

**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE EZKIO-ITSASO**
[AYUNTAMIENTO DE EZKIO-ITSASO-EZKIO-ITSASOKO UDALA]

DOCUMENTO “B. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”

Noviembre, 2.007

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES: ORDENANZAS

<u>TITULO PRIMERO</u>	Pág. 4
<u>DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</u>	4
Art.1.- Ámbito de aplicación	4
Art.2.- Condiciones de vigencia	4
Art.3.- Modificación de las Normas Subsidiarias	4
Art.4.- Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias	4
<u>TITULO SEGUNDO</u>	5
2.1 SISTEMATIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN BÁSICA DE LOS USOS URBANÍSTICOS	5
Art.5.- Sistematización de los usos urbanísticos	5
Art.6.- Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de la regulación de su implantación.	5
Art.7.- Condiciones aplicables a los usos autorizados	6
Art.8.- Usos no previstos	6
Art.9.- Contenido de los usos urbanísticos	6
2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO	20
2.2.1 Calificación Global	20
Art.10.- Sistematización de la calificación global	20
Art.11.- Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global	21
2.2.2 Calificación Pormenorizada	33
Art.12.- Sistematización de la calificación pormenorizada	33
Art.13.- Régimen de uso y edificación en las zonas de uso pormenorizado	34
<u>TITULO TERCERO</u>	43
3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	43
3.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO	43
3.2.1 Procedimiento para la obtención de licencia	43
Art.14.- Actos sujetos a licencia	43
Art.15.- Competencia para otorgar licencias	43
Art.16.- Tramitación de licencias	44
Art.17.- Documentación Específica a incluir en la solicitud según el carácter de la licencia	46
3.2.2 Normas de edificación	51
Art.18.- Parcela edificable en Suelo Urbano	51
Art.19.- Terminología de conceptos	51
Art.20.- Criterios del cómputo del aprovechamiento edificatorio	53
Art.21.- Criterios para la determinación del perfil de edificación	54
Art.22.- Criterios para la medición de la altura de edificación y de altura en fachada de las distintas plantas de los edificios	54

Art.23.- Alineaciones y rasantes	55
Art.24.- Perfiles y alturas	55
Art.25.- Volumen en los edificios	55
Art.26.- Cubiertas	55
Art.27.- Elementos sobre la línea de cubierta	56
Art.28.- Cuerpos salientes (vuelos)	56
Art.29.- Altura libre mínima de cada planta	56
Art.30.- Escaleras	57
Art.31.- Patios	57
Art.32.- Ascensores	57
Art.33.- Condiciones de los garajes en edificios residenciales	58
Art.34.- Aparcamientos	58
Art.35.- Número mínimo y máximo de viviendas	58
3.2.3 Condiciones de habitabilidad	58
Art.36.- Condiciones de habitabilidad, dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas, iluminación y ventilación de las piezas habitables y de las cajas de escaleras	58
Art.37.- Locales en planta baja	58
3.2.4 Condiciones estéticas y de composición	59
Art.38.- Fachadas	59
Art.39.- Materiales a emplear en los edificios	59
Art.40.- Cierres de parcela	59
3.2.5 Condiciones de gestión en Suelo Urbano	60
Art.41.- Dominios del suelo	60
Art.42.- Sistema de gestión en Suelo Urbano	60
Art.43.- Parcelaciones en Suelo Urbano y Urbanizable	60
Art.44.- Ampliaciones y Reducciones de las Áreas delimitadas	60
Art.45.- Edificios y construcciones fuera de ordenación	60
Art.46.- Financiación de las obras de urbanización	60
Art.47.- Otras disposiciones de carácter general	60
3.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE	61
Art.48.- Asignación del aprovechamiento urbanístico	61
Art.49.- Planeamiento de desarrollo	62
Art.50.- Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbanizable	62
Art.51.- Facultad de edificar en suelo urbanizable	62
3.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE	62
3.4.1 Disposiciones aplicables con carácter general al Suelo No Urbanizable	62
Art.52.- Definición	62
Art.53.- Parámetros Urbanísticos	62
Art.54.- Prohibiciones de uso	62
Art.55.- Condiciones de emplazamiento	62
Art.56.- Condiciones de edificación	63
Art.57.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones	63
Art.58.- Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno	64
Art.59.- Carreteras y caminos rurales	65
Art.60.- Pistas para vehículos	66
Art.61.- Antenas de telefonía móvil	66
Art.62.- Condiciones aplicables a los tendidos aéreos	66
Art.63.- Condiciones de habitabilidad	67

Art.64.- Parcelas mínimas de uso	67
Art.65.- Parcelaciones en Suelo No Urbanizable	67
Art.66.- Edificios consolidados y fuera de ordenación en el Suelo No Urbanizable	68
Art.67.- Normativa de carácter general para plantaciones	68
Art.68.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas	69
Art.69.- Otras disposiciones de carácter general	69
3.4.2 Procedimiento para la obtención de licencias	69
Art.70.- Actos sujetos a licencia	69
Art.71.- Competencia para otorgar licencias	69
Art.72.- Tramitación de licencias en Suelo No Urbanizable	70
3.4.3 Normas de aplicación en el Suelo No Urbanizable	71
Art.73.- Régimen general	71
Art.74.- Construcciones que pueden autorizarse	72
Art.75.- Explotación agraria (caserío): definición	73
Art.76.- Reforma y rehabilitación de los edificios residenciales de caseríos existentes	74
Art.77.- Sustitución de edificios residenciales de caseríos existentes	75
Art.78.- Construcción de edificios residenciales en nuevos caseríos	76
Art.79.- Instalaciones y edificios complementarios a la explotación agraria	77
Art.80.- Granjas y explotaciones ganaderas intensivas	78
Art.81.- Unidades agrícolas especializadas	79
Art.82.- Usos agrarios no profesionalizados	79
Art.83.- Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio	80
Art.84.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas	80
Art.85.- Edificaciones e instalaciones de interés público promovidas por la Administración que deban emplazarse en el medio rural	81
Art.86.- Regulación de las bordas	81
Art.87.- Otras edificaciones como albergues, agroturismos, etc.	82
3.4.4 Normas de actuación en el Suelo No Urbanizable ocupado por Sistemas Generales de Comunicaciones y por aguas superficiales	82
Art.88.- Disposición General	82
Art.89.- Carreteras y zonas de protección	83
Art.90.- Caminos rurales	83
Art.91.- Cauces públicos y zonas de protección	83

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en todo el término municipal de Ezkio-Itsaso

Artículo 2.- Condiciones de vigencia.

El presente proyecto sustituye, y, por tanto deroga, las determinaciones establecidas tanto en el documento actual de Normas Subsidiarias aprobado definitivamente el 25 de octubre de 1.989, como en las posteriores reformas, complementos y desarrollos de las mismas, expresos o implícitos.

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

Por lo que se refiere a las Areas de desarrollo urbanístico cuyo desarrollo esté concretado en modificaciones puntuales de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Excmá Diputación Foral de Guipúzcoa -concretamente las actuales A.I.U.4 y 5- éstas seguirán vigentes conforme a los contenidos recogidos en dichas modificaciones que se incorporarán tal cual están al régimen urbanístico del municipio, aplicándose el presente proyecto con carácter complementario y adecuándose dichos ámbitos a las disposiciones que pudieran afectarles desde el presente proyecto. Lo mismo ocurrirá para aquellos ámbitos objeto de modificación que sean aprobados definitivamente por Diputación con posterioridad.

Artículo 3.- Modificación de las Normas Subsidiarias

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

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

En los expedientes de modificaciones en la calificación de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante y siempre que a dicha modificación no le sean aplicables las excepciones contempladas en el apartado 8 del art. 17 de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, deberá solicitar la declaración de calidad de ese suelo con anterioridad a su aprobación definitiva.

Artículo 4.- Condiciones para la revisión de las Normas.

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

- a) Siempre que la población de Ezkio-Itsaso supere en un 15% las previsiones planteadas en este proyecto.
- b) Concesión de licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas planificadas.
- c) Ocupación en más de un 60% las viviendas vacías, entendiéndose por tales aquellas en las que no se destinen a vivienda habitual, segunda residencia o alquiler/alojamiento, evaluadas conforme a los criterios expuestos en este mismo proyecto.

TITULO SEGUNDO

2.1 SISTEMATIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN BÁSICA DE LOS USOS URBANÍSTICOS.

Artículo 5.- Sistematización de los usos urbanísticos

Se distinguen, definiéndolos los siguientes usos:

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

Artículo 6.- Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de la regulación de su implantación.

En lo referente a la regulación de su implantación, los usos urbanísticos se definen como propiciados, admisibles o prohibidos.

Se denomina uso propiciado de una zona de uso global o de uso pormenorizado al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que en ella se desarrolla.

Asimismo se considerarán como usos asimilados a un uso determinado, aquellos otros usos, que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente, y cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel.

En el mismo sentido, se entienden como usos auxiliares de otros usos, los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

Por su parte un uso se califica como autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo.

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

Además, en las diferentes zonas de uso, y salvo que específicamente se señale lo contrario, se considerarán admisibles sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia los denominados usos de servicios básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definan como tales en el apartado siguiente; entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación rodada y peatonal
- Aparcamiento
- Espacios libres
- Equipamiento comunitario
- Infraestructuras de servicios.

Artículo 7.- Condiciones aplicables a los usos autorizados

La caracterización de un uso urbanístico como admisible o propiciado no excluye en algunos casos la exigencia de trámites específicos de autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación.

En este sentido, las actividades sujetas al Reglamento MINP deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos del citado reglamento.

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 establecido por el planeamiento vigente, en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales; a la dotación y características de los aparcamientos; a la disposición de espacios complementarios para carga y descarga; u otras, que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación, aun cuando hayan sido autorizadas expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

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

Artículo 8.- Usos no previstos

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

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

Artículo 9.- Contenido de los usos urbanísticos

1.- Usos residenciales

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda.

Se entiende por vivienda el alojamiento de personas, unidades familiares o colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. Esta cifra podrá sobrepasarse en el caso de unidades familiares.

Se considerarán como usos auxiliares del de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares. No tendrán esta consideración las barbacoas, casetas de aperos, de animales o similares.

Se consideran también como usos auxiliares el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías y las instalaciones deportivas de uso privado de la vivienda, excepto piscinas, frontones u otras instalaciones que supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua, cuya implantación en las parcelas destinadas a uso de vivienda deberá autorizarse de manera específica.

Asimismo se considerarán asimilados al uso de vivienda otros usos compatibles con el mismo, como los usos industriales de 1ª y 2ª categoría, el pequeño hospedaje -hasta doce personas en total-, los servicios profesionales y pequeñas oficinas -cuando el local en que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local ni 125 m² (su)-.

El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido en régimen de titularidad privada, será considerado como uso asimilado al de vivienda, siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencia de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues, etc.

2.- Usos industriales

Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes actividades:

- Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos con suministro exclusivo a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta al público directa en general.
- Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes en todas sus categorías.
- 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 y maquinaria automóvil
- Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta, pero que, por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.
- En general, todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros, e incomodidades a las personas o daños a los bienes.
- Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales, con excepción del almacenamiento de productos directos de la explotación productiva del medio rural.

- Los usos auxiliares del suelo industrial como oficinas, laboratorios y centro de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. En ningún caso se considerará incluida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer en relación con el medio ambiente.

Se distinguen las siguientes:

- Categoría Primera:

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad, y por tanto no sujetas al Reglamento de Actividades MINP. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será en todos los casos inferior a 125 m² (su). Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

- Categoría Segunda:

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario por carecer de peligrosidad -según el RAMINP-, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes -producción de olores, gases, polvo ruido, vibraciones, etc.-, utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV., disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0,135 CV/m² (u) salvo la excepcionalidad contemplada en el párrafo 3º en cuyo será el Ayuntamiento quien determinará la potencia a instalar.

Se considerarán incluidos en esta categoría las actividades artesanales -cerámica, reparación de motocicletas, automóviles -en ningún caso los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados, o maquinaria automóvil- con menos de 250 m² (u).

Excepcionalmente para las actividades artesanales se permitirá mayores densidades de potencia que la establecida en el párrafo 1º, siempre y cuando los propietarios de las plantas bajas sean los mismos que la de las viviendas superiores que en todo caso deberán ser uni o bifamiliares.

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

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

- Categoría Tercera:

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio con una superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m² (po) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m² (t) que no puedan ser consideradas de categoría primera o segunda por incumplir alguno de los requisitos exigidos o que en general, y aún con la adopción de medidas correctoras, pueden ocasionar molestias para las viviendas si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellas.

En concreto se incluirán en esta categoría los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automovil; 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 segunda categoría.

Los usos industriales de categoría 3ª se implantarán, salvo en los casos señalados a continuación, exclusivamente en zonas de uso industrial

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

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

- Categoría cuarta.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3600 m² (po) o de techo edificado superior 5.000 m² (t)- y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras o por dar lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento o aparcamiento que no se deben autorizar en los espacios públicos compartidos con otras industrias próximas.

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

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

Como uso auxiliar de este tipo de industrias podrán considerarse la vivienda del guarda de la instalación (1 vivienda por cada parcela).

- Categoría quinta.

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

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

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse -esta circunstancia deberá explicarse en la Norma particular o el planeamiento pormenorizado- la vivienda del guarda de la instalación -una vivienda por cada parcela-.

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

* Molestias:

Ruido (exterior del local propio y vecino afectado).

Polvo.

Aguas residuales.

Residuos industriales.

Transportes, cargas y descargas.

Instalaciones y almacenamientos visibles.

Aglomeraciones de personal.

Calor.

Vibraciones.

Necesidades de aparcamiento

* Nocividad e insalubridad:

Gases y elementos contaminantes.

Aguas residuales.

Materias tóxicas y manipulación.

Radiaciones.

Vertidos y desperdicios.

Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

* Peligrosidad:

Manipulación y clasificación de materiales combustibles, inflamables.

Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.

Materiales explosivos.

Derrames y vertidos de agresivos químicos.

Para la aplicación de los límites de potencia establecidos, se tendrá en cuenta, exclusivamente, la potencia destinada de forma directa a la producción industrial, excluyéndose la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción, acondicionamiento del local o su mantenimiento o la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

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

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

3.- Usos terciarios

Se establecen las siguientes categorías de usos terciarios:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso recreativo.
- Uso sanitario y asistencial.
- Usos terciarios diversos
- Uso de campamentos turísticos

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

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

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

* El uso de comercio comprenderá la venta al público de artículos y productos de todo tipo al por mayor y al por menor, los negocios de hostelería: bares, cafeterías, pubs, restaurantes y sidrerías, la prestación de servicios de todo tipo al público y los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter -auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de estos.

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

- Categoría 1ª

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

- Categoría 2ª

Actividades comerciales que ocupen más de 25 m² (u) y menos de 250 m² (u) de superficie útil, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

- Categoría 3ª

Actividades comerciales que ocupen más de 250 m² (u) y menos de 750 m² (u) de superficie útil, para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la norma particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de la licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso locales con acceso directo e independiente, en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales, desde la vía pública.

- Categoría 4ª

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

Asimismo se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categoría los industriales de 1ª y 2ª, las oficinas, los usos recreativos o gastronómicos, el pequeño equipamiento deportivo en locales cerrados: gimnasios, saunas y similares, de titularidad pública o privada, y el equipamiento docente, cívico-administrativo, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, salvo que en la calificación general o pormenorizada se prohíba expresamente su implantación en los locales destinados a usos de comercio.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por las normas aplicables al uso industrial, independientemente de su sujeción al Reglamento de Actividades MINP.

En general, la implantación de todos aquellos usos comerciales o asimilados que por su magnitud planteen problemas de acceso y grandes estacionamientos de vehículos, o la necesidad de amplios espacios libres complementarios de la actividad, serán objeto de una autorización específica, que en todo caso se deberá supeditar al cumplimiento de los objetivos de ordenación propuestos en las NN.SS.

Se excluye expresamente del uso de comercio el uso de garaje en todas sus categorías, por lo que su implantación en los locales destinados al mismo deberá ser objeto de autorización expresa.

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

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

* Usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Hospitales, clínicas, residencias geriátricas y consultorios médicos y veterinarios.

* Los usos terciarios diversos comprenden las actividades de carácter socio-político, cultural y recreativo de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

* El uso de campamentos turísticos, comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, caravanas, etc.

