de actuaciones aisladas y siempre que los mismos se estimen necesarios, bien en el proyecto de reparcelación, en el caso de que se proceda a su formulación, bien complementariamente al proyecto de edificación.

En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

#### **Artículo 110.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.**

- 1.- Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

---

<sup>(1)</sup> Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 144.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.



- 2.- Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación<sup>(1)</sup>.

**Artículo 111.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.**

- 1.- Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.
- 2.- Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación<sup>(1)</sup>.

**Artículo 112.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

- 1.- Con carácter general, se convalidan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el marco del Plan General de 1995 y de los expedientes urbanísticos promovidos para su modificación, desarrollo y ejecución (modificaciones de ese Plan; planeamiento de desarrollo; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución, etc.), que este Plan General consolida.
- Esa convalidación incide, entre otros, en los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el propio Plan General de 1995 a los efectos de la determinación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto delimitadas en él y que este Plan consolida, en los supuestos y con el alcance establecidos en el mismo.

En todos esos casos, serán de aplicación los citados coeficientes a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada entre los propietarios de los terrenos afectados y la Administración, siempre que, tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, dichos propietarios intervengan en su promoción, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

- 2.- La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos, diversos de los anteriores, planteados en este Plan General responderá, entre otros, a los criterios siguientes:

---

<sup>1</sup> A los efectos de la correcta consideración de las citadas actuaciones de transformación urbanística y actuaciones de urbanización se estará a lo establecido en, entre otros, el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008.

- A.- Con carácter general, el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en un mismo barrio constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos de un mismo barrio, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada como de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado "B", su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto de la ciudad.

- B.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos en el conjunto del barrio afectado en cada caso.

Precisamente por ello, siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del correspondiente barrio, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos. Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Plan General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

- C.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los diversos supuestos que se exponen a continuación:

\* En las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos siguientes:

- Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.
- Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación<sup>1</sup>.
- Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

\* Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada resultante en una concreta parcela urbanística, y, complementariamente, compararla con la prevista en otras parcelas, tomando como referencia a ese respecto la tipología de subzona pormenorizada a la que está adscrita cada una de ellas.

- \* Con el fin de determinar y evaluar de forma comparada la edificabilidad ponderada asociada a dos o más usos urbanísticos previstos en una misma parcela urbanística.
  - \* Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada asociada a actuaciones que conlleven el incremento de la densidad de vivienda de promoción libre de una misma tipología en un concreto ámbito (totalidad o parte de una zona, parcela, edificación...)
- D.- También con carácter general, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aun cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.
- E.- Los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan General serán objeto de la correspondiente revisión y/o actualización global:
- d) Con carácter anual y/o con la periodicidad que el Ayuntamiento considere adecuada, a partir de la aprobación definitiva del Plan.
  - e) Siempre que cambios y alteraciones de la situación económico-urbanística aconsejen dichas revisión y actualización, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación.
- En atención a lo que en cada supuesto y momento se considere adecuado, esas revisión y actualización podrán ser generales, referidas al conjunto del medio urbano de la ciudad, o puntuales, referidas a partes específicas de dicho medio urbano.
- F.- Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" de dicho Plan, complementado en los términos indicados en el documento "3. Estudio de viabilidad económico-financiera" de este proyecto"\* son los expuestos en el siguiente cuadro:

---

\* "Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián en la Vega del Urumea"

## RELACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

USO	BARRIOS – COEFICIENTES																
	AL	AM	AÑ	AO	AU	AY	CE	EG	GR	IB	IG	IN	LO	MA	MB	MZ	ZU
EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS “PRINCIPALES”																	
Vivienda																	
VPORG	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
VPORTA	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,94	2,1	2,1	2,1
VTMRE	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,94	2,5	2,5	2,5
VTMRG	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,13	3,0	3,0	3,0
VTMPP	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	4,84	3,3	3,3	3,3
VPL (a.10)							12,5				6,9						6,1
VPL (a.20)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,39	6,6	7,8	6,3
VPL (a.30)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,39	6,6	7,8	6,3
VPL (a.40)	5,7	8,5	6,8	10,5	7,4	7,9	11,6	7,4	8,5	7,4	6,5	6,4	6,4	3,04	5,9	7,9	5,9
Terciario – comercial	2,7	5,4	2,7	4,9	2,7	2,7	10,6	4,1	5,4	4,3	2,2	2,7	3,3	1,04	2,7	2,2	2,7
Otros usos terciarios	1,9	4,6	3,3	3,5	1,9	1,9	7,4	1,9	3,3	4,6	1,4	1,9	2,7	1,09	1,9	4,6	1,9
Industrial	2,4	2,9	3,2	2,9	2,4	2,4	2,9	2,4	2,9	3,2	1,9	2,4	3,2	1,62	2,4	2,9	2,4
Equipamiento privado	0,4	0,73	0,4	0,66	0,4	0,4	1,44	0,55	0,73	0,59	0,30	0,4	0,44	0,15	0,4	1,44	0,4
EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS AUXILIARES - ANEJOS																	
APARCAMIENTO–ANEJOS																	
Anejos VPO	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Anejos VT	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Aparcamiento VL	0,7	1,3	0,7	1,3	1,0	0,7	2,7	1,2	1,8	1,2	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Aparcamiento AA.EE.	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

- \* VPORG: Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.
- \* VTMRE: Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.
- \* VPORTA: Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico.
- \* VTMRG: Vivienda Tasada Municipal de Régimen General.
- \* VTMPP: Vivienda Tasada Municipal de Promoción Libre.
- \* VPL: Vivienda de Promoción Libre.
- \* AA.EE.: Actividades Económicas.

G.- Los coeficientes expuestos en el cuadro anterior se entenderán reajustados al alza en el supuesto de las actuaciones a las que se alude a continuación, en los términos que asimismo se indican:

f) Ha de tratarse de actuaciones que conlleven, conjuntamente y entre otros extremos:

- \* El incremento de la densidad o número de viviendas de promoción libre preexistente en una parcela, edificación y/o parte de las mismas, en el contexto de la edificabilidad urbanística preexistente, sin incremento alguno de ésta.
- \* La clasificación de los terrenos afectados en cada caso como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.
- \* Su sujeción a las condiciones de ejecución urbanística propias de las denominadas actuaciones de dotación.

Con carácter general, ha de considerarse que la habilitación de un número mayor de viviendas que el preexistente en esos supuestos conlleva el incremento del valor de repercusión del suelo urbanizado en cada m<sup>2</sup>(t) destinado al indicado fin.

g) Tratándose de ese tipo de actuaciones, los coeficientes de ponderación expuestos en el anterior cuadro para las distintas tipologías de viviendas de promoción libre se entenderán reajustados al alza en los términos que se exponen a continuación:

- \* Dicho reajuste ha de ser determinado en cada caso en el marco del o de los correspondientes expedientes de los que resulte y/o en los que se formalice el indicado incremento del número de viviendas (complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal; complementariamente a la determinación de la ordenación pormenorizada en el planeamiento correspondiente; en el proyecto de reparcelación; etc.).
- \* En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de su reconsideración en el marco del correspondiente y específico expediente y/o actuación, dicho reajuste se entenderá realizado en los siguientes términos:
  - Con carácter general, y sin perjuicio de una concreta salvedad, el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de las previsiones de este Plan, o fijado en él, para la correspondiente tipología de vivienda libre se entenderá reajustado al alza en un 5% por cada nueva vivienda resultante y/o de incremento, sin que, en ningún caso, ese incremento pueda ser superior al 25%. Por su parte, de conformidad con la citada salvedad, en los expedientes específicos referidos a las citadas actuaciones podrá procederse al reajuste al alza o a la baja de los citados coeficientes, siempre que, previamente, se justifique su idoneidad.