Para ser considerados como tal uso deben cumplir una serie de requisitos como son, contar con las infraestructuras necesarias, debiendo tener resueltos los accesos necesarios y que sus edificios se adapten a las ordenanzas establecidas para el Suelo No Urbanizable. En el caso que no cuenten con los servicios de accesos, agua y electricidad éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, en las condiciones técnicas y de trazado que establezca el Ayuntamiento y siempre que lo considere posible.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio (1 vivienda), las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, excepto piscinas, frontones u otras instalaciones que supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables. Se excluyen del mismo cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

4.- Usos de protección ambiental

Se subdividen a su vez en:

- Uso de protección ambiental
- Uso de ocio y esparcimiento
- Uso de aprovechamiento de recursos primarios

* Uso de protección ambiental

Se subdivide en:

- Uso de conservación
- Uso de mejora ambiental

.- Los usos de conservación son aquellos propiciados para el mantenimiento de las características y la situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

.- Los usos de mejora ambiental se aplicarán a aquellas áreas destinadas a recuperar su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asignen.

* Uso de ocio y esparcimiento

Se subdivide en:

- Recreo público extensivo
- Recreo público intensivo
- Actividades cinegéticas y piscícolas

.- Los usos de recreo público extensivo son aquellos cuyo destino es el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico. Implica el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como son pequeñas obras (pasos sobre arroyos, balización de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosa e integradas en el paisaje. En general, en este uso se excluyen tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de red viaria.

.- Los usos de recreo intensivo son aquellos destinados al uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio rural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas. Se trata de las denominadas Áreas Recreativas, que pueden constar de pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios , juegos de niños, papeleras, crematorio de basuras, etc.

.- Actividades cinegéticas y piscícolas: la práctica de la caza y pesca se derivan de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que le sean de

aplicación y en especial por la Ley de caza 1/1.970, de 4 de abril y las Ordenes Forales anuales de períodos hábiles de caza y pesca y las vedas especiales.

* Uso de aprovechamiento de recursos primarios

Se subdivide en:

- Uso agrícola
- Uso ganadero
- Uso forestal
- Uso de industria agraria

.- El uso agrícola comprende aquellas actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales, incluyendo las operaciones de preparación de la tierra para la obtención de cultivos, de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento y consumo, así como el aporte de agua y una mayor intentada de aprovechamiento en el caso de regadío, junto con las obras de infraestructuras rural necesarias para mejoras de la agricultura en general.

Se incluye los edificios de viviendas, unifamiliar o bifamiliar, para la residencia del agricultor y su familia, ligadas estrictamente a la explotación de este uso, y los agroturismos, en las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística General.

En este concepto se incluyen tanto las actividades agrícolas al aire libre como las que se realizan bajo cubierta: los invernaderos, que son instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se puede desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de cultivos y los viveros de flores y plantas en los que la plantación no se realice sobre el terreno

Se permiten las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios en las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística General; producción, extracción, clasificación, recogida y secado de productos agrarios, así como la venta directa en origen y 1ª transformación artesanal de los mismos, así como las obras e instalaciones necesarias al regadío. Además de las terrazas y playas de recogida de productos agrícolas.

Dentro de este uso agrícola, y solo en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de la norma se incluye el uso de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos con posibilidades de ampliación de hasta el 25% de su superficie en planta baja en las condiciones establecidas en el art.72.

.- El uso ganadero es aquel destinado a la cría de todo tipo de ganado, tanto las explotaciones extensivas como las intensivas, así como las granjas dedicadas a la cría de animales para la peletería y la producción de especies cinegéticas y las actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.

Se establecen dos categorías:

- Ganadería vinculada a recurso de suelo: aquella en la que la propia explotación produce la mayor parte del forraje necesario para la alimentación del ganado (explotación extensiva)
- Ganadería no vinculada a recursos del suelo: aquella en la que los animales consumen pienso no producido en la propia explotación (explotación intensiva).

Se incluye los edificios de viviendas, unifamiliar o bifamiliar, para la residencia del agricultor y su familia, ligadas estrictamente a la explotación de este uso, y los agroturismos, en las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística General.

Se permiten las construcciones ligadas a la actividad ganadera de carácter extensivo e intensivo en las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística General. Se incluyen las construcciones e instalaciones ligada a la actividad ganadera destinadas a la primera transformación de los productos ganaderos, como las queserías y demás productos típicos, la elaboración de productos cárnicos, embutidos y derivados del pato, y el envasado de la miel y otros productos apícolas.

.- El uso forestal comprende las actividades (salvo pastoreo) que tienen como objeto la conservación, mejora, renovación y aprovechamiento de los terrenos forestales, tanto con un fin prioritario de especial protección ecológica o paisajista como un fin productivo. Ambos fines deben compatibilizar sin renunciar a uno de ellos.

Se permiten las instalaciones necesarias para el almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos destinados a la actividad forestal en las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística General.

.- El uso de industria agraria incluye aquellas industrias agroalimentarias o forestales de 1ª transformación no ligadas directamente a una explotación. y que por motivos funcionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarias u otros, deben implantarse en suelo rural y no sean considerados de una explotación.

5.- Usos de comunicaciones

Se establecen los siguientes usos de comunicaciones:

- Vías de transporte (autopistas, autovías, carreteras,...)
- Caminos rurales
- Uso de circulación rodada
- Uso de aparcamiento
- Uso de garaje
- Uso de circulación peatonal.
- Uso de circulación en bicicleta

* Los usos de vías de transporte comprende las autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles junto con sus instalaciones complementarias. Asimismo se incorporan otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

Como uso auxiliares de este uso se consideran las áreas de conservación y explotación, las estaciones de suministro de combustibles, las áreas de aparcamiento y descanso, las áreas de servicios , los puestos de socorro, etc., excluyéndose básicamente para este uso la implantación de edificaciones, que se limitarán a dar respuesta a las condiciones señaladas.

* El uso de caminos rurales comprende las vías de acceso a las explotaciones agrarias, las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio natural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad, que no integren en la red de carretera, de rango superior.

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

* Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado. Se entiende por garaje la guarda de vehículos

en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se diferencian dos categorías en función de la superficie de local ocupado

- Categoría 1ª: < ó = de 400 m² (t)
- Categoría 2ª: > de 400 m²(t)

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

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

Los usos de garajes y aparcamiento se considerarán, con carácter general uso auxiliares de los usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamiento comunitario, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal a que de servicio.

* Los usos de circulación peatonal y en bicicleta son aquellos que se producen sobre itinerarios preparados al efecto.

6.- Uso de espacios libres

El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios, de dominio público y libre acceso, en los que se excluyen -salvo excepciones singulares- los desarrollos edificatorios, y, no destinados a la implantación de elementos de las redes de comunicaciones -carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares-.

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

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

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

Asimismo se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de jardinería - guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares- y servicio a los usuarios - aseos públicos y otros similares-, necesarios.

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

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

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

7.- Uso de equipamiento comunitario.

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

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

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

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-asistencial.
- Uso de equipamiento socio-cultural.
- Uso de equipamiento recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.

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

* El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos tanto en régimen de titularidad pública como privada.

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

* El uso de equipamiento sanitario y asistencial comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos (dispensarios, consultorios y similares), y otros usos de servicios a sectores de población desvalidos como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, ejercidos sin fines de lucro por entidades públicas o privadas, entre ellos los asistenciales.

* El uso de equipamiento socio-cultural, comprende las actividades de promoción y producción cultural y creación artística, como las ejercidas en casas de cultura, bibliotecas, museos, salas de exposiciones o conferencias, aulas de música, locales de teatro, etc., así como los usos anejos a todas ellas.

* 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 ellos los centros de religión católica y los de otras religiones autorizadas, así como los usos auxiliares a ellas.

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

* 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 bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros -así como los auxiliares correspondientes- desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

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

8.- Uso de infraestructuras de servicios.

Se establecen las siguientes categorías de usos de infraestructura de servicio:

- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas subterráneas.
- Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A.
- Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

* El uso de tendido aéreo incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones y otras infraestructuras que se realizan en forma de tendidos aéreos mediante la disposición de soportes aislados e instalaciones menores complementarias precisas para el funcionamiento de la red correspondiente.

* El uso de Líneas subterráneas comprende el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas, que se realizan de forma subterráneas.

* El uso de instalación técnica de servicios de carácter no lineal tipo A) incluye un conjunto amplio de instalaciones tales como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 m²; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

* El uso de instalación técnica de servicios de carácter lineal tipo B) incluye un conjunto de instalaciones como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

* El uso de escombrera y vertederos de residuos sólidos corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo -agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros- las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales y los centros de transformación de energía eléctrica de servicio directo al usuario se considerarán como usos de servicios básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados y los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil, auxiliares de otros usos deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

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

2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.2.1 Calificación Global

Artículo 10.- Sistematización de la calificación global.

La calificación global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global:

- A.- Zonas residenciales
- B.- Zonas industriales
- C.- Zonas terciarias
- D.- Zonas rurales
- E.- Sistema General de Comunicaciones
- F.- Sistema General de Espacios libres
- G.- Zonas de Equipamiento comunitario
- H.- Sistema General de Infraestructuras de Servicios

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

A.-Zonas Residenciales

A.10 Zonas Residenciales

B. Zonas Industriales

B.10 Zonas Industriales

C. Zonas Terciarias

C.10 Zonas Terciarias.

D.- Zonas Rurales

D.10. De Especial Protección

- .- De Cumbres de montaña
- .- De Fauna

D.20. Agroganadera y campiña

- .- Alto Valor estratégico
- .- Paisaje rural de transición

D.30. Forestal.

D.40. De Mejora Ambiental

- .- Mandubia-Izazpi
- .- De vegas.

D.50 Protección de Aguas Superficiales

D.60 Areas erosionables

E.- Sistema General de Comunicaciones

E.10 Red viaria

E.11. Carreteras interurbanas – variante

E.12. Vías urbanas principales

E.13. Caminos y carreteras rurales

E.20 Red ferroviaria

E.21. Ferrocarril de RENFE

E.22. Tren de Alta Velocidad

F.- Sistema General de Espacios Libres.

F.10 Espacios libres Urbanos

F.20 Cauce fluvial

G.- Sistema General de Equipamiento Comunitario

G.10 Equipamiento Comunitario

H.- Sistema General de Infraestructuras de Servicios.

H.10 Central de Iberdrola

Artículo 11.- Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global

"A.10 Zonas Residenciales"

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales sea en disposición abierta, adosada o aislada, que podrá contar en su caso, con espacios no edificados anejos.

Las Normas Particulares, o en su caso, el planeamiento pormenorizado, deberán regular la forma de la edificación, así como la disposición de los espacios privados no edificados existentes en las inmediaciones de las viviendas y la ocupación en planta que deberán contar con las construcciones en subsuelo.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Uso propiciado:* . Residenciales
- *Usos admisibles:* . Los auxiliares con carácter general en las parcelas "a" y en las condiciones que se establezcan en las Normativas Urbanísticas
 - . Industrial de 1ª y 2ª categoría
 - . Terciario (regulados expresamente por el planeamiento)
- *Usos prohibidos:* . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores

"B. 10 Zonas Industriales"

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas a actividades de esa índole, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas. La regulación de la forma de la edificación se realizará a través de la definición gráfica de las alineaciones de parcela y de ordenanzas generales de parcela. En los sectores de nueva creación se establece una distancia mínima de los pabellones a las edificaciones residenciales de 50 mts., pudiendo el Ayuntamiento reducir ésta por motivos de utilidad pública o interés social.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:* . Industrial, en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- *Usos admisibles:* . Los admisibles con carácter general en las parcelas de zonificación pormenorizada "b" que se establecen en estas Normas Urbanísticas.
 - En otros espacios y parcelas:
 - . Vivienda (uso autónomo): exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias.
 - . Terciario, en sus modalidades de hotelero -deberán disponer en interior de la parcela los espacios de acceso, aparcamiento y carga y descarga necesaria-, oficinas, comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categoría y recreativos -en las mismas condiciones que los usos comerciales tomando como referencia para su clasificación la superficie utilizada. Las salas de fiestas se considerarán a los efectos de regulación de su implantación como usos comerciales de 4ª categoría, o, de 5ª si superan el límite de superficie de techo correspondiente-
 - . Comunicaciones, en sus modalidades de circulación rodada, aparcamiento y garaje; podrá implantarse en parcelas destinadas a este uso y en espacios públicos exclusivamente bajo rasante (estudio de detalle).
 - . Equipamiento comunitario; en sus modalidades compatibles con el uso propiciado zonal y en parcelas destinadas de manera específica a este uso.
- *Usos prohibidos:* . Todos los demás.

"C.10 Zonas Terciarias"

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Zonas que se destinará usos terciarios y que en el municipio de Ezkio.Itsaso se circunscriben al área de Lausagarreta que a pesar de ser considerado en las Normas anteriores como un equipamiento comunitario en realidad se trata de un uso terciario.

* RÉGIMEN GENERAL DE USO

- *Uso propiciado:* . Terciario, en sus modalidades salvo la de 5ª categoría
- *Usos admisibles:* . Los auxiliares con carácter general en las parcelas "c" y en las condiciones que se establezcan en las Normas Urbanísticas
 - . Industrial de 1ª y 2ª categoría
 - . Garaje (regulados expresamente por el planeamiento)
 - . Equipamiento comunitario
- *Usos prohibidos:* . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores

D. Zonas rurales.

Las normas establecen el principio de sostenibilidad como principio orientador del desarrollo urbanístico, con objeto de respetar la capacidad medioambiental del territorio y preservar el capital natural. Al efecto se considera la necesidad de establecer la protección del territorio para preservar los valores ambientales en la línea perseguida por los principios del desarrollo sostenible.

El desarrollo sostenible es aquel que satisface las necesidades actuales sin poner en peligro la capacidad de las futuras generaciones de satisfacer sus propias necesidades. El desarrollo sostenible implica la mejora de la calidad de vida respetando la capacidad de acogida de los ecosistemas, con el objetivo de preservar el capital natural.

El Suelo No Urbanizable es el constituido por los terrenos grafiados en los planos del proyecto y en los cuales se precisa su protección del desarrollo urbano en razón de mantener sus valores propios, así como aquellos otros que deban ser igualmente protegidos de dicho desarrollo por ser inadecuados para su inclusión en zonas urbanas o aptas para urbanizar de acuerdo con los objetivos de mantenimiento de los valores ambientales establecidos por aplicación de los principios de desarrollo urbano sostenible establecidos anteriormente.

Esta propuesta se complementa con las referidas a la zonificación del territorio. Así, con independencia de los ámbitos y terrenos adscritos a sistemas generales, el conjunto del mismo se integra en tres zonas diversas, en las que se proponen criterios de edificación e implantación de usos y actividades diferenciados. Esas zonas son concretamente las zonas rurales de especial protección, de protección de aguas superficiales, de producción y de mejora ambiental del territorio.

D.10 Zonas Rurales de Especial Protección.

Se incluirán en esta modalidad los suelos que precisen una protección o recuperación de los valores naturales, históricos, científicos, culturales, paisajísticos, arqueológicos o de análoga naturaleza, así como aquellos que estén sujetos a riesgos naturales de inundaciones, desprendimientos, corrimientos o fenómenos similares.

D.11.Cumbres de Montaña.

Se corresponden con las zonas rurales localizadas en el entorno de las lomas o puntos culminantes del municipio así como en las laderas y cordales próximas, tomándose como referencia de partida la cota +575 ya prefijada desde las Normas vigentes-ver plano-. Cualquier actividad tendría notables consecuencias tanto en lo referente al medio ambiente como en lo referente a vistas.

* RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo en el caso de las ya construidas, las catalogadas como de interés arqueológico y las necesarias para las infraestructuras de servicio, en cuyo caso resultará necesaria la autorización especial del Ayuntamiento, tras analizar sus consecuencias y valorar la imposibilidad de asentarse en otro emplazamiento.

Se prohíbe la apertura de pistas distintas a las ya existentes y el movimiento de tierras. Las necesarias para las explotaciones agropecuarias tendrán el carácter de eventuales.

* RÉGIMEN GENERAL DE USO

- *Uso propiciado:* . Espacios libres en sus modalidades de Espacios libres rurales y Elementos Territoriales.
. Conservación y mejora ambiental.
- *Usos admisibles:* . Uso forestal, en los casos en los que el arbolado es autóctono y su explotación se realiza de manera controlada.
. Explotaciones agrarias, exclusivamente en las modalidades de uso ganadero y producción animal, y en aquellos casos que no produzcan alteraciones físicas en el territorio (edificaciones, edificaciones complementarias, terrazas, vallas, etc.)
. Refugios de montaña
- *Usos prohibidos:* Todos los demás.

D.12. Fauna.

Se corresponde con la zona señalada en el ECIA como área de interés especial para el visón europeo y tiene su razón de ser precisamente en la voluntad de las NNSS de considerar como una categoría aparte, las unidades espaciales objeto de protección y conservación específica como es el caso del río Ibai-eder.

Se deberá solicitar informe del Departamento para el Desarrollo de Medio Rural para cualquier actuación, plan o proyecto que repercuta sobre la conservación o recuperación del Visón Europeo.

* RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación, construcción y alteración de las condiciones del estado actual de las condiciones naturales.

* RÉGIMEN GENERAL DE USO

- *Uso propiciado:* . Conservación y mejora ambiental.
- *Usos admisibles:* . Uso forestal, en los casos en los que el arbolado es autóctono y su explotación se realiza de manera controlada.
. Recreo extensivo
- *Usos prohibidos:* . Todos los demás.

D.20. Agroganadera y Campiña.

Tienen esta categoría aquellos suelos de mayor capacidad agrícola, además de zonas actuales con interés de conservación al tratarse de áreas de campiña. Estas zonas, se corresponden con las incluidas en el plano II.02.b y se subdividen atendiendo a su potencialidad en las siguientes subcategorías.

D.21 Agroganadera de Alto Valor Estratégico

Son consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran, en estos momentos, prioritarias.

*** REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Se permiten las construcciones necesarias para el establecimiento y mantenimiento de los usos propiciados y admisibles en las condiciones recogidas en las NNSS, siempre en edificaciones ya existentes, así como las de nueva creación vinculadas a la explotación agraria.

Obras de mantenimiento y conservación de bordas, únicamente se si justifica su utilización para refugio de animales o guarda de aperos.

Construcciones provisionales y por un tiempo determinado, siempre que se justifique un aprovechamiento agrario, y con el compromiso formal de que una vez transcurrido el plazo de utilización sean demolidas y sus restos debidamente transportados al vertedero.

Obras o construcciones necesarias para la implantación de los Sistemas Generales de instalaciones subterráneas, tendido aéreo y de servicio de carácter no lineal Tipo A) y B).

*** REGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:* . Agrícolas, incluyendo la vivienda vinculada al mismo

- *Usos admisibles:* . Usos residenciales en edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente documento que cumplan con lo establecido en las Normas para ser considerados como tales
 - . Uso de protección ambiental en su modalidad de conservación.
 - . Uso de instalaciones Técnicas de Servicios de carácter no lineal tipo B.
 - . Ganadería.
 - . Forestal.
 - . Infraestructuras

- *Usos prohibidos:* . Todos los demás

D.22 Paisaje Rural de Transición

Se trata de zonas cultivadas por una menor capacidad productiva que la zona anterior (mayores pendientes) o de zonas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales.

Se encuentran en inmediato contacto con Zonas Agroganaderas de Alto Valor Estratégico o con amplias Zonas Forestales, tendiendo sus usos, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

Se incluyen en esta categoría también los entornos de los núcleos de Ezkio e Itxaso como los dos ámbitos de campiña más importantes del municipio.

* REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

Se permiten las construcciones necesarias para el establecimiento y mantenimiento de los usos propiciados y admisibles en las condiciones recogidas en las NNSS.

Construcciones provisionales y por un tiempo determinado, siempre que se justifique un aprovechamiento agroforestal y ganadero, y con el compromiso formal de que una vez transcurrido el plazo de utilización sean demolidas y sus restos debidamente transportados al vertedero.

Obras de mantenimiento y conservación de bordas, únicamente si se justifica su utilización para refugio de animales o guarda de aperos.

Obras o construcciones necesarias para la implantación de los Sistemas Generales de instalaciones subterráneas, de tendido aéreo, de servicio de carácter no lineal Tipo A) y B) y de escombreras y vertidos de residuos sólidos.

Se consolidan los edificios residenciales existentes.

* REGIMEN GENERAL DE USO

- *Usos propiciados:*
 - . Agrícolas, incluyendo la vivienda vinculada al mismo
 - . Ganadería, incluyendo vivienda vinculada.
- *Usos admisibles:*
 - . Forestal
 - . Uso de industria agraria, en explotaciones existentes a la entrada en vigor de las presentes NNSS.
 - . Uso de espacios libres rurales
 - . Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B)
 - . Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A), salvo en áreas forestales
 - . Usos residenciales en edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente documento que cumplan con lo establecido en las Normas para ser considerados como tales
- *Usos prohibidos:*
 - . Todos los demás

D.30. forestal

Estas zonas presentan restos de bosques autóctono o áreas de grandes pendientes pobladas de árboles en las que interesa su mantenimiento para preservar al suelo de los efectos de la erosión y que quedan fuera de las zonas de mejora ambiental definidas en el presente proyecto.

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

Está expresamente prohibido todo tipo de edificación, salvo las instalaciones para la extinción de fuegos o para la explotación o mantenimiento de los usos forestales.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:* . Uso forestal.
 - . Conservación y Mejora Ambiental si se trata de masa autóctona.
- *Usos Prohibidos:* . Todos los demás.

D. 40. Zonas de Mejora Ambiental.

Se incluirán en esta modalidad las reservas de suelo precisas para el mantenimiento de los valores ambientales del territorio con objeto de cumplir los principios de sostenibilidad ambiental establecidos en estas Normas, así como aquellas sobre las que interesa potenciar medidas de protección, recuperación de los habitats naturales. Asimismo se considera el propio paisaje agrario existente en Ezkio-Itsaso como un valor ambiental intrínseco del territorio a proteger debido a sus peculiaridades, a su importancia en el concepto de sostenibilidad y a su escasez.

D.41.- Mandubia-lzazpi.

Se trata de un ámbito cuya vocación , al amparo de las determinaciones del ECIA, se considera de conservación y mejora de activos naturalísticos. Es un espacio donde se conjugan manchas boscosas de robledal y hayedo con plantaciones forestales –al margen de la zona de especial protección de cumbres-.

Se debe conservar los habitats naturales, introduciendo medidas cuando se vean amenazados. En las zonas boscosas se propone propiciar la sustitución de explotaciones forestales de especies exóticas por especies autóctonas, fomentando los retazos de vegetación autóctona.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO:**

- *Usos propiciados:* . Conservación y mejora ambiental
- *Usos admisibles:* . Agrícola.
 - . Ocio y Esparcimiento, en sus dos modalidades, incluyendo las actividades cinegéticas y piscícolas.
 - . Ganadero.
 - . Forestal.
 - . Industrias agrarias
 - . Edificios de utilidad pública e interés social.

- Comunicaciones, en su modalidad de caminos rurales, itinerarios peatonales y de bicicletas.

- Infraestructura de servicios, en sus modalidades de líneas subterráneas, líneas de tendido aéreo, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

- *Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

D.42. De vegas

Se trata de las zonas a preservar, que interesa, en este momento, mantengan sus actuales características y situación, debido a su interés desde el punto de vista paisajístico y por tanto no susceptibles de incorporarse, al momento de redactar este proyecto, al desarrollo urbano, en la medida que el mantenimiento de sus condiciones actuales incide en el principio de sostenibilidad ambiental mencionado.

* RÉGIMEN GENERAL DE USO:

- *Usos propiciados:*

- Agrícola, únicamente en las actividades existentes a la entrada en vigor del presente documento, consolidándose los edificios de vivienda uni o bifamiliar ligada a este uso ya existentes, no pudiendo implantarse nuevos edificios de viviendas ligada a explotación.

- *Usos admisibles:*

- Ocio y Esparcimiento, en sus dos modalidades, incluyendo las actividades cinegéticas y piscícolas.

- Ganadero, únicamente en las actividades existentes a la entrada en vigor del presente documento, consolidándose la vivienda uni o bifamiliar ligada a este uso ya existentes no pudiendo implantarse nuevos edificios de viviendas ligada a explotación.

- Elaboración y comercialización de productos autóctonos y artesanales en edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la norma.

- Comunicaciones, en su modalidad de caminos rurales, itinerarios peatonales y de bicicletas.

- Infraestructura de servicios, en sus modalidades de líneas subterráneas, líneas de tendido aéreo, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

- *Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

D.50. Protección de aguas superficiales

Se incluyen los terrenos no urbanizables colindantes a los ríos, arroyos, regatas y el embalse de Arriaran incluidos dentro del territorio municipal. En esta categoría se incluyen los elementos indicados y sus correspondientes zonas de protección. Los retiros a ríos y arroyos se recogen el art.91 del presente documento.

El criterio para la actuación en estas zonas es favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

Cuando las zonas de protección de aguas superficiales se superponen a otras zonas ya definidas, el régimen de uso de aquellas se consolida en principio, siempre que no sean actividades, instalaciones o edificios que por su naturaleza o sus consecuencias puedan contaminar las aguas subterráneas o superficiales y ocupar o alterar los cauces y riberas de los ríos y arroyos.

El Ayuntamiento exigirá, en cada caso, los informes que considere pertinentes y establecerá para cada actividad o instalación las condiciones que considere oportunas, pudiendo negar la licencia cuando resulte imposible la aplicación de medidas correctoras

* RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

Se permiten las construcciones necesarias para el establecimiento y mantenimiento de los usos propiciados y admisibles en las condiciones recogidas en las NN.SS., así como las edificaciones aisladas de diferentes tipologías que como único objetivo tienen la defensa y el aprovechamiento de las aguas.

* RÉGIMEN GENERAL DE USO

- *Usos propiciados:*
 - Protección ambiental, en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.

- *Usos admisibles:*
 - Ocio y Esparcimiento, en sus dos modalidades extensivo e intensivo, salvo en el área de protección del embalse de Arriarán que exclusivamente se permite la modalidad de recreo extensivo, incluyendo además las actividades cinegéticas y piscícolas.

 - Agrícola, únicamente en las actividades existentes a la entrada en vigor del presente documento, consolidándose la vivienda uni o bifamiliar ligada a este uso ya existentes.

 - Ganadero, únicamente en las actividades existentes a la entrada en vigor del presente documento, consolidándose la vivienda uni o bifamiliar ligada a este uso ya existentes.

 - Forestal.

 - Edificaciones e instalaciones para la defensa y el aprovechamiento de las aguas.

- *Usos prohibidos:*
 - Todos lo demás.

D.60 Áreas Erosionables

Se trata de aquellas áreas, concebidas como un condicionante superpuesto a la zonificación de las Normas, que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

Cuando las zonas de protección de áreas erosionables se superponen a otras zonas ya definidas, el régimen de uso de aquellas se consolida en principio, siempre que no sean actividades, instalaciones o edificios que por su naturaleza o sus consecuencias

puedan afectar a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en esta zona.

El Ayuntamiento exigirá, en cada caso, los informes que considere pertinentes y establecerá para cada actividad o instalación las condiciones que considere oportunas, pudiendo negar la licencia cuando resulte imposible la aplicación de medidas correctoras

*** REGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Se permiten las construcciones necesarias para el establecimiento y mantenimiento de los usos propiciados y admisibles en las condiciones recogidas en las NNSS, así como las edificaciones aisladas de diferentes tipologías que como único objetivo tiene la guarda de aperos.

*** REGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos admisibles:*.
 - . Protección ambiental en su modalidad de mejora ambiental.
 - . Uso forestal.
 - . Agrícolas.
 - . Ganaderos.
 - . Forestal.
 - . Se consolidan los usos residenciales existentes a la entrada en vigor del presente documento que cumplan con lo establecido en las presentes Normas para ser consideradas como tales.

E.10 Sistema General de Comunicaciones

E.11 Carreteras interurbanas - variante

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

Zonas en las que no se autorizarán edificaciones, salvo las adscritas a los elementos funcionales de la carretera: áreas de conservación y explotación; estaciones de servicio de combustible; áreas de aparcamiento y descanso; básculas de pesaje; puestos de socorro y otros; incluidos las construcciones provisionales que se levantan para el mantenimiento, reparación y ejecución de las obras de mejora.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Uso propiciado:* . Circulación rodada (pública).
- *Usos admisibles:*
 - . Usos auxiliares de las carreteras, cuando son autorizadas por la legislación aplicable a este respecto.
 - . Circulación bicicletas (público).
 - . Circulación peatonal (aceras).
- *Usos prohibidos:* . Todos los demás.

E.12. Vías urbanas principales.

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

No se autorizarán edificaciones, salvo si son para crear centros de infraestructuras de servicios o garajes subterráneos o las construidas para los elementos funcionales adscritos a las vías urbanas: estaciones de autobús, básculas de pesaje, áreas de servicio y puntos de venta de combustible.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciado:*
 - . Circulación rodada (pública).
 - . Carril bici (público).
 - . Circulación peatonal (público)
 - . Aparcamiento.
- *Usos admisibles:*
 - . Usos auxiliares del uso característico, áreas de servicio y puntos de venta de combustible por ejemplo.
 - . Los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento
 - . Garaje (guarda de vehículos) bajo rasante y en régimen de concesión.
- *Usos prohibidos:*
 - . Todos los demás.

E.13. Caminos y carreteras rurales

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

No se autorizarán edificaciones, salvo los elementos funcionales adscritas a estos caminos.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:*
 - . Circulación rodada (pública).
 - . Circulación peatonal (público).
 - . Circulación bicicletas (público).
- *Usos admisibles:*
 - . Uso auxiliares del uso característico.
- *Usos prohibidos:*
 - . Todos los demás.

E. 20. Red ferroviaria

E.21. Ferrocarril de RENFE

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

Zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los "usos ferroviarios" y a los "usos auxiliares" de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo, en cada caso, con las determinaciones contenidas en la normativa particular correspondiente.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:* . Ferroviario.
- *Usos admisibles:* . Los usos asimilados al uso ferroviario conforme a lo establecido en la legislación sectorial aplicable
- *Usos prohibidos:* . Todos los demás.

E.22.- Tren de Alta Velocidad

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

Zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los "usos ferroviarios" y a los "usos auxiliares" de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo, en cada caso, con las determinaciones contenidas en la normativa particular correspondiente.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:* . Ferroviario.
- *Usos admisibles:* . Los usos asimilados al uso ferroviario conforme a lo establecido en la legislación sectorial aplicable
- *Usos prohibidos:* . Todos los demás.

F. Sistema de Espacios Libres

F.10 Espacios Libres Urbanos

Se incluyen los terrenos dedicados a parques, y zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera como plazas.

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

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

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Uso propiciado:* . Espacios libres urbanos.
- *Usos admisibles:* . Terciarios, comerciales de 1ª categoría como usos provisionales y en régimen de concesión y 2ª categoría en parcelas expresamente definidas por el planeamiento pormenorizado.
 . Equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el Espacio Libre y en las condiciones particularizadas para cada área.
- *Usos prohibidos:* . Todos los no autorizados expresamente.

F.20. Cauces Públicos

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

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

* RÉGIMEN GENERAL DE USO

- *Uso propiciado:* . Elementos territoriales (Cauces fluviales).
- *Usos prohibidos:* . Todos los demás.

G. Sistema General de Equipamiento Comunitario

G.10 Equipamiento Comunitario

Edificaciones y zonas anejas sin edificación destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en las Normas Particulares.

* RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN

La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se formulará en cada caso por el planeamiento pormenorizado, en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

* RÉGIMEN GENERAL DE USO

- *Uso propiciado:* . Equipamiento comunitario en las modalidades establecido en cada caso por las Normas Particulares.
- *Usos admisibles:* . Vivienda, como uso auxiliar del equipamiento (1 viv.).
. Usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- *Usos prohibidos:* . Los no incluidos en las modalidades anteriores

H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios

H.10 Central eléctrica de Iberdrola

Area de la subestación de Iberdrola, de ámbito supramunicipal, con sus zonas de servidumbre. Ver plano II.2. y II.4

* RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACION

Consolidación de las edificaciones existentes, así como posibilidad de ejecutar instalaciones y edificaciones, siempre relacionados con la subestación, con la pertinente redacción de proyecto según legislación sectorial y aprobación de los organismos competentes en la materia.