- El coeficiente de ponderación fijado en este Plan General para la correspondiente tipología de vivienda libre se entenderá reajustado al alza en consonancia con el referido reajuste del valor de repercusión del suelo urbanizado asociado al mismo, determinado en los términos antes mencionados.

A su vez, en el supuesto de que el indicado incremento del número de viviendas se complemente con un incremento de la edificabilidad residencial, ambas circunstancias serán objeto de la debida y correspondiente consideración y evaluación.

- H.- Previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.), los coeficientes de ponderación de usos fijados en este Plan General podrán ser reajustados a la baja de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "2.17" del epígrafe IV del documento "4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera. Programa de Actuación" de este mismo Plan.
- 3.- Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el cuadro anterior tendrán el rango normativo establecido para los mismos en la legislación urbanística vigente.

#### **CAPITULO CUARTO.**

#### **RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCION DE LA URBANIZACION.**

##### **Artículo 113.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.**

- 1.- Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:
  - A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
  - B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.
  - C.- Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.
  - D.- Proyectos de obras de urbanización complementarios de los proyectos de edificación elaborados bien con carácter autónomo, bien conjuntamente con el proyecto de edificación.
- 2.- Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier

mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1.A".

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

- 3.- Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, de proyectos de obras de urbanización mencionados bien en el apartado "1.B", bien en el "1.D"

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras de urbanización vinculadas a ese tipo de actuaciones podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

- 4.- Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado "1.B".

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

- 5.- Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado "1".

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado "1.C" podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, dissociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

#### **Artículo 114.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización**

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios urbanos definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos

se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2.- En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

- (4) La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
- (5) La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas,
- (6) La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.
- (7) La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que este mismo lo posibilite.

3.- En lo referente al sistema general y local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

#### **Artículo 115.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.**

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a las que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de este documento.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

#### **Artículo 116.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.**

La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en los apartados "1.A" y "1.C" del anterior artículo 113 y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.



En todo caso, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

A ese respecto, en los posteriores y sucesivos controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplir los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

## **CAPITULO QUINTO.**

### **RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 117.-Ejecución de la edificación en suelo urbano**

##### **1.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.**

- A.- En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos o en las partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento pormenorizado bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en las correspondientes Normas Particulares se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad. En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales<sup>(1)</sup>.

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

- B.- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

---

<sup>(1)</sup> Se ha de estar, a ese respecto, a lo dispuesto en, entre otros, los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

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

A.- No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela, siempre que el mismo resulte necesario.
- Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
- Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.

B.- No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- (3) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización, siempre que deba procederse a su formulación autónoma y diferenciada del proyecto de edificación. En el supuesto de que deba procederse a su elaboración complementariamente al proyecto de edificación se procederá a un tratamiento global y simultáneo de los mismos.
- (4) Previo o simultáneo cumplimiento de los deberes expuestos en el apartado 2 del anterior artículo 102 de este documento, incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

Complementariamente, en el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas, su elaboración y aprobación definitiva deberá producirse con anterioridad a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

C.- La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y

aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

En ese contexto, siempre que deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación, su elaboración y aprobación definitiva deberá ser anterior a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

3.- Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.

- A.- Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.
- B.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.
- C.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- D.- En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.
- E.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.
- F.- 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.
- G.- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.
- H.- Se consolidan los plazos establecidos en todas esas materias tanto en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan General, como en los proyectos promovidos para su desarrollo y ejecución.

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

- A.- En tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo "101.3.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- B.- En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.
- C.- En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos. .

5.- Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

**Artículo 118.- Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.**

- 1.- En tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo "101.3.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- 2.- En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.
- 3.- En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.
- 4.- El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

- 5.- El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

**Artículo 119.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable**

1.- Criterios generales.

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

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

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

3.- Implantación de otros usos autorizados.

- A.- Usos vinculados a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el planeamiento urbanístico.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes (parámetros formales de la edificación: altura, número de plantas, ocupación en planta; etc.; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.-).

Esas salvedades afectan, entre otras, a las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

Las citadas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones (parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.-).

En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

B.- Usos vinculados y/o que requieran la construcción de nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas (usos de interés público: usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.) requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso, en los supuestos así previstos bien en la legislación urbanística vigente, bien en este Plan General.

No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual y/o limitado alcance.

Ese plan será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo "28.5.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración. Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del plan especial y de la indicada declaración.

En todo caso, dicho plan especial podrá tener un alcance bien genérico, bien específico. Así, en los supuestos en los que este Plan General prevé la formulación de planeamiento especial en determinado tipo de zonas globales rurales (como es el caso de las zonas de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales") con el fin de determinar el correspondiente régimen urbanístico, el citado requisito de formulación de plan especial podrá entenderse cumplido siempre dicho planeamiento determine las condiciones específicas de implantación, en su caso, de ese tipo de usos. En los restantes supuestos deberá procederse a la formulación del correspondiente plan especial específico referido a los mismos.

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

4.- Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, estando ajustadas a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.

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

A.- La propia existencia de la edificación.

La acreditación de dicha existencia estará asociada, entre otros, a la justificación de los siguientes extremos:

- c) Cumplir los requisitos establecidos en el citado artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
  - d) Haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
  - e) No haber sido declarada disconforme con el planeamiento y/o fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.
- B.- Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.
- C.- Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.
- En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.
- A ese respecto, siempre que en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General se hayan adoptado decisiones administrativas que de forma explícita o implícita conlleven el destino de una determinada edificación a usos diversos del residencial en el momento inmediatamente anterior al indicado momento, se entenderá que en el citado pasado ha sido destinado a esos otros usos y no a los de carácter residencial.
- D.- Su adecuación al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.

5.- Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa y/o posterior presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

6.- Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

**Artículo 120.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento.**

1.- Criterios generales.

- A.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan expresamente, se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación

urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, bien sea este mismo Plan General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo.

- B.- Se entenderá existente esa situación tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.
- C.- Todas ellas se entenderán sujetas, con carácter general, al régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse a, entre otros, los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.

## 2.- Suelos Urbano y Urbanizable

- A.- Se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y, entre ellas, las señaladas en el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan General (documento "2.2" de dicho Plan), así como las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.
- B.- En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo "101.3.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:
  - c) Las edificaciones e instalaciones mencionadas emplazadas en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquellas no sean acordes con ésta.
  - d) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas tanto generales como locales para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.
  - e) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

Se autoriza, exclusivamente, la ejecución en esas edificaciones de aquellas obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación bien de este Plan General bien del planeamiento consolidado por el mismo y en el que tenga su origen la citada declaración, hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

- C.- Con la salvedad que se indica a continuación, se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que se prevea la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.