* RÉGIMEN DE USO

- *Uso propiciado:* . Infraestructuras de servicios (en su modalidad de instalación Técnica de servicios de carácter no lineal tipo A).
- *Usos admisibles:* . Los usos auxiliares propios y exclusivos de cada caso.
. Residencial: exclusivamente como uso auxiliar de la central a la que estará registralmente vinculada
- *Usos prohibidos:* . Los no incluidos en las modalidades anteriores

2.2.2 Calificación pormenorizada

Art.12. Sistematización de la calificación pormenorizada

- a.- Parcelas de uso residencial**
- b.- Parcelas de uso industrial**
- c. - Parcelas de uso terciario**
- e.- Sistema de comunicaciones.**
- f.- Parcelas de espacios libres**
- g.- Parcelas de equipamiento comunitario.**
- h.- Parcelas de infraestructuras de servicios**

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

a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

a.10 Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo

a.20 Parcelas residenciales de edificación abierta

b. PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

b.10 Parcelas industriales comunes

c. PARCELAS DE USO TERCIARIO

c.10 Parcelas de uso terciario

e.- SISTEMA DE COMUNICACIONES.

e.10 Vías interurbanas - variante

e.20 Vías urbanas principales

e.30 Vías urbanas de coexistencia

f.- PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

f.10.- Parcelas de espacios libres urbanos

f.11.- Parcelas de espacios libres comunes

g.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

g.10 Parcelas de equipamiento comunitario

h.- PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

h.10.- Parcelas de infraestructuras de servicios

Art.13. Régimen de uso y de edificación en las zonas de uso pormenorizado

a.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

a.10 Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo.

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente a las que se accederá de forma individualizada y que contarán con espacios no edificados privados, pudiéndose implantar uso residencial en planta baja.

Regulación de la forma de la construcción por medio de alineaciones de edificación, altura y perfil edificatorio definidas en la Normativa Urbanística Particular. La trama edificatoria de la nueva construcción se regulará a través de ordenanzas de parcela que se indicaran en las correspondientes Normas Particulares.

Las condiciones de edificación serán las recogidas en la presente normativa general (art.26,27,28, 38, etc.).

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:*
 - . Vivienda:
 - . Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a ampliación de la vivienda siempre que cumplan con las condiciones que se detallan en el art.20 del presente documento.
- *Usos admisibles:*
 - . Residencial.
 - . Los usos auxiliares con carácter general en las parcelas "a", como los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos y jardines privados.
 - . El uso de garaje en planta baja, sótanos y semisótanos, y para el caso de viviendas consolidadas sin existencia de garaje, la posible ubicación de los mismos se realizará, siguiendo los criterios que el Ayuntamiento establezca para cada caso particular.
 - . Industrial de 1ª y 2ª categoría, siempre que se destinen de manera específica a esos usos, y siempre en planta baja o sótano, prohibiéndose actividades que supongan transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, talleres, obradores de pan, etc.
 - . Terciario, En parcelas que en la norma particular correspondiente se destinen de manera específica a esos usos, y siempre en planta baja o sótanos.
- *Usos prohibidos:*
 - . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

a.20 Parcelas residenciales de edificación abierta.

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Parcelas destinadas a la implantación de una tipología de bloque exento o adosadas lateralmente destinado a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación, que podrán contar, en su caso, con espacios no edificados anejos comunes y pudiéndose implantar uso residencial en planta baja. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo en tal caso contar con acceso independiente desde los espacios públicos, no pudiéndose implantar actividades que supongan transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, talleres, obradores, etc.

Regulación de la forma de la construcción por medio de alineaciones de edificación y altura y perfil edificatorio definidas en la Normativa Urbanística Particular. La trama edificatoria de la nueva construcción se regulará a través de ordenanzas de parcela que se indicaran en las correspondientes Normas Particulares.

Las condiciones de edificación serán las recogidas en la presente normativa general (art.26,27,28, 38, etc.)

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- Usos propiciados:

. Vivienda:

. Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a ampliación de la vivienda siempre que cumplan con las condiciones que se detallan en el art.20 del presente documento.

- Usos admisibles:

. Residencia colectiva.

. Los usos auxiliares con carácter general en las parcelas "a", como los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos y jardines privados.

. El uso de garaje en planta baja, sótanos y semisótanos, y para el caso de viviendas consolidadas sin existencia de garaje, la posible ubicación de los mismos se realizará, siguiendo los criterios que el Ayuntamiento establezca para cada caso particular.

. Industrial de 1ª y 2ª categoría, siempre que se destinen de manera específica a esos usos, y siempre en planta baja o sótano, prohibiéndose actividades que supongan transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, talleres, obradores de pan, etc.

. Terciario, en parcelas que en la norma particular correspondiente se destinen de manera específica a esos usos, y siempre en planta baja o sótanos.

- Usos prohibidos:

. Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

b.- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

b.10 Parcelas industriales comunes

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en la Normativa Particular.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Esta sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio -en superficie edificable- que asimismo se definen en dicha Normativa Particular, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejamanos ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados; los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrán implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

Las construcciones que sustituyan edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas por las Normas Subsidiarias, deberán ajustarse al nuevo régimen de edificación

La superficie de las parcelas edificables definidas en el Suelo Urbano por las parcelas de uso industrial y en el Suelo Urbanizable por los correspondientes Planes Parciales, por las fichas urbanísticas tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por Estudios de detalle que se tramiten. Estos sin embargo podrán modificar la disposición de las alineaciones de la edificación, no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en que ésta se consolida, y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecido en la Normativa Urbanística Particular.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán su perímetro las rasantes y niveles de los espacios a los que dan frente, salvo indicación expresa en contrario.

Se autoriza, asimismo, en el interior de las parcelas la construcción de una planta de sótano cuya altura libre no debe ser menor de 2,30 m. ni mayor de 2,60 m.

La altura de edificación máxima autorizada será de 10.00 m. libres más 2,00 m de elementos estructurales de cubierta, estableciéndose específicamente en cada Norma Particular. Con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m. por encima de ella los elementos de cubierta, (chimeneas, casetas de ascensor, etc.) si bien, el espacio interior situado por encima de ese nivel, no será en ningún caso utilizable. La altura libre no será inferior a 4,00 m., salvo en aquellos locales destinados a oficinas, donde se podrá reducir a 2,50 m.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. Sin embargo en este caso se exigirá que dichos elementos -si no existieran razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno, y, nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible. De igual modo hasta un 10% de la superficie en planta ocupada por cada edificio podrá alcanzar una altura máxima superior en 2,00 m. a la establecida en la Normativa Particular.

No se autorizan vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose, sin embargo los preexistentes.

Se autoriza con carácter general la disposición de los altillos con destino a almacenamiento y usos similares, pero nunca a oficinas. En aquel caso se computará como aprovechamiento edificatorio.

Los sótanos de las edificaciones industriales sólo podrán destinarse a usos de almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas. Las superficies de parcela no edificable de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, etc.

Con carácter general se respetará una distancia de 50 mts desde los nuevos edificios industriales a las edificaciones residenciales existentes. Esta distancia podrá ser reducida cuando razones de interés general apreciadas por la Administración municipal así lo aconsejen.

* RÉGIMEN GENERAL DE USO

- *Usos propiciados:* . Industrial, en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª.
- *Usos admisibles:* . Residencial:
 - Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada.
 - Vivienda, como uso autónomo, exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias.
- . Terciarios:
 - Comerciales en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.
 - Oficinas: se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externa significativa.
 - Hoteleros, cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente.

- Recreativos, en las mismas condiciones que los usos comerciales.

. Comunicaciones, en las modalidades de circulación rodada, aparcamiento y garajes.

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

-Usos prohibidos:

. Los no incluidos en las modalidades anteriores.

c.- PARCELAS DE USO TERCIARIO

c.10 Parcelas de usos terciarios

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen cuya regulación se remite a la normativa urbanística particular o al planeamiento pormenorizado correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- Usos propiciados:

. Terciarios

En cualquiera de sus modalidades, salvo la de 5ª categoría. Se remite a las Normativa particular, la definición con carácter general para cada parcela, de regulaciones específicas al respecto, así como el establecimiento de alguna modalidad como uso característico o la restricción de la posibilidad de implantar otras.

- Usos admisibles:

. Vivienda:

Deberá ser autorizado para cada parcela por la normativa urbanística particular o planeamiento pormenorizado y vinculada al uso terciario.

- Industriales de 1ª y 2ª categoría

- Garaje: Salvo regulación expresa de su implantación por el planeamiento pormenorizado, se aplicarán las condiciones generales establecidas para las parcelas características de la zona en la que se sitúen

. Equipamiento Comunitario:

-Usos prohibidos:

. Los no incluidos en las modalidades anteriores.

. Rurales

e.30 Vías urbanas de coexistencia

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Excluida, con excepción de las construcciones sobre rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizados en la legislación vigente, así como las construcciones bajo rasante que, en su caso, se autoricen en las Normativa Particular o en el planeamiento de desarrollo.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:*
 - . Circulación rodada (pública).
 - . Carril bici (público).
 - . Circulación peatonal (aceras).
 - . Aparcamiento.

- *Usos admisibles:*
 - . Usos auxiliares del uso propiciado.
 - . Los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento.
 - . Garaje (guarda de vehículos) bajo rasante y régimen de concesión.

- *Usos prohibidos:*
 - . Todos los demás.

f.- PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

f.10 Parcelas de espacios libres urbanos

Espacios mayoritariamente pavimentados, áreas de juego y plazas, con zonas ajardinadas y arboladas, en las que se excluye en principio la edificación.

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN**

Se autorizará exclusivamente la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión, y centros de infraestructuras de servicios en subsuelo. Urbanización "blanda", con arbolado intensivo y predominio de las zonas tratadas con césped.

Construcciones destinadas a aseos públicos y Centros de Infraestructuras de Servicios Urbanos.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:*
 - . Espacios libres urbanos, en su modalidad, áreas de juego y parques.

- *Usos admisibles:*
 - . Terciario, en su modalidad de comercio de 1ª categoría -quioscos, etc.-, con carácter temporal o provisional.

- Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el espacio libre y con carácter provisional.

- *Usos prohibidos:* · Los no incluidos en las modalidades anteriores.

f.20 Parcelas de espacios libres comunes

Espacios de uso y dominio público, mayoritariamente con zonas ajardinadas y arboladas, en las que se excluye en principio la edificación.

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

Se autorizará exclusivamente la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión, y centros de infraestructuras de servicios en subsuelo. Urbanización "blanda", con arbolado intensivo y predominio de las zonas tratadas con césped.

Construcciones destinadas a aseos públicos y Centros de Infraestructuras de Servicios Urbanos.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:* · Espacios libres urbanos, en su modalidad de parques y jardines.

- *Usos admisibles:* · Terciario, en su modalidad de comercio de 1ª categoría, con carácter temporal o provisional.

- Equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el espacio libre y con carácter provisional.

- Centros de las redes de servicios.

- *Usos prohibidos:* · Los no incluidos en las modalidades de espacios de uso y dominio público.

g.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

g.10 Parcelas de equipamiento comunitario

*** RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.**

Parcelas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en las Normas Particulares correspondientes.

*** RÉGIMEN GENERAL DE USO**

- *Usos propiciados:* · Equipamiento comunitario en las modalidades establecidas en cada caso por las Normas Particulares.

- Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos propiciados de una parcela, podrán implantarse en ella otras modalidades de equipamiento diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran

motivos suficientes de utilidad pública o interés social. En el primero de los casos se solicitará informe al respecto a otros organismos o instituciones -públicos o privados- competentes por razón de la materia, si los hubiere.

- *Usos admisibles:*

- Residencial, vivienda como uso auxiliar del equipamiento (1 vivienda).
- Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

- *Usos prohibidos:*

- Los no incluidos en las modalidades anteriores.

h.10 Parcelas de infraestructuras de servicios

* RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.

Edificación regulada por las condiciones generales que en cada caso defina la legislación sectorial aplicable, y, por las condiciones particulares que establezcan las Normas Particulares y en su caso el planeamiento pormenorizado.

* RÉGIMEN GENERAL DE USO

- *Usos propiciados:*

- Uso de infraestructura de servicios (en la modalidad que establezcan las normas particulares o el planeamiento pormenorizado).

- *Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

TITULO TERCERO

3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El territorio de Ezkio-Itsaso se clasifica en los siguientes tipos de suelo de acuerdo con lo que establece el artículo 8, 9 y 10 de la Ley 6/1.998:

- Suelo Urbano: El suelo ya transformado por contar, como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la Legislación Urbanística

Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

- Suelo Urbanizable: Suelo que No tenga la condición de urbano o de no urbanizable, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en la Legislación Urbanística y el Planeamiento aplicable

- Suelo No Urbanizable: Constituirán el Suelo No Urbanizable los demás espacios del término municipal en los que concurran las circunstancias del art.9 de la Ley 6/1.998.

La delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable que se propone aparece recogida en el plano I.4 del presente documento.

3.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

3.2.1 Procedimiento para la obtención de licencia.

Artículo 14.- Actos sujetos a licencia.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal. Asimismo será necesario la obtención de licencia para todas aquellas obras de adecuación, reforma, rehabilitación y sustitución de elementos interiores y exteriores de las edificaciones.

Estarán sujetos igualmente a licencia los actos del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y demás actos que se señalaren en los planos. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Además de los supuestos mencionados, estarán, asimismo, sujetos a licencia los actos recogidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de las prescripciones de la Ley del suelo o de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipales a partir de su aprobación definitiva.

Cuando, en el supuesto del párrafo anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Artículo 15.- Competencia para otorgar licencias.

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El Ayuntamiento, sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Artículo 16.- Tramitación de licencias.

1.- Solicitud de licencia municipal

El promotor que pretendiese realizar alguna de las obras antes mencionadas deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso.

La solicitud de licencia, suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y situación de la operación -obra, actividad o instalación- para la que se solicita licencia.

La solicitud deberá ir acompañada por tres ejemplares del proyecto de las obras que se pretenden realizar, redactado por técnico competente y visados en el correspondiente colegio profesional, adjuntándose una copia en soporte informático. Asimismo será obligatorio, en los supuestos contemplados en el artículo 17 de la Ley 1/2.005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, el procedimiento de Declaración de Calidad del Suelo, previamente a la obtención de una licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras.

Si resultaren deficiencias subsanables se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo de otorgamiento o denegación, para que en el plazo de 15 días pueda subsanarlas.

2.- Acto de concesión de la licencia municipal

El Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso autorizará o denegará la solicitud de licencia, en función de que el proyecto presentado se ajuste o no a la normativa vigente.

En el acto de concesión de la licencia se fijará el plazo para la terminación de las obras.

Se fijará la liquidación provisional de las tasas municipales y se exigirá un aval o fianza en metálico para garantizar la ejecución de las obras de urbanización que corresponden a la parcela objeto del proyecto de hasta el 75% del presupuesto de urbanización, y como garantía de la reparación de los daños causados en las vías de comunicación e instalaciones durante la ejecución de las obras.

Tanto las tasas municipales, como las garantías las establecerá el Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso fijando un tanto por ciento del presupuesto del proyecto presentado.

La notificación de la concesión o denegación de la licencia de obras se realizará en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del ingreso de la solicitud de licencia en el Ayuntamiento. El cómputo de este plazo quedará suspendido durante los quince días de subsanación de deficiencias.

Si transcurrieran los tres meses, con la prórroga del período de subsanación de deficiencias sin que se hubiera notificado resolución expresa dicha concesión o denegación de licencia se determinará en función de lo expresado por el artículo 9.1.7º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La concesión de licencia no será efectiva en tanto no se cumplimenten las condiciones impuestas en el acuerdo municipal y hasta que no se formalice el acta de comprobación del replanteo por parte de algún técnico municipal u otra persona competente.

3.- Caducidad de las licencias

El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad en su caso con la legislación aplicable.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, con expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

El Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso, en un pleno, podrá acordar la aplicación, con carácter general, de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar para la totalidad o parte del municipio.

a) En este caso, la Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquellos conforme al 50% del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas para su coste de ejecución.

b) Si no hay acuerdo plenario en este sentido el Ayuntamiento podrá aplicar una reducción del aprovechamiento (50%) para aquellos propietarios que incumplan sus deberes urbanísticos.