En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

La indicada salvedad afecta a las edificaciones, instalaciones y usos existentes y desarrollos en terrenos ubicados en esos ámbitos, que se destinan a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales. Todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia en el anterior apartado "B".

- D.- Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo "101.3.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

### 3.- Suelo No Urbanizable

- A.- Se declaran disconformes con el planeamiento las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas en el mismo en este Plan General.
- B.- Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquéllos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.  
Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.
- C.- Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y, en su caso, restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.
- D.- En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquéllas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.
- E.- A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

### 4.- Otras cuestiones.

- A.- Con carácter general y complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, se entenderán disconformes con el planeamiento urbanístico y/o asimilables a esa situación, las plantas y/o partes de las edificaciones, así como los usos desarrollados en las mismas,

no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, siempre que su situación se adecue, entre otras, al conjunto de las condiciones siguientes:

- f) Haber sido construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción, y sin que haya sido incoado expediente alguno de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo establecido a ese respecto en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.
- g) No preverse su eliminación o desaparición en unos plazos concretos establecidos por el citado planeamiento, y, precisamente por eso, no estar declarados fuera de ordenación.

B.- En concreto, se considerará que se encuentran en la situación expuesta en el anterior apartado las plantas y/o partes de edificaciones existentes en parcelas destinadas, preferentemente, a usos residenciales o de actividades económicas o de equipamiento, no acordes con los parámetros generales reguladores de la altura y del número de plantas autorizados para las mismas, siempre que no se prevea su eliminación en un plazo concreto.

Esas plantas y/o partes de edificación se entenderán vinculadas al régimen de disconformidad mencionado en el apartado "2.D" de este mismo artículo.

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en dichas plantas y/o partes de edificación de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que reúnan, entre otras, las siguientes condiciones:

- h) Haber sido objeto, real y efectivo, de ese destino en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General.
- i) Cumplir las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico, para la implantación de los correspondientes usos.

C.- En el contexto general expuesto en el anterior apartado A, el régimen urbanístico de las plantas de edificación y/o locales existentes en las parcelas de tipología residencial "a.10 Residencial de casco antiguo" y "a.2 Residencial de ensanche", no acordes con los parámetros urbanísticos generales reguladores del número de plantas y de la altura de la edificación establecidos para las mismas bien en este documento, bien en las Normas Urbanísticas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en todos ellos, se entenderá conformado por, entre otros, los siguientes criterios:

- j) Su condición de plantas y/o partes de edificación disconformes con el planeamiento será equiparable a la de una consolidación transitoria de las mismas en tanto en cuanto no se proceda bien a la sustitución de la edificación, bien a su reforma integral.
- k)

---

<sup>(1)</sup> En el momento de la formulación de este Plan General, dicho plazo está fijado en cuatro años (artículo 224 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

- \* Se entenderán autorizados en las mismas los usos real y efectivamente autorizados en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General, siempre que cumplan las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico, para la implantación de los mismos.
- \* Se autorizará la ejecución en las mismas de las obras que resulten necesarias para su mantenimiento en las condiciones adecuadas para el desarrollo de los citados usos.
- \* Las licencias municipales que, en su caso, se concedan bien para la ejecución de las citadas obras, bien con otros fines, serán sujetas al reconocimiento expreso de que dichas plantas de edificación y/o locales deberán ser eliminados / derribados en el supuesto de acometerse bien la sustitución de la edificación, bien su reforma integral, sin que en ese contexto pueda ni deba tomarse en consideración el incremento del valor patrimonial de los mismos que pudiera haber resultado de las obras y actuaciones ejecutadas.

#### **Artículo 121.- Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.**

- 1.- El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones.
- 2.- Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.
- 3.- El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- 4.- El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

### **NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL.**

#### **Artículo 122.- Protección e integración ambiental.**

Con carácter general, las intervenciones previstas en el Plan General se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:

- \* Las disposiciones legales vigentes, incluidas, entre otras, la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados.
- \* Este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo.
- \* Las Ordenanzas a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento. .

#### **Artículo 123.- Criterios generales.**

En el contexto al que se ha hecho referencia en el artículo anterior, las actuaciones previstas se adecuarán a, entre otros, los criterios siguientes:

- \* Sin perjuicio de las salvedades que se indican bien en este Plan, bien en otras disposiciones legales, incluidas las mencionadas ordenanzas, el vertido de basuras y escombros se realizará en todo caso en el correspondiente vertedero controlado.
- \* Una de esas salvedades está relacionada con la posible y excepcional autorización por el Ayuntamiento del vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en otros terrenos con fines como los siguientes: mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.
- \* Las aguas residuales de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbano y urbanizable se deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración, incluso con el tratamiento previo que, en su caso, resultase necesario.  
  
Se prohíbe en todo caso el vertido de las citadas aguas no depuradas a los cauces fluviales y/o al mar.
- \* El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.
- \* El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se adecuará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.
- \* Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado de interés deberán ser complementadas bien con la

replantación de las especies que, en su caso y siempre que se estime conveniente, resulte preciso reubicar, bien con la plantación de, como mínimo, igual número de ejemplares de la misma especie u otra similar que las que vayan a ser eliminadas.

El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.

#### **Artículo 124.- Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y natural.**

Las Ordenanzas municipales a promover de conformidad con lo indicado en el artículo 5 de este mismo documento determinarán los criterios de intervención en, entre otras, las materias siguientes:

- (2) Tratamiento de los terrenos afectados por las obras proyectadas, incluido en lo referente a la reposición, en su caso, de la vegetación natural.
- (3) Vertido de basuras y escombros.
- (4) Vertido de aguas residuales.
- (5) Tratamiento de las edificaciones existentes y previstas en el suelo no urbanizable en materia de depuración de aguas residuales.
- (6) Condiciones de implantación de las instalaciones ganaderas, con particular atención a la determinación de las medidas necesarias para eliminar o minimizar los efectos negativos o perjudiciales que las mismas puedan conllevar en el medio natural.
- (7) Tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes.
- (8) Integración de las actuaciones proyectadas en el paisaje.
- (9) Protección de la flora y de la fauna, incluidas las medidas que se estimen necesarias en materia de ejecución de cierres de fincas e implantación de infraestructuras de comunicación, de servicios, etc.
- (10) Tratamiento de los suelos potencialmente contaminados.
- (11) Condiciones de determinación de las obras de urbanización, con la debida atención al tratamiento de las obras de jardinería, la vegetación a utilizar, y el uso del agua, con la inclusión de las medidas de ahorro que se estimen adecuadas.

## **TÍTULO OCTAVO**

### **NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CATALOGADO**

#### **Artículo 125.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.**

1.- El Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Donostia-San Sebastián tiene como fin la determinación de:

- <sup>(1)</sup> La relación de conjuntos, bienes y elementos contruidos existentes en el municipio que, por su interés arquitectónico, cultural, histórico, arqueológico, etc., deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.
- <sup>(2)</sup> La relación de parques, jardines y arbolado de interés ubicados en el medio urbano del municipio que, por su interés cultural, histórico, natural, ecológico, etc., deben ser preservados y, precisamente por eso, incorporados al mismo.
- <sup>(3)</sup> La relación de espacios y especies emplazados en suelo no urbanizable del municipio que en atención a su interés cultural, natural, ecológico, etc., deben ser preservados y, precisamente por eso, incorporados al mismo.
- <sup>(4)</sup> Los criterios reguladores del tratamiento y la preservación de todos y cada uno de los bienes anteriores.