* Plazo de iniciación.

El permiso concedido para ejecutar una obra mayor, caducará, si no se da comienzo a la misma en el plazo de seis meses contados desde su concesión, salvo que exista una causa de fuerza mayor o porque las inactividades se deban a una imposición del propio Ayuntamiento.

Este plazo será de tres meses para las denominadas obras menores.

* Plazo de interrupción.

Las licencias de obras, caducarán, si iniciadas, quedaran interrumpidas por plazo superior a seis meses en las obras mayores y tres meses en las menores.

Una vez caducada una licencia y notificada la suspensión por el Ayuntamiento, el promotor estará obligado a solicitar nueva licencia para el inicio o continuación de las obras, según los casos.

En caso de paralización de la obra o suspensión, el director de la misma o el propietario, quedará obligado a ponerlo en comunicación de la Alcaldía, para que informada de la situación y estado en el que se encuentra la construcción, adopte la resolución que estime conveniente en defensa del ornato público.

* Plazo de terminación.

La corporación municipal, en el acto de concesión de licencia, podrá fijar un plazo de terminación de las obras. Una vez transcurrido dicho plazo sin que hubieran finalizado las obras, se advertirá al propietario de las mismas proponiendo un nuevo plazo para su

finalización. El incumplimiento de este plazo por parte del promotor, supondrá la suspensión de la licencia, que deberá ser notificada por el Ayuntamiento.

Las licencias de apertura de todo tipo de actividades caducarán a los tres meses de su concesión, si no se ha procedido a su apertura.

Artículo 17.- Documentación específica a incluir en la solicitud según el carácter de la licencia

1.- Parcelaciones de terrenos

.- Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones de las presentes NN.SS. o al planeamiento subordinado que las desarrolle, en la que se describa la finca o fincas a parcelar y las parcelas resultantes.

.- Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, el estado de cargas y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas. Estos últimos deberán ajustarse con exactitud a las circunstancias reales existentes, para lo cual se procede, en caso de desajuste o inexactitudes a su adecuación previa a dichas circunstancias reales existentes, por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria.

.- Plano de estado actual con los requisitos generales señalados en el artículo anterior, en el que se grafiarán los linderos de la parcela y, en su caso, las delimitaciones de las A.I.U. y zonas de uso global o las afecciones urbanísticas que puedan incidir sobre la misma; y se señalarán los propietarios de las parcelas colindantes.

.- Plano de parcelación con la misma escala y condiciones generales que el plano de estado actual.

2.- Movimientos de tierras, desmontes, rellenos y explanaciones.

.- Se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar. En tal caso se definirá de forma expresa por la Corporación la documentación a presentar.

.- El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:

a/. Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes, así como justificación de la necesidad y uso para el cual se ejecutan las obras.

b/. Plano de estado actual que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.

c/. Planos de proyecto, a la misma escala que el de estado actual, que definan los perfiles del terreno existentes y los perfiles proyectados.

.- El Ayuntamiento podrá exigir, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos realizado por facultativo competente.

En todo caso serán de obligado cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 423/1994 de 2 de noviembre sobre gestión de residuos inertes e inertizados, la orden de 15 de febrero de 1995 sobre el contenido de los proyectos técnicos y memorias descriptivas de instalaciones de vertederos de residuos y/o inertizados, rellenos y acondicionamientos de terreno, así como la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

3.- Obras de Urbanización o ejecución de infraestructuras

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los planos señalados en el artículo anterior, incluya planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiadas en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

Los proyectos de edificación y urbanización deberán justificar el cumplimiento de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, así como el Decreto 68/2.000 de 11 de abril por el que se aprobaron las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Asimismo, los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los nuevos desarrollos, incluirán, siempre que los técnicos municipales así lo aconsejen, un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja los siguientes aspectos:

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y u vías abiertas para la obra.

- Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arbóreas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que deberán, en la medida de lo posible, adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno.

4.- Demolición de edificios y construcciones

Se presentará -con excepción de los casos en que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo- un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general incluirá los siguientes documentos:

a/. Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas y, en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

b/. Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

c/. Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13 X 18 cm., firmados por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

e/. Justificación de la gestión según la legislación vigente de los residuos procedentes de dichas demoliciones y obras menores.

5.- Obras de Edificación (Nueva planta y ampliación, reforma o Consolidación de edificios existentes)

En el caso de edificación de nueva planta en Suelo urbano sobre terrenos que no reúnan las características para ser considerados como solares, la solicitud de licencia incluirá el compromiso del interesado, de ejecutar las obras de urbanización necesaria

de acuerdo con lo establecido por las presentes Normas, o en su caso por los planes que la desarrollan, y en su defecto por el artículo 40.2 del vigente Reglamento de Gestión.

Asimismo se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Se presentará así mismo un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y por el artículo 16 de las presentes Normas Urbanísticas, incorporará los siguientes documentos:

a/. Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que además de los requisitos señalados en el art.16, incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten, naturaleza, color y demás características.

b/. Plano de emplazamiento de la edificación, en el que además de las determinaciones señaladas en el art.16, incluya en su caso la delimitación y superficie de los espacios de cesión al ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.

c/. Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en la escala mínima será 1/50.

En todos los planos -que estarán acotados- constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies construidas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a los que se destinan.

Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cubreras de cubierta -terminados en ambos casos-, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión de éstos.

d/. Justificación precisa del cumplimiento de la norma NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios, si se trata de edificios a los que dicha norma resultara aplicable y el Real Decreto 786/2.001, de 6 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

e/. Si el proyecto comprendiera movimientos de tierras, la memoria y el plano de emplazamiento deberá cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 2 del presente artículo para este tipo de obras; debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación si el Ayuntamiento lo considera necesario.

f/. Plano de acometidas a las redes de servicios -abastecimientos de aguas, saneamiento, energía eléctrica telefonía, etc.- grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

g/. Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamientos de los mismo y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características.

En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se graficarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto.

Los mismos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyectase la instalación de fosas sépticas y otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

h/. Si se prevé la instalación de usos de garaje, en los planos de Proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.

i/. Si las obras afectasen o pudiesen afectar a algún árbol se hará constar este hecho justificando su necesidad, y se grafiará en el plano de emplazamiento la posición del mismo.

j/. Si la licencia solicitada se refiere a obras edificación de nueva plantas o reforma de fachadas en parcelas situadas en zonas residenciales de edificación antigua, se acompañarán planos de composición de fachadas a escala mínima 1/200, del conjunto del entorno en el que se integran en su estado actual y con la nueva edificación incorporada. Se adjuntarán también fotografías de los edificios colindantes en la fecha de redacción del proyecto.

k/. Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación de nueva planta o ampliación deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación.

Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independientes de los de edificación que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

Asimismo, se presentará un presupuesto independiente del de edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

l/. La documentación anteriormente reseñada, será exigida en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de Proyecto Básico. En tal caso el Proyecto de Ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad exigidas por las disposiciones del Colegio correspondiente.

Los proyectos de edificación y urbanización deberán justificar el cumplimiento de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, así como el Decreto 68/2.000 de 11 de abril por el que se aprobaron las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

6.- Obras menores

En este caso no se exigirá la presentación de planos de estado actual y emplazamiento. Además del escrito de solicitud, del plano de situación y del presupuesto, bastará con presentar por duplicado la siguiente documentación suscrita exclusivamente por el solicitante:

a/. Croquis acotado en planta, alzado y secciones de las obras a realizar y del estado actual de las edificaciones o parte de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.

b/. Memoria donde se describan de forma adecuada y completa las obras proyectadas, y en su caso, el uso o actividad a que se destinen las fincas afectadas, incluyéndose un cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas de las mismas.

c/. En los casos en que la envergadura de las obras lo aconseje, previo informe al respecto de los servicios técnicos municipales, se exigirá la presentación de planos a

escala de las obras y dirección facultativa para su ejercicio o, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo.

7. Cambio de uso

Además de la documentación exigida con carácter general y aún cuando no se prevea la ejecución de obras que deban ser objeto de licencia, se presentarán planos de planta, secciones y fachada, a escala mínima 1/100 de los locales, edificios, o, en su caso, terrenos afectados, que permitan una adecuada interpretación del contenido de la licencia solicitada.

8. Implantación de Actividades Industriales y Terciarias permitidas en las Normas Subsidiarias (Licencia de Apertura)

Se deberá acompañar proyecto técnico que, además de la documentación exigida en el artículo anterior con carácter general y en el presente artículo. En función de las características específicas de las obras a realizar y de la que pudiera exigir la legislación sectorial correspondiente, cumplirá los siguientes requisitos:

.- Memoria descriptiva que, con independencia del contenido exigido con carácter general, analizará los siguientes aspectos:

a/. Características del local o edificios: situación, superficie ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial atención del cumplimiento de las ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.

b/. Relación de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y las medidas de seguridad adoptadas.

c/. Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.

d/. Producción: cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.

e/. Posibles repercusiones en el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas a la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la legislación vigente.

.- Plano de situación, que en este caso se graficará a escala 1/1.000, que abarque en un entorno no inferior al contenido en un círculo de 100 metros de radio alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.

.- Planos de situación del local dentro del edificio, a escala 1/100, tanto en planta como en sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinen los locales y espacios colindantes.

9. Primera Utilización de Edificios e Instalaciones

Al escrito de solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:

a/. Copia de la licencia o licencias de obras.

b/. Certificado de fin de obra, suscrito por el director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto, y eventuales modificaciones del mismo objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieran podido imponer.

c/. Planos de la obra efectivamente ejecutada, a escalas y con el nivel de detalle exigido para el proyecto objeto de la licencia, a escala 1/200 o 1/500; señalando las nuevas cotas de rasantes resultantes. Se incluirá también un plano de estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal, en formato DWG o DXF, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas.

d/. Fotografías del exterior de los edificios e instalaciones, a tamaño 13 X 18 cm., firmadas por el titular de la licencia y por el director de la obra, bajo la manifestación de concordancia con la realidad.

e/. Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras e instalaciones, suscrita por el director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.

f/. Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva en la que se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación al edificio o instalación de los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales en ningún caso podrá segregarse de la del edificio.

g/. Alta en la contribución territorial.

h/. Copia del Boletín de enganche de la red de suministro de energía eléctrica y, en su caso, del certificado de idoneidad de la instalación de almacenamiento y distribución de gas, suscritos por la Delegación Territorial de Industria.

3.2.2 Normas de edificación.

Artículo 18.- Parcela edificable en Suelo Urbano.

El suelo urbano además de las limitaciones establecidas en el planeamiento, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la parcela mereciera el calificativo de solar.

Artículo 19.- Terminología de conceptos.

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

- Solar

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

* Que estén urbanizados con arreglo a lo establecido en las presentes Normas Subsidiarias.

* Que las parcelas cuenten con definiciones suficientes de alineación y rasantes.

- 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 la edificación

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante. Cuando únicamente se concreten las alineaciones sobre rasante, estas serán también obligatorias para la materialización del aprovechamiento bajo rasante.

- Alineación obligatoria

Aquella alineación de obligado cumplimiento.

- Retiro

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.

- Superficie de fachada

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de la edificación

- Retranqueo

Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

- Medianera

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

- Altura de edificación

Medida de la fachada tomada en cada punto de contacto del edificio con el terreno hasta su encuentro con el faldón de cubierta de alero horizontal.

- Altura libre de un espacio cubierto

Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

- Perfil de edificación

Sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado o con frente a fachada de una edificación.

Bajo rasante: Es el número de plantas existentes o autorizadas por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

La representación en la Normativa Particular del perfil se realizará con números romanos a ambos lados de la barra separadora -equivalentes al número de "plantas"-, siendo el número izquierdo el perfil sobre rasante y el derecho el bajo rasante (ej. III/II, tres plantas sobre y dos bajo rasante). Se entiende siempre perfil máximo.

- Pendiente de cubierta

Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

- Perfil de cubierta

Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

- Planta de sótano

Planta situada bajo rasante y enterrada, salvo en el espacio destinado al acceso.

- Planta semisótano

Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su forjado acabado emerge en una altura de más de 0,70 m. para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 75% de su perímetro.

- Planta baja

Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano.

- Planta alta

Planta situada por encima de la planta baja.

- Bajocubierta

Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta.

- Fachada

Parámetro o plano de cierre exterior del edificio.

- Vuelos

Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denomina profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

- 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.

- Altillo

Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

La disposición de los altillos deberá respetar las condiciones mínimas establecidas en las Normas Urbanísticas Generales y en ningún caso podrán tener una altura superior a 1,50 m.

Artículo 20.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.

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

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 de altura libre -computará la parte de los mismos que supere dicha altura-.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.
- Los huecos de ascensores.
- Los balcones, terrazas y solanas, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público, se computará el 50% de su superficie.
- Los porches de todo tipo computarán el 100% de su superficie.
- En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados que se destinen de forma predominante a los usos propiciados o admisibles de la parcela; o, que, destinándose a usos auxiliares de los mismos -instalaciones de servicios o trasteros- no constituyan con los locales ocupados por el uso propiciado una unidad registral indivisible, o, en el caso de los trasteros, cumpliendo este requisito, computarán sea cual sea su superficie por local.

Las bajocubiertas existentes podrán ser habilitadas como uso residencial siempre que estén vinculadas registralmente a la vivienda inmediatamente inferior, debiendo disponerse las piezas de baño, dormitorio, cocina y sala en la planta inferior y cumpliendo con los criterios establecidos en las presentes Normas, exceptuándose el criterio de altura libre mínima de planta recogida en el artículo 29.

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

- Los sótanos y semisótanos con la siguiente excepción:

Computarán como aprovechamiento sobre rasante aquella parte de los mismos que dispongan de fachada por encima de 0,70 m. sobre 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 70 cm. Se exceptúa de este cómputo la parte de la fachada necesaria para la implantación de puertas de garajes.

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.
- Los porches de uso público en planta baja.
- Los altillos, autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.

Artículo 21.- Criterios para la determinación del perfil de edificación.

Se considerarán como plantas sobre rasante las plantas baja y altas de la edificación así como las bajocubiertas, cuando estas últimas se destinen predominantemente a los usos propiciados o admisibles de la parcela.

Se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

Artículo 22.- Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto más bajo de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada de alero horizontal, o de la intersección de ésta con el plano cubierta, salvo en el caso de las buhardas autorizadas, que no serán objeto de consideración. Las alturas de las nuevas edificaciones, previstas en las presentes NN.SS. se determinan gráficamente en la Normativa Urbanística Particular.

Artículo 23.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes a respetar en el suelo urbano son las establecidas en las presentes Normas, con la advertencia de que las mismas tienen carácter de máximas, aunque no será obligatorio agotarlas en las distintas actuaciones.

Si se respetará como fija en todos los casos la alineación señalada paralela a la carretera existente, salvo que por cumplimiento de distancias legalmente establecidas sea necesario modificar, en cuyo caso la nueva alineación se determinará a partir de un estudio de detalle.

En las edificaciones consolidadas y no declaradas fuera de ordenación, y en caso de reforma o sustitución de las mismas las alineaciones actuales se considerarán como envolventes máximas pudiendo alterarse las rasantes siempre que no impliquen un aumento del volumen edificatorio permitido.

Artículo 24.- Perfiles y alturas.

Los perfiles y alturas de los nuevos edificios vienen señalados en la Normativa Urbanística Particular (fichas). Estos son máximos, pudiendo plantearse otras soluciones siempre que respeten la envolvente máxima que se señala.

Respecto a las edificaciones consolidadas la altura máxima será la correspondiente al edificio actual manteniéndose en caso de sustitución la volumetría originaria, salvo que ésta pueda aumentarse conforme a las presentes Normas. La excepción a dicha regla será para los supuestos en los que por razones de obligados retranqueos sea necesario un aumento del perfil y de la altura, con el fin de optimizar el aprovechamiento edificatorio.

El aumento en el número de viviendas solo podrá operar sobre las viviendas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva de las Normas, no pudiendo realizarse sobre las nuevas viviendas proyectadas.

Artículo 25.- Volumen de los edificios.

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.

En los edificios consolidados y en caso de reforma o sustitución el volumen actual se considerará como envolvente máxima de la futura edificación, con las excepciones reflejadas en el artículo anterior.

Artículo 26.- Cubiertas.

Las construcciones se deberán resolver con una única cubierta a dos, tres o cuatro aguas, en los edificios de uso no industrial, permitiéndose las cubiertas planas en las edificaciones industriales y en las ampliaciones de los edificios residenciales –porches-.