2.- La relación de los bienes afectados por las previsiones anteriores es la incluida en el documento "3. Catálogo" de este Plan General.

En todo caso, dicha relación podrá ser reajustada bien por el o los planes especiales a los que se hace referencia en el siguiente artículo, bien de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

3.- En desarrollo del "documento "3.Catálogo" de este Plan General De Ordenación Urbana de San Sebastián, y promovido para la sustitución de sus determinaciones se establece la vigencia del **Plan Especial de Protección del Patrimonio urbanístico construido de Donostia/San Sebastián.**(Aprobación definitiva del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2014).

#### **Artículo 126.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.**

El régimen de tratamiento y protección de los bienes y elementos integrados en el citado Catálogo será el establecido en el o los planes especiales a promover con ese fin en desarrollo de este Plan General, incluidos, entre otros, los siguientes:

A.- El Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de Donostia-San Sebastián<sup>(1)</sup>.

B.- El Plan Especial al que se hace referencia en el artículo "84.4.C" de este documento, referido a hábitats y elementos de interés natural, así como a arbolado, parques y jardines urbanos, y que, de conformidad con lo expuesto en el documento "3. Catálogo" de este Plan General, podrá, por un lado, identificar y proponer espacios y elementos que, en atención a su singular valor e interés, deban integrarse en el Catálogo, y, por otro, determinar las singulares medidas de preservación y tratamiento de los mismos.

**Artículo 127.- Rango normativo del Catálogo y de las previsiones de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el mismo.**

- A.- El Catálogo de este Plan General, considerado como una mera relación de bienes a preservar y proteger tiene el rango normativo establecido para el mismo en la legislación urbanística vigente<sup>(2)</sup>.
- B.- Las previsiones reguladoras del régimen de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el Catálogo tendrán el rango normativo establecido para las mismas en el planeamiento especial mencionado en el artículo anterior.

## DISPOSICIONES ADICIONALES.

**Primera.** La reubicación, mediante su realojo y/o traslado, de actividades económicas y equipamentales preexistentes en ámbitos urbanísticos que, por razones asociadas a la ejecución de desarrollos urbanísticos y/o edificatorios planteados en suelo urbano, deban ser desalojados de su actual emplazamiento, se adecuará a los criterios siguientes:

- 1.- Con carácter general, se considerará que, en los citados supuestos de realojo y/o traslado, existe una continuidad en el desarrollo de la actividad preexistente en el nuevo local y/o emplazamiento en el que se reubique la misma.
- 2.- Con carácter general, sin perjuicio de las salvedades a las que se hace referencia a continuación y siempre que el realojo se adecue a los criterios establecidos en el siguiente apartado 3, la implantación de las citadas actividades en el nuevo local y/o emplazamiento se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia en el momento de procederse a ello, incluidas las Ordenanzas municipales. Por su parte, las indicadas salvedades son, en concreto, las siguientes:

A.- De conformidad con lo expuesto en el anterior apartado 1, se considerará que la reubicación de la actividad en el nuevo local y/o emplazamiento supone una mera sustitución del anterior local y/o emplazamiento en el desarrollo de la misma actividad, incluso a los efectos de la aplicación de los criterios establecidos en las Ordenanzas municipales vigentes en materia de ubicación de establecimientos públicos y actividades recreativas; en consonancia con ello, dicha reubicación no será asociada a una actuación de implantación de una nueva actividad

En consonancia con ello, no serán de aplicación en esos supuestos las previsiones establecidas en dichas Ordenanzas municipales en materia de distancias entre locales destinados a establecimientos públicos y actividades recreativas.

B.- Previa justificación de su idoneidad y/o conveniencia por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá acordar excepcionalmente la no aplicación de determinados criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia en el momento de procederse a la reubicación de la actividad siempre que, por un lado, se garantice la disposición de las condiciones y de los servicios básicos propios de la actividad, por otro, la aplicación estricta de esos criterios impida la continuidad de la actividad, y, por último, no supongan en modo alguno un empeoramiento de las condiciones de desarrollo de la actividad en el local y/o emplazamiento anterior.

- 3.- Los criterios expuestos en los anteriores apartados serán de aplicación en los supuestos de ejecución de desarrollos urbanísticos y/o edificatorios planteados en suelo urbano y sujetos bien a actuaciones aisladas, bien a actuaciones de dotación, bien a actuaciones integradas, en las condiciones que se exponen a continuación:

\* Con carácter general, se considerará que se produce realojo de la actividad siempre que, además de justificarse en la ejecución de los citados desarrollos urbanísticos y/o edificatorios, el mismo se materialice en cada caso dentro del ámbito sujeto a las citadas actuaciones aisladas, de dotación o integradas.



- \* La implantación de la actividad ha de estar autorizada en el marco del régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado.
- \* Los locales y/o establecimientos reguladores de la actividad han de cumplir en todo caso los criterios reguladores del tamaño mínimo de los mismos, establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico vigente.
- \* En consonancia con lo establecido en las Ordenanzas municipales vigentes en la materia, las actividades integradas en el grupo 4 de establecimientos públicos no podrán reubicarse en edificaciones residenciales.

**Segunda.**- Con carácter general, las actividades económicas y equipamentales preexistentes y desarrolladas en locales y establecimientos que resulten afectados por actuaciones planteadas con el fin de promover la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de la ciudad, incluidas las de carácter expropiatorio proyectadas con ese fin, se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas Ordenanzas municipales, en la medida y con el alcance con los que se estime posible al tiempo que conveniente, en el contexto global de la equilibrada y razonada consecución de los dos tipos de objetivos que se mencionan a continuación: por un lado, garantizar la accesibilidad de personas discapacitadas a su domicilio habitual; por otro, garantizar el desarrollo de la actividad en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, mediante el cumplimiento de los requisitos mínimos vigentes al respecto.

En consonancia con lo anterior, el Ayuntamiento acordará en cada supuesto los específicos criterios de intervención que, en atención a los condicionantes del mismo, se estimen adecuados, previa justificación de su idoneidad y/o conveniencia por parte de los servicios técnicos municipales.

**Tercera.**- Las previsiones contenidas en las anteriores Disposiciones Adicionales serán objeto del correspondiente desarrollo en el contexto de las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de este documento. Asimismo, previa justificación de su idoneidad, dichas Ordenanzas podrán proceder al reajuste de las referidas previsiones.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**Primera.-** Condiciones de derogación, sustitución y/o vigencia del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General.