La pendiente máxima de la cubierta será del 35 %.

La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por la unión de las líneas inclinadas que arrancan de los aleros de dos fachadas opuestas.

El vuelo máximo del alero respecto de cualquier fachada será de 1,00 m., exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m.

En la rehabilitación de los edificios existentes, si se podrán realizar obras que modifiquen la disposición y forma de las cubiertas actuales, siempre que no superen el volumen permitido.

Se podrán realizar en las cubiertas de los edificios mansardas o beatas en las siguientes condiciones:

- Exclusivamente en edificios residenciales cuyo uso de vivienda esté justificado.
- 2,5 m. de ancho máximo.
- Una por cada 8 m. de alero horizontal en cada fachada.
- Los materiales de las mismas estarán en consonancia con el resto de la cubierta.

En lo referente a la implantación de veluxes o ventanas sobre la cubierta, se permitirán en las siguientes condiciones:

- Una por portal, debiendo plantearse el acceso a la misma desde elemento común.
- Una por cada vivienda que tenga entrada independiente desde el exterior, y no disponga de otra entrada desde elemento común.
- En las bajocubiertas con uso de vivienda se permitirá una por cada vivienda.
- La superficie máxima de estas ventanas será de 0,8 m².
- Independientemente e estas ventanas se podrá colocar lucernarios de iluminación y/o ventilación de patios interiores y escaleras comunes.

Artículo 27.- Elementos sobre la línea de cubierta.

Por encima de la línea de cubierta, sólo se permitirá la construcción de chimeneas o elementos de instalaciones y cubriciones, tales como antenas, pararrayos, cabinas de ascensor con la necesaria justificación técnica, etc., siempre que no superen 1,20 m. o si se supera esta medida sea por causa de necesaria aplicación de la normativa técnica de aplicación.

En lo referente a las antenas de televisión u otros servicios de telecomunicaciones, éstas deben ser colectivas por portal y habrán de instalarse en la cubierta principal. Su ubicación deberá de reflejarse en la documentación de solicitud de licencia, pudiendo ser esta causa de denegación de la misma.

Artículo 28.- Cuerpos salientes (vuelos).

Las fachadas de todos los edificios serán planas.

Se permitirá la construcción de vuelos abiertos y cerrados siempre que se adecuen a las condiciones estéticas del entorno aunque como criterio general su dimensión en fachada será como máximo el 60% de la longitud total de las fachadas, pudiéndose repartir por todas ellas, sin que se supere en ninguna de las fachadas el 60% de su longitud.

Se permitirán vuelos abiertos o balcones, con un saliente máximo de 1,00 m. desde la línea de fachada. Esta dimensión se aplicará asimismo a los vuelos cerrados.

No se autorizará la construcción de ningún tipo de vuelo sobre la vía pública que no respete una altura mínima desde la rasante de la misma a la cara inferior del vuelo de 2,80 metros.

En el casco urbano actual sólo se podrán construir vuelos si debajo existen aceras. En este último caso el límite máximo de los salientes será de 20 cm. hacia adentro de la línea de acera.

Artículo 29.- Altura libre mínima de cada planta.

Las alturas libres mínimas de cada planta en los edificios residenciales serán:

- Sótanos y semisótanos: será de 2,6 m. En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2,30 m.

- Planta baja: será de 2,60 m. Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en los aseos, baños, vestíbulos y pasillos cuando las plantas bajas se destinen a usos de viviendas. En el resto de las estancias se podrán producir reducciones de altura hasta 2,30 m. con carácter puntual y siempre debido a la presencia de elementos estructurales o instalaciones suspendidas del techo.

- Planta alta: será de 2,60 m. con las excepciones que se establecen en el punto anterior.

La altura libre en los edificios industriales no será inferior a 4 m., salvo en aquellos locales destinados a oficinas, donde se podrá reducir a 2,50 m.

Artículo 30.- Escaleras.

Las escaleras de uso común de las viviendas se establecen las condiciones establecidas en la Orden de 30 de diciembre de 2.002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por el que se aprueba las Ordenanzas de diseño de viviendas de Protección Oficial (B.O.P.V. 31/12/2.002-249).

Las escaleras de uso privativo, en el interior de las viviendas, deberán tener un ancho mínimo de 80 cm.

Artículo 31.- Patios.

Los patios se autorizan en las siguientes condiciones:

-. Las dimensiones del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3 m., sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

-. Podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

-. El Suelo del patio estará dotado de sumideros de agua, y sobre este suelo no podrá efectuarse construcción alguna. El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m. Por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

Artículo 32.- Ascensores.

Será preceptiva la instalación de ascensores en todas aquellas edificaciones residenciales de nueva planta con perfil igual o superior a Baja +1 (siempre que no sean de tipología unifamiliar). Estos deberán colocarse por le interior de al vivienda, nunca de manera exterior.

En el caso de las edificaciones residenciales consolidadas su instalación será por el interior, y solamente se permitirá la instalación por el exterior cuando se justifique técnicamente la imposibilidad de instalarlo interiormente. En el caso de que tenga que instalarse por el exterior se exigirá un tratamiento estético del mismo acorde con la fachada del edificio al que se anexa, y siempre respetando los criterios establecidos en el art.39 (Materiales a emplear en los edificios).

Artículo 33.- Condiciones de los garajes en edificios residenciales.

La superficie mínima útil de cada garaje será de **17 m²** por vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.

La dimensión mínima por plaza de garaje sin considerar, accesos, etc. será de 2,50 m por 5,00 m para plazas abiertas, y de 3,00 m por 5,00 m para plazas cerradas.

El acceso a los garajes tendrá una anchura mínima de 3 metros y los pasillos interiores tendrán un ancho mínimo de 5,00 m. Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente, y las de vuelta o giro el 12%. En estas últimas el radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de 6 metros. En las rampas que den a camino y/o acera públicos, el último tramo de la misma antes de llegar al camino o acera tendrá una pendiente máxima del 5% en una longitud de como mínimo 5 metros.

Artículo 34.- Aparcamientos.

En las nuevas actuaciones edificatorias se deberán prever un número mínimo de plazas de aparcamientos según los planos del presente proyecto.

Artículo 35.- Número mínimo y máximo de viviendas.

El número de viviendas mínimo y máximo por parcela en suelo urbano es el fijado por las presentes Normas. Las parcelas que soporten edificaciones bifamiliares deberán presentar un proyecto conjunto, no pudiéndose realizar una vivienda de manera independiente.

El número mínimo y máximo de viviendas de cada uno de los edificios proyectados dentro del ámbito del suelo urbano será el que figura en la ficha urbanística correspondiente.

Por cada vivienda existente a la entrada en vigor del presente proyecto, en suelo urbano, se podrá aumentar el número de viviendas hasta dos (1 más) siempre y cuando se cumplan que el requisito de que la superficie construida por cada vivienda sea como mínimo de 150 m² (construidos) y se mantengan las condiciones de emplazamiento, geométricas y de aprovechamiento. En este caso, el aumento del número, en ámbitos de suelo urbano no consolidado, supondrá la participación de la "nueva" vivienda en los gastos de urbanización en proporción a los metros resultantes de dicha "nueva" vivienda

3.2.3 Condiciones de habitabilidad

Artículo 36.- Condiciones de habitabilidad, dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas, iluminación y ventilación de las piezas habitables y de las cajas de escalera.

En lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad referentes al presente artículo se estará a lo dispuesto en la legislación de Viviendas de Protección Oficial vigente.

Artículo 37.- Locales en planta baja.

En los locales de planta baja se destinarán preferentemente a la implantación de usos comerciales y terciarios, no pudiéndose implantar actividades que supongan, almacenamiento, transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, obradores de pan, etc.,.

Se permitirá el uso de vivienda, que deberá ser expresamente autorizado en las presentes Normas, en el planeamiento de desarrollo o en su caso la oportuna ordenanza municipal, consolidándose las plantas bajas destinadas a usos residenciales existentes a la entrada en vigor del presente proyecto.

3.2.4 Condiciones estéticas y de composición.

Artículo 38.- Fachadas.

La composición de las fachadas de los nuevos edificios será respetuosa con las de los edificios existentes en Ezkio-Itsaso.

La apertura de nuevos huecos se hará con las alineaciones y tamaños de los ya existentes. Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

En el caso de que existan tendederos en fachadas exteriores, estos se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen sobre las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,20 m., y deberán estar situados a una altura mínima de 3 m. Se colocarán en concordancia con la composición general de la fachada sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada en planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 39.- Materiales a emplear en los edificios.

Los materiales a emplear en las nuevas construcciones o reforma de las edificaciones existentes serán:

- Fachadas: Se utilizará la piedra o el cerramiento de ladrillo o bloque raseado exteriormente y pintado. Se podrá utilizar en algunos elementos de fachada los bloques de hormigón de aspecto pétreo siempre que en la composición de la fachada se respete el aspecto tradicional del medio rural. Se podrán emplear otros materiales en una proporción no superior al 50% de la superficie de las fachadas.

- Cubiertas: Se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de materiales como las placas de fibrocemento, asfálticos, pizarras, chapas metálicas, etc. En elementos de pequeña superficie (miradores, velos) podrá utilizarse materiales nobles como el cobre para la cubrición de los mismos.

- Carpintería: La carpintería exterior será de madera natural o pintada en colores apropiados. Se admitirá la utilización de carpinterías de otros materiales (PVC, carpintería metálica) pintada o lacada en colores apropiados.

- Antepechos, barandillas: Serán siempre calados tanto de madera como metálicos, nunca de fábrica de ladrillos, bloques o similares. Así mismo serán antiescalables. Tampoco se utilizarán otros materiales como plásticos en paneles, vidrio, etc.

Artículo 40.- Cierres de parcela.

Los cierres de las parcelas privadas se realizarán con muretes de hormigón chapeado de piedra o con cierre metálico, de altura no superior a 1,80 m. o por medio de elementos vegetales con altura no superior a 1,75 m.

Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería al menos en un 50% de su superficie.

La distancia de los cierres de las parcelas al frente del vial será como mínimo de 1 m.

3.2.5 Condiciones de gestión en el Suelo Urbano.

Artículo 41.- Dominios del suelo.

En la normativa particular se detalla el suelo que desde el planeamiento se establece que quedará como suelo privado y las cesiones correspondientes para cada unidad de ejecución destinada a dominio público. Como criterio general el suelo privado se corresponde con las parcelas residenciales e industriales señaladas en la calificación pormenorizada.

Artículo 42.- Sistema de gestión en el Suelo Urbano.

La gestión en el Suelo Urbano se realiza a partir de la delimitación de Unidades de Ejecución recogidas en el plano II.6 del presente documento. La práctica totalidad de las mismas se refiere a nuevas actuaciones edificatorias de carácter residencial. A éstas se les añadirán las diferentes unidades fijadas desde el planeamiento de desarrollo (planes parciales) indicándose en la normativa particular una posible concreción de las mismas.

En la normativa particular de cada unidad se especifica el sistema de actuación y las cesiones obligatorias de espacios y aprovechamiento previstas en cada caso.

En las unidades de ejecución cuyo sistema de gestión previsto sea el de compensación, y para el caso de que la propiedad no haya realizado los deberes de cesión y urbanización, el Ayuntamiento en el momento que lo estime necesario, a partir del plazo máximo fijado en la normativa particular y en base al interés general, podrá cambiar el sistema de actuación previsto.

A efectos de los derechos y obligaciones derivados de la clasificación del suelo urbano, éste se divide en consolidado y no consolidado por la urbanización, concretándose esta cuestión en la Normativa Urbanística Particular. Para aquellas zonas en las que tal subdivisión no se concrete se estará a la realidad del suelo.

Artículo 43.- Parcelaciones en Suelo Urbano y Urbanizable.

Dentro de los límites del suelo urbano, se podrán realizar las segregaciones, parcelaciones y agrupaciones de terrenos necesarias para posibilitar la ejecución de lo previsto en las presentes Normas Subsidiarias.

A estos efectos, la parcela mínima será la que venga definida en la Normativa Urbanística Particular.

Artículo 44.- Ampliaciones y reducciones de las áreas delimitadas.

En lo referente a la ampliación y reducción de las áreas delimitadas como suelo urbano y urbanizable, el Ayuntamiento podrá ampliar o reducir la superficie propuesta siempre y cuando dichas ampliaciones o reducciones se deban a errores gráficos o disfunciones entre los distintos documentos de las Normas, ajustes derivados de la aplicación de escalas más reducidas e incluso de ajustes de parcelario.

Artículo 45.- Edificios y construcciones fuera de ordenación.

Se declaran como fuera de ordenación los edificios grafiados en el plano II.6 de actuaciones edificatorias.

Artículo 46.- Financiación de las obras de urbanización.

La financiación de las obras de urbanización de las unidades de ejecución previstas en suelo urbano corresponderá a los propietarios de los terrenos afectados.

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de una unidad de ejecución comprenderá aquellos conceptos recogidos en el art. 9.1 del R.G.U.

La financiación de las obras de urbanización en el suelo considerado de dominio público, corresponderá al Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso, con la posible intervención de otros Organismos Públicos.

Artículo 47.- Otras disposiciones de carácter general.

No se permitirá la implantación de invernaderos ni de casas prefabricadas en el Suelo Urbano; así como tampoco las actividades agrarias ni las txabolas, tejavanas, etc.

Las nuevas farolas a implantar en el municipio deberán tener por la parte superior del foco de luz una cubierta, no pudiendo proyectar luz hacia arriba. Además deberá tenerse en cuenta en la elección de las mismas aquellas con alta eficiencia energética.

Todo lo referente a las condiciones de edificación y habitabilidad no definido en este documento se remite a las normativa de V.P.O. o en su caso, si hay contradicciones entre ésta y las presentes Normas se aplicará la más restrictiva de las dos.

Se permitirán las instalaciones de sistemas de captación de energías alternativas (ej. energía solar) tanto en cubierta como en parcela. El solicitante propondrá, junto con los datos técnicos y funcionales de la instalación, una ubicación (adecuadamente grafiada), pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo y exigir medidas para disminuir el impacto visual de la misma.

Será necesario la realización, por parte del Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso, de un mapa acústico del municipio en el que se determinen los niveles de ruido que presenten las A.I.Us, así como la influencia que tendrán sobre las condiciones acústicas que tendrán sobre el entorno las nuevas infraestructuras que se plantean en el municipio. A partir de los resultados se determinarán las medidas específicas de actuación que deberán ser tenidas en cuenta, mediante su inclusión, en los planeamientos de desarrollo y proyectos de urbanización de las de las áreas afectadas y asumidas como carga para las nuevas áreas de desarrollo.

Asimismo, desde el presente documento, y a la vista de la implantación de los nuevos desarrollos y de las infraestructuras supramunicipales que afectan al territorio, se observa la necesidad de realización de un plan de movilidad que permita abordar tal cuestión desde la perspectiva de optimizar la vialidad del municipio y permita además el uso de medios de transporte más favorables al medio ambiente.

3.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 48.- Asignación del aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico en suelo urbanizable se concretará en las correspondientes áreas de reparto que se delimitan en el plano II.6 y en las Normas urbanísticas particulares, así como las determinaciones que se deriven de los planeamientos de desarrollo y los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas.

-. El presente proyecto delimita cuatro áreas de reparto para el suelo urbanizable, una coincidente con el A.I.U.12 y que denominaremos AR.12, otra con el A.I.U.2 que será el AR.2, otra con el A.I.U.9 industrial que se identificará como AR.9 y otra coincidente con el sector incluido en el A.I.U.10, identificada como AR.10.

Los aprovechamientos tipos de todas ellas son los siguientes:

AR.2	0,3241 m2 (s)/ m2 (t) utc.
AR.9	0,4045 m2 (s)/ m2 (t) utc.

AR.10	0,3266 m2 (s)/ m2 (t) utc
AR.12	0,5763 m2 (s)/ m2 (t) utc.

- . A efectos del criterio del cómputo del aprovechamiento urbanístico, se estará a los criterios establecidos para el suelo urbano.

- . El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90% del aprovechamiento tipo definido para cada área de reparto.

Artículo 49.- Planeamiento de desarrollo.

En las A.I.Us clasificadas como suelo urbanizable, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las presentes Normas, deberá formularse el correspondiente plan parcial de cara a definir la correspondiente ordenación pormenorizada.

Los planes parciales que se tramiten en suelo urbanizable deberán respetar obligatoriamente las determinaciones del Régimen urbanístico general para el A.I.U correspondiente.

Artículo 50.- Régimen de ejecución del planeamiento

La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las A.I.Us clasificadas como suelo urbanizable se ajustará a las Normativa urbanística particular de las presentes Normas o en su caso a lo que resulte del planeamiento de desarrollo.

Artículo 51.- Facultad de edificar

En el suelo urbanizable se aplicará el régimen establecido en la Normativa Urbanística Particular y subsidiariamente el régimen aplicable para el suelo urbano recogido en el capítulo 3.2 del título tercero.

3.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

3.4.1 Condiciones aplicables con carácter general en Suelo No Urbanizable.

Artículo 52.- Definición.

El Suelo No Urbanizable incluye todo el resto del suelo no clasificado como urbano o urbanizable en las presentes normas y en los que concurren las circunstancias del art.9 de al Ley 6/1.998.

Artículo 53.- Parámetros Urbanísticos.

En todo lo no regulado para el Suelo No Urbanizable, será de aplicación los parámetros urbanísticos recogidos en el epígrafe 3.2.- "Régimen Urbanístico del Suelo Urbano", no siendo de aplicación el apartado 3.2.5.

Artículo 54.- Prohibiciones de uso.

En el Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano y más concretamente los usos industriales con excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya producción guarde relación con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Departamento de Agricultura, así como las serrerías que se consolidan por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 83 y los edificios destinados al uso de elaboración y comercialización de productos autóctonos y artesanales.

Artículo 55.- Condiciones de emplazamiento.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes Normas, con el objeto de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las mismas.

Artículo 56.- Condiciones de edificación.

- Las edificaciones responderán a una volumetría simple, con la cubierta inclinada a 2, 3 o 4 aguas, al estilo de las cubiertas tradicionales del municipio y con pendientes no superiores al 35%.

- Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones de altura no superior a 1,20 m. desde la cumbre, salvo que sea necesario por causa de necesaria aplicación de la normativa técnica de aplicación.

- Será preceptivo la instalación de ascensores en todas aquellas edificaciones residenciales de nueva planta con perfil igual o superior a Baja +1 (siempre que no sean de tipología unifamiliar). Estos deberán colocarse por le interior de al vivienda, nunca de manera exterior.

En el caso de las edificaciones residenciales consolidadas su instalación será por el interior, y solamente se permitirá la instalación por el exterior cuando se justifique técnicamente la imposibilidad de instalarlo interiormente. En el caso de que tenga que instalarse por el exterior se exigirá un tratamiento estético del mismo acorde con la fachada del edificio al que se anexa, y siempre respetando los criterios establecidos en el art.57 (Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones).

- El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos -máximo de 1 planta bajo rasante-, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

- La alineación de la edificación es la línea que, sobre la superficie de la parcela que sustenta la edificación, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante. Cuando únicamente se concreten las alineaciones sobre rasante, estas serán también obligatorias para la materialización del aprovechamiento bajo rasante.

- La altura máxima de la edificación residencial será de 7,5 mts en los aleros dispuestos horizontalmente y de 9,5 mts en la cumbre. Estas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos funcionales.

- Las edificaciones residenciales mantendrán el número de viviendas actuales, con las excepciones planteadas en estas normas.

Artículo 57.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

- Las nuevas edificaciones y construcciones se adaptarán a la tipología edificatoria existente en el suelo no urbanizable, de forma que se favorezca su integración paisajística.

- Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona.

- Como material de fachada se utilizará preferentemente el revoco pintado y la piedra, permitiéndose también las terminaciones de bloque de hormigón visto y ladrillo caravista

exclusivamente para el caso de pabellones, mientras que para el caso de viviendas se estará a lo dispuesto en el suelo urbano.

- Se admitirá la chapa en colores apropiados, máximo en un 20% de la superficie del computo total de las fachadas para la construcción de pabellones en los términos recogidos en las Normas Subsidiarias actuales.

- Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica. Se autorizará la utilización de otros materiales de coloración y textura similares en edificaciones no destinadas a viviendas.

- Las intervenciones de nueva edificación conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas tanto en la misma propiedad, como en fincas adyacentes del titular, incluyéndose la posibilidad de derribo en las que no cumpla con las Normas según se establece en los arts.76 y 79.

- Se permitirá, desde el punto de vista de tratamiento los materiales, la implantación de casas de madera

Artículo 58.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

- Dentro de esta categoría de Suelo se aconseja que no se cierren las fincas –salvo fines ganaderos-, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando se refieren a cierres vegetales y muretes de piedra.

- En el caso de levantamiento de cierres, estos pueden ser de piedra, metálicos, de estacas y alambre, y vegetales, permitiéndose también los muros de hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies, pero deberá garantizarse que la construcción no impida la circulación de la fauna silvestre.

- En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos no será superior a 1,20 m. Los cierres perimetrales del edificio y zona contigua no superarán la altura de 1,80 m, salvo en lindes de praderas, caminos, bosques..., con fines agroganaderos. En los límites con caminos será de aplicación las distancias señaladas en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa de 25 de noviembre de 1.994.

- Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies. Su altura máxima será de 3 m., no permitiéndose escalonamientos con objeto de superar globalmente esta altura.

- Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno a razón de un árbol por cada 20 m² (t) de edificación.

- Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que destinen a usos agrarios no profesionalizados y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los que esta exigencia resulte innecesaria- deberán disponer de acceso rodado de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 3 m., así como de abastecimiento de agua, sistema de depuración de aguas negras y vertido de las mismas, suministro de electricidad y alumbrado exterior. Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, en las condiciones técnicas y de trazado que establezca el Ayuntamiento y siempre que lo considere posible, pudiendo en caso contrario, denegar la licencia solicitada.

Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto en el entorno. En las redes de energía eléctrica aéreas se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración. Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2 mts. con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.

Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.) Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Artículo 59.- Carreteras y caminos rurales.

Tendrán esta consideración aquellas carreteras y caminos rurales grafiados en el plano II.2 del presente proyecto.

En lo referente a la ejecución, financiación, mantenimiento, normas de uso y régimen de las autorizaciones, se estará al Reglamento de Caminos rurales aprobado por el Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso e el año 2.001 y publicado en el BOG de 8 de mayo – nº95- del mismo año.

En el supuesto de terminar en fondo de saco se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, y salvo imposibilidad manifiesta, se dispondrán zonas de ensanchamiento cada 300 mts. como mínimo que permitan tanto el cruce de 2 vehículos.

La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública e interés social o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación cumpliéndose las siguientes exigencias:

En los movimientos de tierras, los taludes tenderán a ser lo suficientemente tendidos para evitar la construcción de muros.

Los taludes y rellenos que se hayan de ejecutar, se terminarán con siembra de hierba a fin de igualarlos con los terrenos circundantes.

En caso de no poder evitar la construcción de muros, los mismos se construirán con mampostería de piedra. Se permitirá dejar vistos los muros de hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies. Los muros de gaviones de piedra se cubrirán con plantas enredaderas.

En los tramos de carreteras que, por rectificaciones en el trabajo viario queden en desuso, se levantará el firme y se repondrá la capa de tierra vegetal sembrando hierba y plantando árboles.

Con respecto a las distancias a respetar desde las construcciones a las carreteras y caminos, en el primer caso habrá que estar a la Norma Foral de Carreteras. Respecto a los caminos la distancia, con carácter general será de 10 mts. Sin embargo ésta podrá reducirse hasta los 5 mts. en aquellos casos en los que se justifique la no conveniencia o imposibilidad de respetar la distancia establecida con carácter general (fondos de saco, orografía del terreno, etc.)

En la documentación necesaria para obtener la oportuna licencia para la apertura de nuevas carreteras y caminos se incorporará una justificación de la inexistencia de otras opciones para asegurar la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo impacto ambiental.

En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

En todo caso, todas estas carreteras y caminos rurales será de aplicación los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa de 25 de noviembre de 1.994.

Artículo 60.- Pistas para vehículos.

Se prohíbe la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable cuando no se justifique el fin al que se destinan, no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que haya sido autorizada.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,5 m. de radio cada 1.000 m., y en todo caso, en su extremo final. La anchura mínimas de las nuevas pistas será de 4 m.

En la documentación necesaria para obtener la oportuna licencia para la apertura de nuevas pistas se incorporará una justificación de la accesibilidad de la inexistencia de otras opciones para asegurar la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo impacto ambiental.

Artículo 61.- Antenas de telefonía de móvil.

Las antenas de telefonía móvil de nueva implantación deberán ubicarse en un radio máximo de 50 m. alrededor de las antenas actualmente existentes en el municipio perteneciente siempre que éstas no se consideren fuera de ordenación, pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo dentro de estos límites. Estas antenas deberán estar previstas para dar servicio cada una como mínimo a tres operadores.

La implantación de estas infraestructuras requerirá la preceptiva licencia municipal, además de informe del Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco que avale su condición de infraestructura no nociva para la Salud.

Artículo 62.- Condiciones aplicables a los tendidos aéreos.

- El Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas así como de las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipos A y B, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

- En lo referente al servicio de energía eléctrica regirá el Real Decreto 1.955/2.000 de 1 de diciembre por el que se regula la actividad de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Preferentemente las líneas mencionadas discurrirán a media ladera y nunca de forma continua por las cumbres.

- Las distancias eléctricas de alta y media tensión guardarán las siguientes separaciones:

- Sobre puntos accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ m., con un mínimo de 5 m.
- Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + U/150$ m., con un mínimo de 4 m.

U= Tensión de la línea en KW.

Artículo 63.- Condiciones de habitabilidad.

- En las edificaciones autorizadas en Suelo No Urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al Suelo Urbano.

- A esos efectos, las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán considerados como lugares de trabajo asimilados a los usos industriales y cuya altura libre mínima será de tres (3) m.

Artículo 64.- Parcelas mínimas de uso.

La parcela mínima, y en función de su uso será de:

- 20.000 m² (2 Has) para explotaciones agrarias comunes.
- 20.000 m² (2 Has) para edificios residenciales autónomos en construcciones ya existentes.
- 5.000 m² para granjas y explotaciones ganaderas intensivas
- 5.000 m² para nuevas industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio (viveros).
- 10.000 m² para nuevas unidades agrícolas especializadas (invernaderos)

Para los usos existentes a la entrada en vigor de la presente Norma se consolida la parcela mínima que tengan. Para el caso de caseríos consolidados que quieran implantar viveros o invernaderos no será necesaria la parcela mínima de uso establecida con anterioridad, pudiendo instalarse sobre la parcela vinculada al caserío.

Los terrenos incluidos dentro de las superficies de las parcelas mínimas de uso solamente podrán servir para conformar una única parcela mínima, sea del uso que sea, no pudiendo por tanto un mismo terreno utilizarse para la configuración de dos parcelas mínimas de uso.

Artículo 65.- Parcelaciones en el Suelo No Urbanizable.

1.- Con carácter general, la parcelación o división de las fincas situadas en Suelo No Urbanizable exigirá disponer anteriormente la correspondiente licencia municipal y su concesión estará vinculada, entre otros aspectos, al cumplimiento de las condiciones de reparto señaladas en los siguientes apartados.

Las solicitudes de licencia deberán incluir el certificado registral de la finca afectada, entre otros aspectos con los datos referentes a su superficie.

Las parcelas radicantes dentro del suelo no urbanizable podrán "trocearse o lotizarse" a partir de licencia de segregación siempre que se respete como resultado de dichas segregaciones parcelas mínimas de 1 Has. Así las parcelas por debajo de 2 Has no podrán dividirse y las superiores a dicha superficie podrán hacerlo en tantas parcelas como resulte de dividir las en parcelas de 1 Ha.

La parcela mínima a efectos de segregación se entiende de carácter continuo, pudiendo realizarse segregaciones o agregaciones inferiores a 1 has con el fin de incorporarlas a otros pertenecidos que cumplan –los segregados y agregados- con los requisitos de parcela mínima –siempre con carácter continuo-

Las parcelas con superficies inferiores a 1 Has se consolidan en su estado actual, no pudiendo segregarse pero sí utilizarse a efectos de parcelas mínimas de uso de aquéllas que requieran superficies inferiores a las 1 Has, según el art.64 de las presentes ordenanzas.

Artículo 66.- Edificios consolidados y fuera de ordenación en el Suelo No Urbanizable.

Todas aquellas construcciones incluidas dentro del Suelo No Urbanizable de Protección quedan consolidadas en su estado actual siempre que cumplan con los criterios recogidos en las presentes Normas, sin posibilidad de que las mismas puedan ser ampliadas, exceptuando aquellas que por su vinculación con los usos propiciados y admisibles en cada zona puedan ser permitidas o aquellas que en atención a sus características específicas las presentes Normas consientan ampliaciones concretas.

Cualquier actuación sobre dichos edificios deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en el presente proyecto.

En el resto del Suelo No Urbanizable se consolidan los usos residenciales existentes, incluyendo aquellas con parcelas iguales o inferiores a 20.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones, así como las bordas que cumplan con los requisitos establecidos en las presentes Normas.

Artículo 67.- Normativa de carácter general para plantaciones.

- No se considerarán afectadas por la presente normativa, las plantaciones que constituyan alineaciones simples en los bordes de viales, cauces fluviales o en las destinadas a cortavientos, o las que cumplan una función ornamental, siempre que sean pies aislados.
- Las plantaciones de árboles frutales no se consideran masa arbórea
- Se respetará la vegetación autóctona, especialmente en vaguadas y riberas.
- Se evitará en lo posible el establecimiento de líneas rectas como límite de las masas forestales, tanto en el empleo de distintas especies como en las cortas y otras actividades.
- Los daños producidos sobre el terreno, cursos de agua, infraestructuras o caminos por cualquier tipo de aprovechamiento forestal deberán ser restaurados por el ejecutante del aprovechamiento en un plazo no superior a tres meses a partir del final de dicho aprovechamiento.
- En el momento en que el Ayuntamiento considere la existencia de una problemática respecto de la distancia de la plantaciones forestales a cualquiera de los núcleos del municipio, tras la aprobación de las presentes Normas, se redactará un Plan Especial que establezca las condiciones, limitaciones, distancias, etc. en que el uso forestal debe implantarse. En todo caso no podrán realizarse plantaciones forestales a una distancia inferior a 50 mts del suelo urbano, de caseríos y de ermitas con el fin de garantizar la seguridad de las edificaciones. En todo caso el Ayuntamiento podrá ampliar esta distancia siempre que por alguna causa justificada, entienda que peligran el patrimonio cultural y la integridad física de las personas.
- Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.
- Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en suelo no urbanizable evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.)

Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

- En todo caso será de aplicación la Norma Foral 6/1.994 de 8 de julio de Montes de Gipuzkoa así como la normativa municipal correspondiente.

Artículo 68.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento no estará autorizada dentro del término municipal.

Artículo 69.- Otras disposiciones de carácter general.

El Ayuntamiento exigirá la aprobación de un Plan Especial para la implantación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de implantarse en Suelo No Urbanizable.

También será exigible la aprobación de un Plan Especial cuando así lo aconseje la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales o de otro tipo que reclamen una protección específica.

Se prohíben completamente los vertidos de basuras, depósitos de materiales o escombros, salvo en los vertederos legalmente establecidos. El Ayuntamiento, al amparo de sus competencias en materia de medio ambiente, impondrá sanciones económicas a los responsables de dichos vertidos.

Se prohíbe encender fuego en lugares abiertos, salvo en el caso de excepciones contempladas en las actividades recreativas, ganaderas y forestales, autorizadas por el organismo competente.

Tras un incendio se prohíbe todo el cambio de usos del suelo excepto la forestación de terrenos anteriormente arbolados.

En las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente proyecto, se permitirá la primera elaboración y comercialización de productos alimenticios y artesanales de la zona relacionados con el medio natural (ecológicos, biológicos, macrobióticos, denominaciones de origen, etc.).

En las zonas de especial protección de fauna se limitarán las actuaciones constructivas durante la época de celo y cría de ésta.

3.4.2 Procedimiento para la obtención de licencias.

Artículo 70.- Actos sujetos a licencia.

Además de los actos propuestos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el 242.1 del Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de junio, estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

- La apertura de nuevas pistas o caminos así como la reforma o mejora de los existentes.
- La construcción de cierres de parcelas.