La derogación y/o sustitución de documentos urbanísticos (tanto Plan General de 1995 y modificaciones del mismo, como planes parciales, especiales y estudios de detalle) a la que se hace referencia en el artículo 2 de este documento se entenderá efectuada de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:

- 1.- Se considerarán derogadas las previsiones establecidas en dichos documentos urbanísticos, con las salvedades expuestas tanto en los siguientes apartados de esta Disposición Transitoria, como en la siguiente Disposición Transitoria.
- 2.- Las propuestas planteadas tanto en el Plan General de Ordenación Urbana de 1995 como en los expedientes urbanísticos promovidos bien para su modificación bien para su desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) que este Plan General convalida, se entenderán consolidadas en los términos y con el alcance establecidos en cada caso en esos mismos documentos.
- 3.- De igual manera, en todos aquellos supuestos en los que, sin modificación alguna, este Plan General incorpora expresamente y hace suyas propuestas ya desarrolladas y ejecutadas, establecidas tanto en el Plan General de Ordenación Urbana de 1995 como en los expedientes urbanísticos promovidos bien para su modificación bien para su desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle), esas propuestas se entenderán consolidadas en los términos establecidos en estos otros documentos.
- 4.- Se entenderá a todos los efectos que, tratándose de las propuestas mencionadas en los dos apartados anteriores, este Plan General refleja e incorpora las incluidas en los citados documentos urbanísticos

Precisamente por ello, en el caso de que, en esos supuestos, se detecten contradicciones o incoherencias entre las previsiones contenidas en aquellos documentos y las recogidas en este Plan General, se entenderán de aplicación a todos los efectos las incluidas en aquellos documentos.

- 5.- La consolidación a la que se hace referencia en los apartados anteriores se entenderá extendida a los criterios generales reguladores de la tipología edificatoria, el cómputo de la edificabilidad, de la altura y número de plantas de la edificación, etc. establecidos en el Plan General de 1995, sin perjuicio de las salvedades expuestas en el siguiente apartado 9.
- 6.- La ejecución de la ordenación urbanística y, dentro de ella, la distribución, entre los propietarios afectados y/o el Ayuntamiento, de la edificabilidad urbanística prevista en Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan, coincidentes con Áreas de Intervención

Urbanística delimitadas en el Plan General de 1995 e integradas en áreas de reparto delimitadas en él, se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- \* Siempre que los desarrollos urbanísticos previstos en el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos integrados en una misma área de reparto estén pendientes de ejecución en su totalidad, dichas ejecución y distribución se adecuarán, con carácter general, a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General, en el marco de la determinación de los parámetros de ejecución de la ordenación urbanística prevista en el mismo.

Se entenderán derogadas, en esos casos, las previsiones establecidas a ese respecto en el marco del planeamiento urbanístico anteriormente vigente, incluido el aprovechamiento tipo del correspondiente área de reparto.

- \* En los supuestos en los que una misma área de reparto esté conformada por Ámbitos Urbanísticos que se encuentren en situaciones diversas (estando algunos de ellos ejecutados o en proceso de ejecución, y otro no), la ejecución de los que estén pendientes se adecuará, entre otros, a los criterios que se exponen a continuación<sup>(1)</sup>:
  - En lo referente a cuestiones como la determinación de la correspondiente modalidad de ejecución (actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de dotaciones públicas; etc.), a los efectos de la delimitación de los ámbitos sujetos a cada una de esas modalidades se actuará de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente, en este Plan General, y, en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.
  - El aprovechamiento tipo (hoy día equiparable a edificabilidad media) del correspondiente área de reparto definido en el contexto del Plan General de 1995 constituirá la edificabilidad de referencia a los efectos de la determinación de los derechos de los propietarios de los terrenos afectados y de la distribución de dicha edificabilidad entre los mismos.  
En ese contexto, la respuesta a las situaciones de los ámbitos deficitarios o excedentarios en lo referente a la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos integrados en cada uno de ellos se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en el contexto de la regulación de las citadas áreas de reparto.
  - En el supuesto de que la edificabilidad urbanística ordenada en este Plan General sea superior a la prevista en el Plan General de 1995, la distribución de la diferencia entre aquélla y ésta se adecuará a las pautas establecidas en, entre otros, el artículo 159 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de 23 de junio de 1978.

7.- Tratándose de terrenos de titularidad privada que este Plan General clasifica como suelo urbano y destina a dotaciones públicas, y que, a su vez, el Plan General de 1995, además de clasificarlos y calificarlos de esa misma manera, identificaba como "terrenos

---

<sup>(1)</sup> Se encuentran en esa situación, entre otros, los Ámbitos Urbanísticos "AY.13 Alto de Errondo (II)" y "EG.20 Ibaialde". Uno y otro forman parte de, respectivamente, las áreas de reparto "UP.10" y "UP.9" delimitadas en el Plan General de 1995.

aportados" (TA) o ámbitos de expropiación (AE) integrados en áreas de reparto delimitadas en el mismo, se entenderá a todos los efectos que el aprovechamiento tipo fijado para el correspondiente área de reparto por ese último Plan constituye la edificabilidad de referencia bien a los efectos de su adjudicación a los propietarios de los mismos, bien a los de su valoración económica y/o expropiación, así como de la consiguiente obtención de los mismos por el Ayuntamiento.

8.- Con las salvedades establecidas en este Plan General, se consolidan los criterios establecidos en la Modificación del Plan General de 1995 para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de la ciudad<sup>(1)</sup>, y, en concreto, los reguladores de las siguientes cuestiones:

- \* La implantación de las instalaciones necesarias para posibilitar dicha accesibilidad en unos u otros espacios.
- \* La consideración o no de las citadas instalaciones como computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física.
- \* Las afecciones derivadas de la implantación de las citadas instalaciones en materia de calificación pormenorizada y de régimen jurídico de los terrenos afectados.

9.- La consolidación de los documentos y determinaciones urbanísticos mencionados en los anteriores apartados se entenderá sujeta, entre otras, a las salvedades siguientes:

- \* Las propuestas contenidas en esos documentos urbanísticos no se considerarán consolidadas en todos aquellos supuestos en los que del contenido expreso de este Plan General (en particular de las contenidas tanto en este documento como en las Normas Urbanísticas Particulares) se derive su expresa derogación, modificación y/o complementación<sup>(2)</sup>. En ese contexto, aquellas propuestas se entenderán sustituidas por las establecidas a ese respecto en este Plan General.
- \* Dicha consolidación se entenderá efectuada sin perjuicio del reajuste y/o complementación de las determinaciones contenidas en esos otros documentos urbanísticos a los efectos de su adaptación a los criterios generales de intervención planteados en este Plan General en cuestiones como las que se exponen a continuación:
  - Sistematización de las previsiones reguladoras de la calificación global y la calificación pormenorizada, e inclusión de las correspondientes previsiones en uno y otro rango de ordenación.
  - El número de viviendas autorizado.
  - La edificabilidad urbanística y los parámetros reguladores de la forma (número de plantas...) autorizados bajo rasante.

---

<sup>1</sup> Dicho expediente fue aprobado definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 3 de abril de 2007.

<sup>2</sup> Se entenderán modificadas, entre otras, las previsiones de calificación de determinados espacios como dotaciones (espacios libres, equipamientos, viario, etc.) de la red de sistemas generales de la ciudad contenidas en Modificaciones del Plan General de 1995, que ahora, en este Plan se califican como dotaciones de la red de sistemas locales. En esos casos, los estándares legales reguladores de la red de sistemas generales se cumplen en el marco general de la ciudad, y no en el ámbito específico afectado por aquellas Modificaciones.

- \* Previsiones reguladoras de la ejecución urbanística.
- \* Cualesquiera otras previsiones que este Plan General sujeta a criterios generales de intervención establecidos en él.

En todas esos supuestos y materias serán de aplicación las previsiones establecidas en este Plan General, en los términos y con el alcance fijados en él.

**Segunda.- Consolidación transitoria de determinadas previsiones establecidas en el contexto del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.**

- 1.- En tanto en cuanto se elabore y apruebe el Plan Especial de ordenación y protección del patrimonio urbanístico catalogado a promover en desarrollo de este Plan General, serán de aplicación los criterios reguladores del régimen urbanístico establecido para las parcelas "a.210 Residenciales de Ensanches Antiguos" en el Plan General de 1995 (artículos "3.2.1.3", etc. de las Normas Urbanísticas Generales del mismo), en todos aquellos extremos no regulados en este Plan.

La aprobación de dicho plan especial conllevará la derogación de las citadas previsiones contenidas en el mencionado planeamiento anterior, en los términos establecidos en el mismo.

- 2.- En tanto en cuanto se elabore y apruebe el Plan Especial al que se hace referencia en el artículo "84.4.C" de este documento se entenderán vigentes las previsiones reguladoras del Catálogo del Plan General de 1995, referidas, concretamente, a los árboles, grupos arbóreos, parques, jardines y bosquetes incluidos en él, con los reajustes planteados en el apartado "4.B" de ese mismo artículo
- 3.- En tanto sean formuladas y aprobadas definitivamente las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación mencionadas en el artículo 5 de estas mismas Normas Urbanísticas, el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones que se indican más adelante, incluso con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, las disposiciones que se citan a continuación:

- \* Modificación y Normativa Complementaria del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referidas a la solicitud, tramitación y control de la ejecución de Licencias y a la medición de aprovechamientos urbanísticos, aprobada definitivamente el 30 de abril de 1991<sup>(1)</sup>.

---

<sup>1</sup> Dicho expediente de Modificación y Normativa Complementaria fue promovido en el marco del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 6 de septiembre de 1962, vigente con anterioridad al Plan General de 1995.

- \* Ordenanzas Complementarias de Edificación, aprobadas mediante resolución municipal de 23 de noviembre de 1998, y modificadas con posterioridad mediante resoluciones municipales de 19 de octubre de 1999 y 25 de setiembre de 2001.
- \* Ordenanza municipal reguladora de la ubicación de los establecimientos públicos y actividades recreativas, aprobada definitivamente el 12 de abril de 1994, modificada con posterioridad en diversas ocasiones (3 de abril de 2000; 28 de julio de 2003; 24 de febrero de 2004; etc.).
- \* Cualesquiera otras que definan el régimen jurídico-urbanístico de materias diversas a las anteriores, siempre que su regulación no se establezca en este Plan General y se remita a las citadas Ordenanzas Municipales.

La vigencia de las disposiciones anteriores se entenderá condicionada en el siguiente sentido:

- \* Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquéllas que complementen previsiones establecidas expresamente en este Plan General.  
  
Ahora bien, siempre esas determinaciones afecten a materias y cuestiones reguladas expresamente en el presente Plan General, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en el mismo, prevalecerán las determinaciones contenidas en éste Plan.
- \* Con carácter general, la naturaleza y el rango jurídico de esas disposiciones será el propio de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales.
- \* La aprobación definitiva de las citadas Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria.

**Tercera.- Condiciones de vigencia del planeamiento urbanístico promovido con anterioridad a la aprobación de esta modificación puntual del Plan General.**

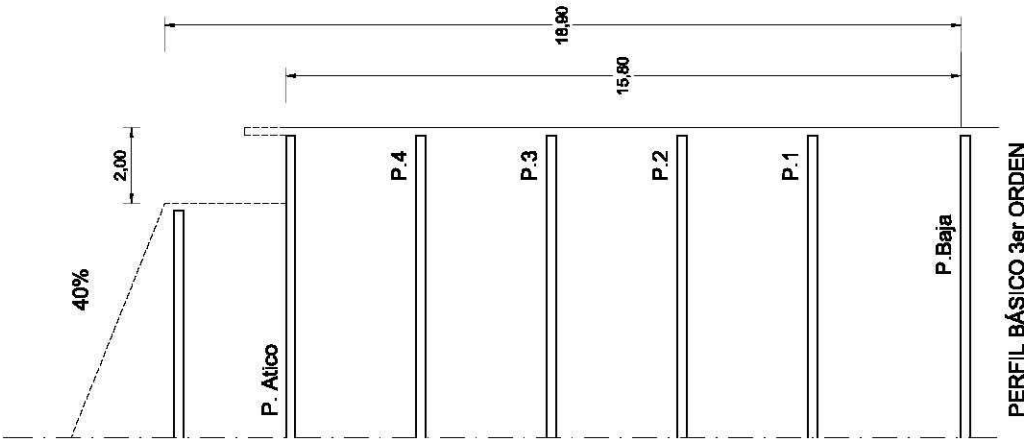
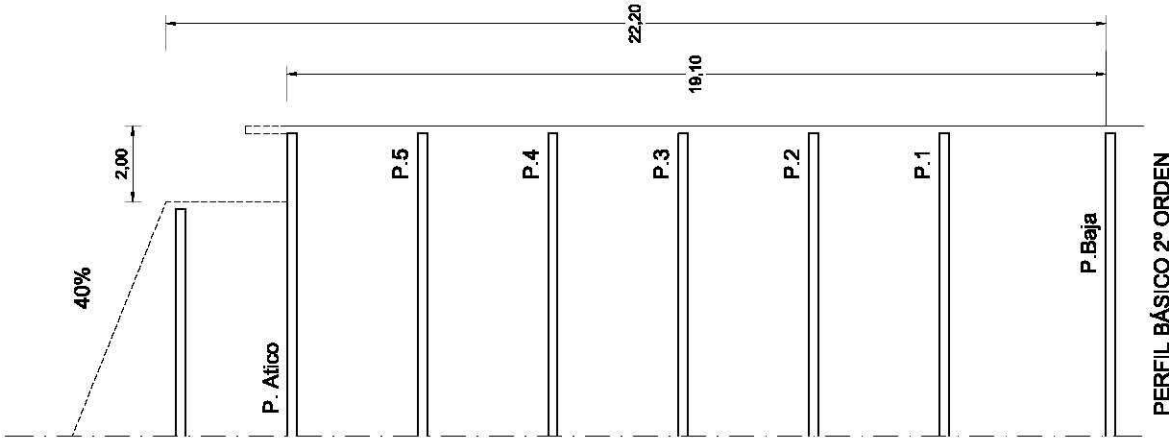
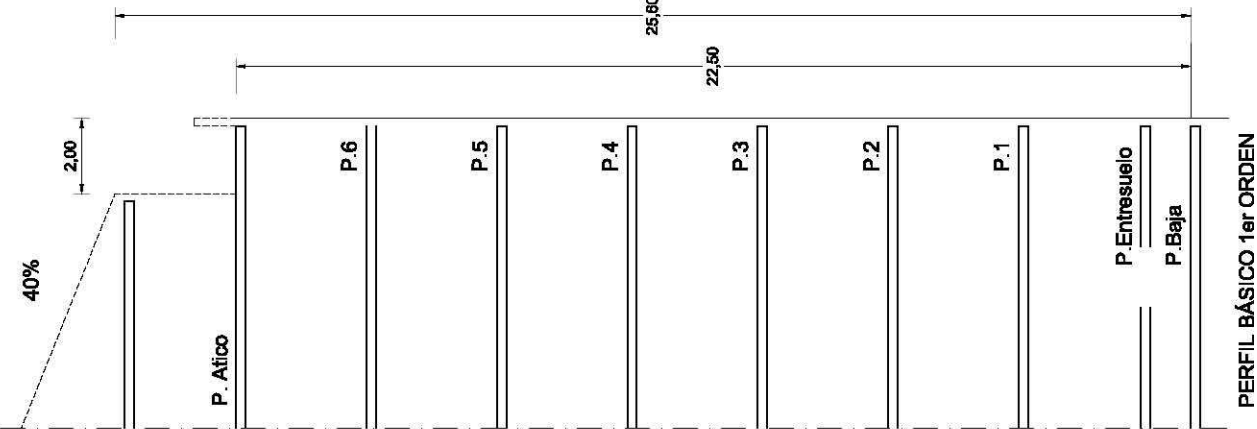
- 1.- Las propuestas planteadas en los expedientes urbanísticos promovidos para el desarrollo del Plan General de 2010 (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) se entenderán consolidadas en los términos y con el alcance establecidos en cada caso en esos mismos documentos.
- 2.- Se entenderá a todos los efectos que, en el caso de que, en esos supuestos, se detecten contradicciones o incoherencias entre las previsiones contenidas en aquellos documentos y las recogidas en este Plan General, se entenderán de aplicación a todos los efectos las incluidas en aquellos documentos.
- 3.- La consolidación a la que se hace referencia en los apartados anteriores se entenderá extendida a los criterios generales reguladores de la tipología edificatoria, el cómputo de la edificabilidad, de la altura y número de plantas de la edificación, etc. establecidos en el Plan General de 2010.

Donostia-San Sebastián, Marzo de 2021.

### **ANEXOS (Gráficos).**

- 1.-Condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas "a.20 Residencial de Ensanche (Comunes)".
- 2.-Condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas "a.21 Residencial de Ensanches Antiguos".

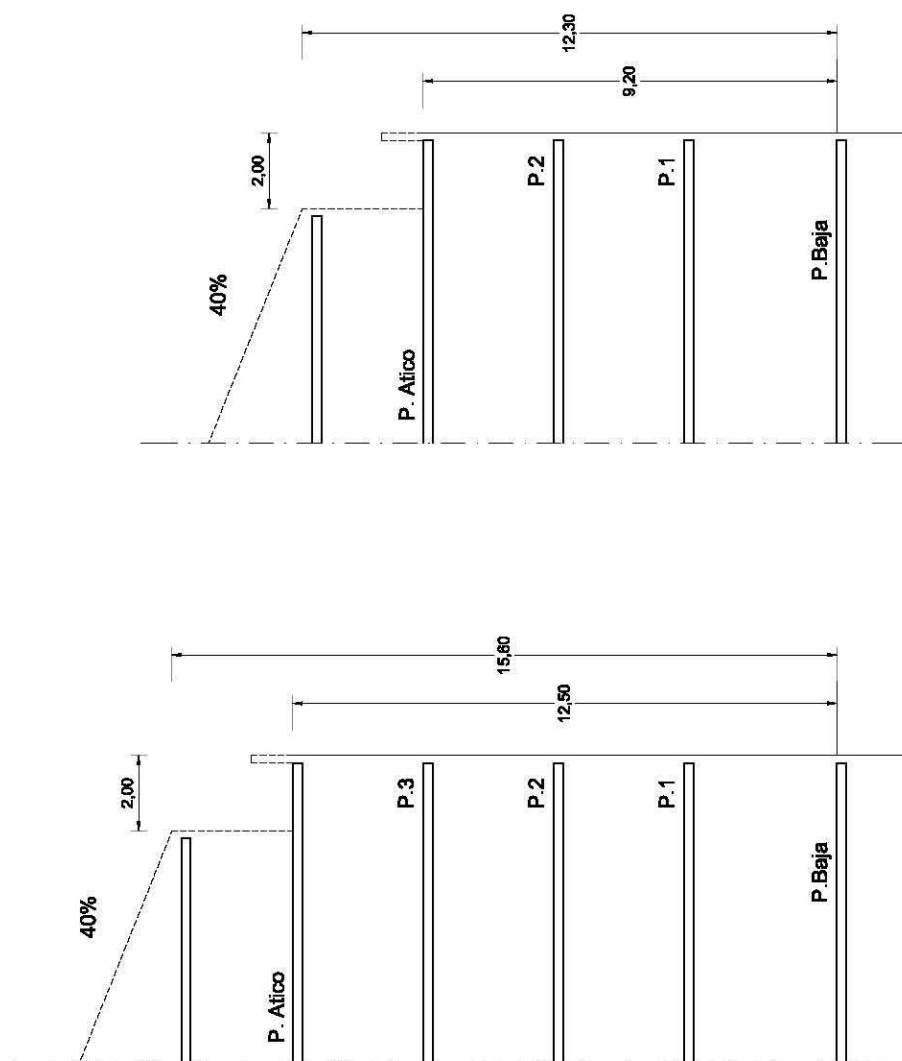
**Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.20 Residenciales de Ensanche (Comunes)"**  
**Perfil y altura de edificación**  
**PERFIL BÁSICO 1er, 2º Y 3er ORDEN**





**Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.20 Residenciales de Ensanche (Comunes")**

**Perfil y altura de edificación** BÁSICO 4º y 5º ORDEN



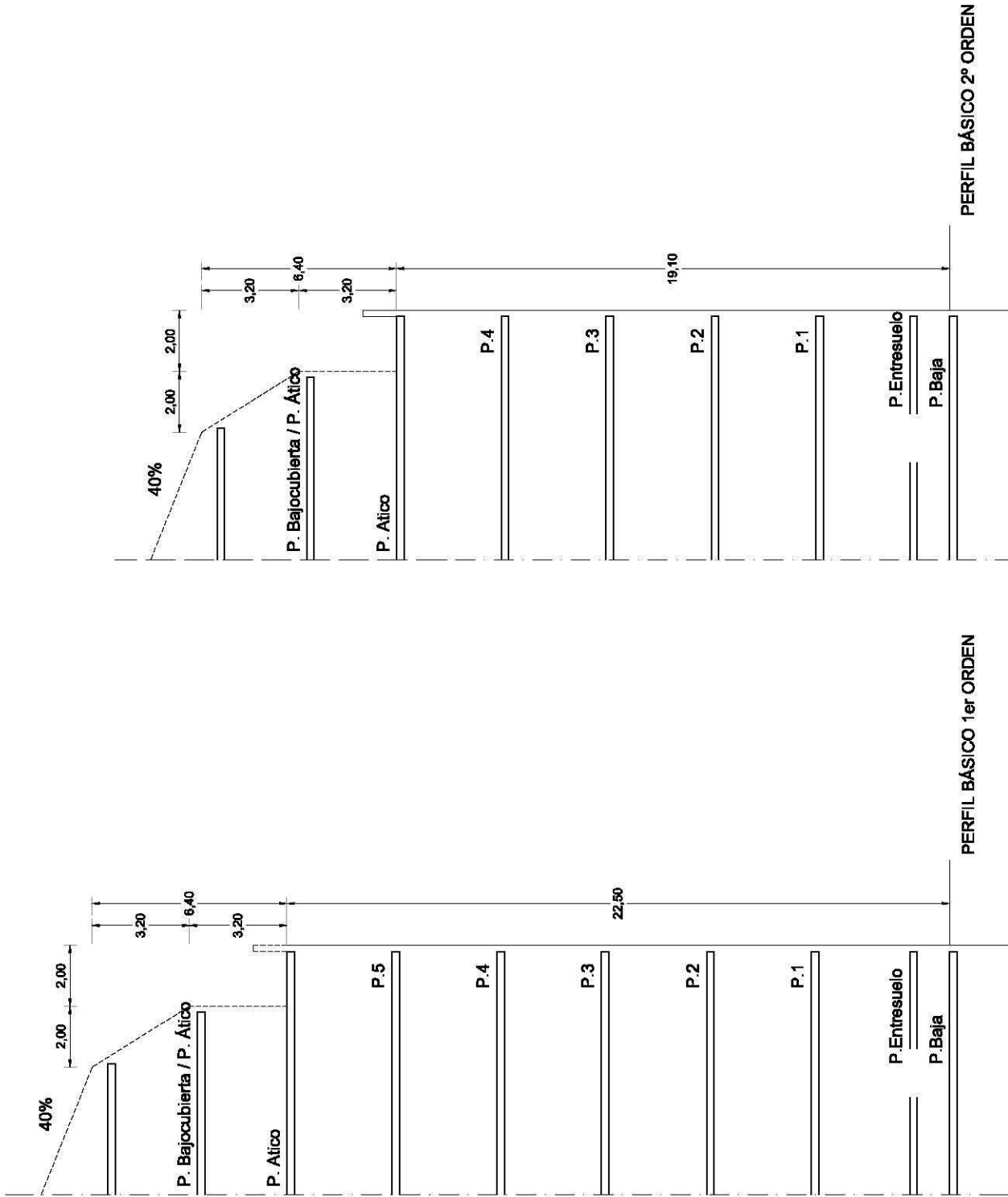
PERFIL BÁSICO 5º ORDEN

PERFIL BÁSICO 4º ORDEN

Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.21 Residenciales de Ensanches Antiguos"

Perfil y altura de edificación

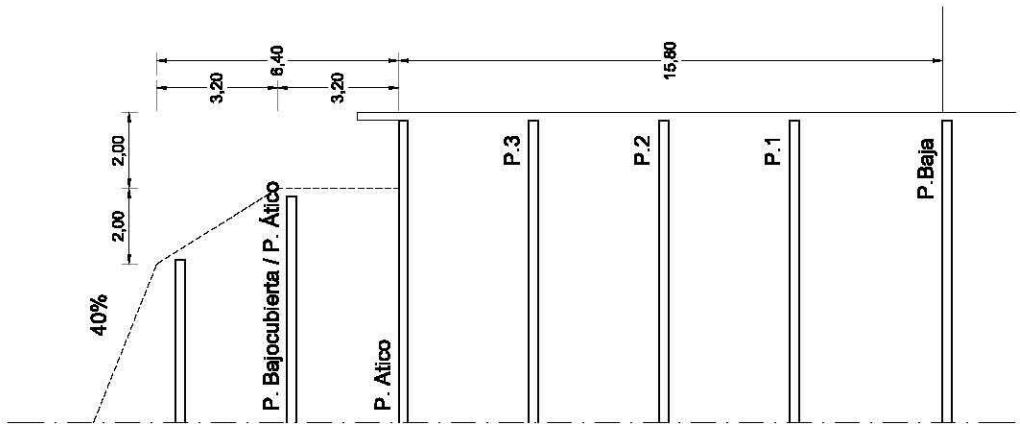
PERFIL BÁSICO 1er y 2º ORDEN



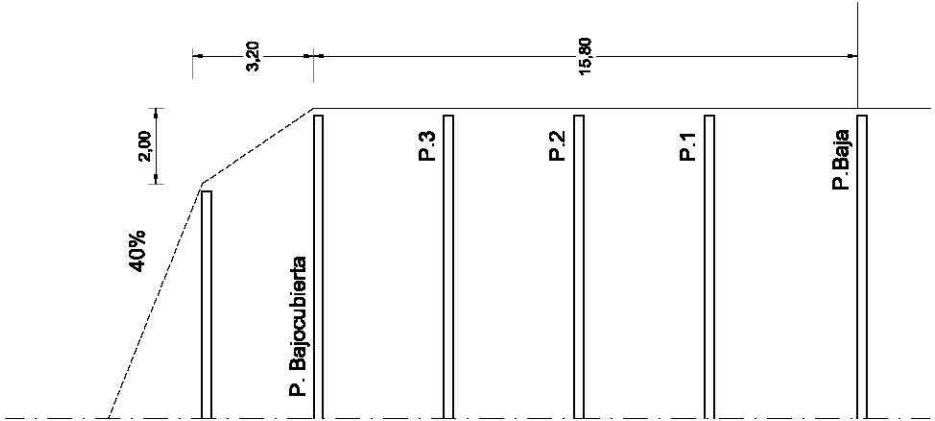
Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.21 Residenciales de Ensanches Antiguos"

Perfil y altura de edificación

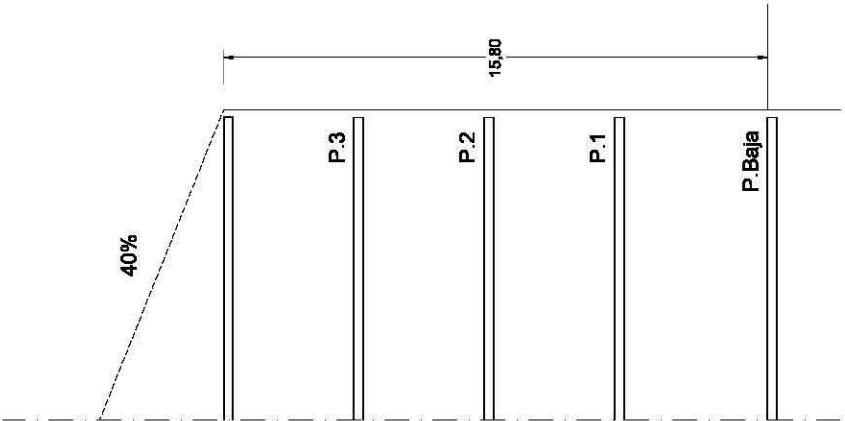
PERFIL BÁSICO 3er, 4º y 5º ORDEN



PERFIL BÁSICO 3er ORDEN



PERFIL BÁSICO 4º ORDEN



PERFIL BÁSICO 5º ORDEN