Artículo 71.- Competencia para otorgar licencias.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso.

Artículo 72.- Tramitación de licencias en el Suelo No Urbanizable.

La tramitación de licencias en el Suelo No Urbanizable se realizará siguiendo el procedimiento señalado en los artículos 16 y 17 de las presentes ordenanzas para el suelo urbano.

Se exigirá en cada caso, y en función de la obra o uso que se pretenda implantar, los requisitos y la documentación que para ellos se establece con carácter general en el suelo urbano, con las modificaciones y contenidos adicionales que se señalan a continuación:

a/. Planos de situación:

Se presentará en todos los casos, grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5.000 de la Diputación y debidamente actualizado por el peticionario de la licencia de usos rurales, y en los casos que no se aporten planos del estado actual y emplazamiento y sea necesario justificar la aportación de parcelas de superficie mínima determinada, se adjuntará la delimitación y superficie de éstas. Además se señalarán en dicho plano todas las construcciones que se encuentran en la misma parcela donde se ubique el objeto de la licencia así como en las colindantes del mismo propietario.

b/. Planos de estado actual y emplazamiento:

- En los casos de ejecución de obras de edificación o infraestructura se exigirá su presentación sobre un plano taquimétrico a escala 1/1.000, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente una escala menor.

- En los casos de construcción de un edificio nuevo rural, el plano deberá reflejar la totalidad de la parcela o parcelas adscritas al mismo y su medición, adjuntando la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar las mediciones. Además se señalarán en dicho plano todas las construcciones que se encuentran en la misma parcela donde se ubique el objeto de la licencia así como en las colindantes del mismo propietario.

- En estos casos de nueva implantación de usos rurales, además deberá reflejarse el camino susceptible de circulación rodada que les dé acceso y el trazado -con estudio de desmontes y terraplenes- de la acometida a la edificación. No se autorizará la apertura de nuevos caminos o en su caso pistas, mientras no se justifique, mediante proyecto realizado por técnico competente, su necesidad para un aprovechamiento agrícola o forestal.

Para la construcción de cierres de parcelas, entresacas y talas de árboles, no será preciso la presentación de proyectos, sí la presentación de una memoria explicativa de las obras o actuaciones pretendidas y presupuesto de las obras en el caso de cierres, alcance de las instalaciones de los asentamientos, y número de piezas a derribar en las entresacas y talas.

Para garantizar la reposición del estado primitivo de los terrenos, y la reposición de carreteras, pistas, caminos e instalaciones que puedan dañarse con las labores de talas o entresacas, se solicitará un aval o fianza en metálico de acuerdo con la categoría de la actuación cuya licencia se solicita. Se aplicará el mismo criterio del aval y fianza para las nuevas construcciones.

Los avales o fianzas serán devueltos una vez que, finalizadas dichas actuaciones, se haya comprobado por parte del Ayuntamiento que se han realizado las obras de reposición y reparación de carreteras, pistas, caminos e instalaciones caso de que

hubieran resultado dañados. El plazo para la devolución de los avales y fianzas será de tres meses desde la comprobación por parte del Ayuntamiento.

- En los casos en los que se exige la aportación de una parcela o conjunto de ellas de superficie mínima y en los casos de utilidad pública e interés social, se deberá adjuntar como anexo a la solicitud de licencia la descripción de finca o fincas, tal y como consta en el Registro de la Propiedad y los datos de la inscripción (tomo, libro, folio, número de la finca).

- En los casos de nueva implantación de usos agrícolas o pecuarios que exijan una dedicación parcial o totalmente profesionalizada, justificación de este hecho, salvo que el Ayuntamiento exima al solicitante de su cumplimiento por resultarle notorio.

El procedimiento para la autorización de la construcción de edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social se desarrollará del modo siguiente:

a) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso en la que haga constar:

- Datos identificativos de la Administración competente.

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación a escala 1/5.000.

- Proyecto técnico de las obras de construcción o instalación pretendidas, visados, y redactados por técnico competente.

- Constatación de que se trata de una edificación o instalación de utilidad pública o interés social, y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

b) El Ayuntamiento informará a petición y elevará el expediente al Departamento de Política territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

c) La Diputación Foral someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.

d) Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por su aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural.

e) Se entregará toda la documentación en soporte informático con topográficos de la zona afectada a 1: 500.

Una vez cumplimentada la referida tramitación, el Ayuntamiento concederá la licencia correspondiente.

Las solicitudes de licencia para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca deben acompañar informe favorable del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral. Además las explotaciones ganaderas de nueva instalación deberán cumplir las condiciones y Normas contenidas en el Anexo I del Decreto 141/2.004 de 6 de julio por el que se establecen las Normas Técnicas, Higiénico-Sanitarias y Medioambientales de las Explotaciones ganaderas.

3.4.3 Normas de aplicación en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 73.- Régimen General.

Dentro de este apartado se recogen las condiciones particulares de aprovechamiento, edificación, ocupación de parcela, etc. de los usos propiciados y admisibles -y más concretamente las de las edificaciones y construcciones que soportan dichos usos- que se permiten implantar en el Suelo No Urbanizable, en todas sus categorías.

Se propone, con carácter general el mantenimiento de los usos actuales, agrícola, forestal y ganadero, quedando expresamente prohibidos todos aquellos usos, edificios u obras que, de alguna manera puedan alterar o degradar dichos usos. Se consolidan las industrias agrarias de primera transformación de la madera -serrerías- que cumplan las condiciones de las Normas, no pudiéndose implantar nuevas a partir de la aprobación del presente proyecto.

En las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente proyecto, se permitirá la primera elaboración y comercialización de productos alimenticios y artesanales de la zona relacionados con el medio natural (ecológicos, biológicos, macrobióticos, denominaciones de origen, etc.).

Artículo 74.- Construcciones que pueden autorizarse.

Tomando como referencia normativa el régimen de edificación y de uso de las zonas de calificación global y pormenorizada, las construcciones que pueden autorizarse en el Suelo No Urbanizable son:

a) Edificios o instalaciones destinados a la explotación agraria -agrícola, ganadera o forestal-, incluyendo en este apartado:

- La vivienda vinculada a explotación agraria
- La reforma y rehabilitación de los edificios residenciales de caseríos existentes.
- Sustitución de edificios residenciales de caseríos existentes.
- Construcción de edificios residenciales en nuevos caseríos.
- Instalaciones y edificios complementarios destinados a la explotación agrícola.
- Granjas y explotaciones ganaderas intensivas.
- Unidades agrícolas especializadas (Invernaderos).
- Unidades agrarias no profesionalizadas (huertas).

b) Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio (viveros).

c) Usos residenciales autónomos.

d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

e) Edificaciones o instalaciones de interés público promovidas por la Administración que deban emplazarse en el medio rural.

f) Otras edificaciones como albergues, agroturismos, etc.

Con carácter general y en lo que respecta a la edificación residencial, solo se permitirá la construcción de viviendas vinculadas a las explotaciones de nuevo cuño o a aquellas existentes que cumplan con los requisitos citados con posterioridad. No se admitirán en el Suelo No Urbanizable la construcción de edificios aislados de nueva planta destinados a vivienda familiar no adscritos a una explotación agrícola, ganadera o forestal.

Se potenciará la rehabilitación de los edificios residenciales de los caseríos actuales.

En estas Normas se plantea la posibilidad de acceder al derecho de edificar hasta un número máximo de 2 viviendas por caserío existente (explotación agraria con edificio residencial) siempre que las viviendas resultantes cumplan con las condiciones establecidas en el art.76.4. En estos casos ambas viviendas se vincularán, a través de propiedad horizontal, a la/s parcela/s que sustenta el primitivo caserío.

En el caso de nuevas explotaciones (entendiendo por tales aquellas que se pongan en marcha con posterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS.), únicamente podrán realizarse las viviendas asociadas a dichas explotaciones (un máximo de dos, en un único edificio), cuando se cumplan los requisitos establecidos como generales para estos casos (puesta en marcha previa de la explotación, viabilidad de la misma), aunque siempre con la flexibilidad necesaria para contemplar las diversas problemáticas particulares que sin duda alguna se plantearán en un municipio con las características de Ezkio-Itsaso.

Por lo demás, se consolida la edificación residencial existente cuya actividad no esté vinculada al uso rural propiamente dicho en las condiciones establecidas en el art.72. En el caso de declaración de ruina de la misma se permitirá la reedificación o sustitución de acuerdo con lo establecido en el art.73, y como máximo en un único edificio bifamiliar.

Artículo 75.- Explotación agraria (caserío): definición.

1.- La definición de explotación agraria y agricultor (titular de explotación agraria) se deducirá del artículo 2 de la Ley 19/1.995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias los art. 2.1.1 y 2.1.2 del Decreto 168/1.997, de 8 de julio, 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 de la C.A.P.V.

Así, explotación agraria, o caserío, es el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí mismo una unidad tecnológico económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión.

2.- En concreto se consideraran actividades de producción agraria:

- Las actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos.

- Las actividades forestales. A tal efecto se consideran actividades productivas forestales la extracción de madera y leñas, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.

- Las actividades ganaderas, incluidas la avicultura, la cunicultura, la apicultura y las de las granjas dedicadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas.

- Las actividades de piscifactoría.

3.- No se considerarán explotaciones agrarias:

- Las empresas auxiliares agrarias que, no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión, cualquiera que sea la forma del contrato, de maquinaria agrícola o la prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.

- Las explotaciones de caballos de silla o de carrera, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- Las explotaciones de animales de tiro o de trabajo, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- Las perreras, los comercios de animales, mataderos y similares.
- la explotación de parques zoológicos de todo tipo, tanto con animales cautivos como en libertad, y la exposición de animales.
- Los criaderos de animales de compañía.

Para este tipo de actividades será necesario un proyecto técnico que garantice o resuelva la normativa sectorial aplicable, además de justificar su implantación en el municipio en las condiciones propuestas, analizando el Ayuntamiento la idoneidad –en función de su carácter de utilidad pública o interés social- de su implantación que será siempre en suelo no urbanizable y con parcela asociada –nunca inferior a la señalada para la explotación agraria- sin posibilidad de uso de vivienda vinculado.

4.- El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa certificará si la actividad agraria, ganadera o forestal de un determinado caserío está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias del Territorio Histórico de Gipuzkoa, para que dicho caserío tenga la consideración de explotación agraria a los efectos legales.

Artículo 76.- Reforma y rehabilitación de los edificios residenciales de caseríos existentes.

La reforma y rehabilitación de los edificios residenciales de los caseríos será la opción utilizada preferentemente en todos aquellos casos en los que haya una edificación residencial rural ya existente. En el caso de declaración de ruina del mismo se permitirá la reedificación o sustitución de acuerdo con lo establecido en el art.77.

1.- Como criterio general, en cualquier obra de reforma y rehabilitación de los edificios residenciales de los caseríos se deberán respetar las características fundamentales de los mismos.

2.- Obras que afecten a los elementos exteriores.

Se realizará manteniendo la tipología del caserío primitivo, así como los aleros en madera, pudiendo haber modificación de cubiertas, respetando las alturas permitidas para la construcción de nuevos caseríos en el Suelo No Urbanizable, en el caso de que el edificio original supere esas alturas, se permitirá la modificación de las cubiertas siempre que no se supere el volumen original.

Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos como escudos, dinteles, frentes de fachada, etc. de especial valor que el edificio pueda tener.

Los materiales exteriores respetarán en todos los casos lo que dispone el art.57 de las presentes ordenanzas pudiendo sustituir los elementos exteriores como carpintería, cubierta, etc. pero manteniendo en todos los casos el aspecto general y los elementos singulares del caserío primitivo.

3.- La rehabilitación o reforma del edificio residencial del caserío llevará aparejada el derribo de los anejos con las siguientes excepciones: anejos o construcciones de igual calidad estructural, constructiva y estética a la del volumen principal a juicio del técnico y corporación municipal. En este último caso se permitirá mantener dichos anejos o construcciones preferentemente integradas en el volumen principal del edificio

residencial del caserío (mediante la prolongación de los faldones de la cubierta principal).

En el caso de que haya que derribar los anejos del caserío se permitirá ampliar los mismos en un 25% de la superficie de ocupación en planta baja del volumen principal, cubriéndose dicha ampliación con los faldones de la cubierta del volumen principal e integrados estéticamente en el conjunto del caserío, cumpliendo con las determinaciones estéticas establecidas para los nuevos edificios de vivienda en Suelo No Urbanizable.

En el caso de que se mantengan alguno/s de los anejos incluidos en la excepción anterior la superficie e ocupación en planta baja de los mismos computará como parte del 25% que se permite ampliar, sean anejos adscritos al volumen principal o no. Los usos a los que se pueden destinar estos anejos son el residencial o auxiliar al mismo.

El derecho a ampliar solo se puede ejercer en más de una fase pero siempre con el tope de ampliación del 25% referido.

Se entenderá por anejos, toda construcción, tejavana o cubrición adosada o no al volumen principal del edificio residencial del caserío ubicada en la misma parcela de la propiedad principal o en parcela del mismo propietario colindante a ésta.

4.-Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas que podrá albergar el edificio residencial rehabilitado del caserío será de dos (en un único edificio), y una vez construidas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la correspondiente explotación agrícola e inseparable de la misma, ajustándose a los siguientes criterios:

- Número máximo de viviendas permitidas: 2
- Superficie construida mínima por cada vivienda: 150 m² (construidos)

La existencia de dos viviendas dentro de un caserío (explotación agraria) supondrá la imposibilidad de edificar otra, salvo que la nueva vivienda cumpla los criterios de parcela mínima y esté vinculada a una nueva explotación agraria.

Se entiende que ha existido un edificio residencial en un caserío siempre y cuando se acredite su existencia fehacientemente mediante la presentación de escrituras, y permanezcan las paredes del mismo.

Para el caso que no cuente con los servicios de agua y electricidad o no tenga resueltos los accesos o elementos de "urbanización" necesarios, éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, en las condiciones técnicas y de trazado que establezca el Ayuntamiento y siempre que lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se nutran desde la misma fuente, no sufran alteraciones en la calidad del servicio). A tal efecto el Ayuntamiento exigirá, previamente a la concesión de la licencia, un aval por el importe que determine el técnico municipal que garantice la instalación de todos estos servicios e infraestructuras

Artículo 77.- Sustitución de edificios residenciales de caseríos existentes.

1.- Se entiende que ha existido un edificio residencial en un caserío siempre y cuando se acredite su existencia fehacientemente mediante la presentación de escrituras, y permanezcan las paredes del mismo.

Para el caso que no cuente con los servicios de agua y electricidad éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, en las condiciones técnicas y de trazado que establezca el Ayuntamiento y siempre que lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se nutran desde la misma fuente, no sufran alteraciones en la calidad del servicio).

2.- En el caso de la existencia de un edificio residencial, que por razones justificadas no reúna las condiciones apropiadas para su reforma o rehabilitación, existe la posibilidad de su sustitución por un edificio residencial de nueva construcción que se ubicará en el mismo lugar que el anterior, o en otro que el Ayuntamiento determine como urbanísticamente más idóneo.

Excepcionalmente y en base a razones paisajísticas, de implantación de infraestructuras, incompatibilidad de usos, u otras que el Ayuntamiento considere justificadas y que impliquen el derribo de los caseríos actualmente existentes, éstos podrán sustituirse en otras localizaciones de suelo no urbanizable, sin necesidad de cumplir con los requisitos de parcela mínima.

3.- La superficie en planta así como el volumen máximos del nuevo edificio se corresponderán con los existentes con anterioridad. Este último podrá ajustarse al aplicar la altura máxima permitida.

4.- En el caso en que el edificio a sustituir no permita definir alguna de estas variables (construcciones en ruinas) serán de aplicación las condiciones geométricas impuestas a los edificios residenciales de nueva planta de los caseríos.

5.- El número máximo de viviendas se determinará por los criterios establecidos en el artículo 76 del presente documento.

6.- El resto de condicionantes tales como las instalaciones y edificios complementarios depuración y vertido de aguas residuales, condiciones de habitabilidad, estética y de urbanización serán las mismas que las recogidas en el apartado 3.3.1 sobre disposiciones con carácter general en el Suelo No Urbanizable, así como las definidas para el caso de rehabilitación y reforma de caseríos existentes (art.76).

Artículo 78.- Construcción de edificios residenciales en nuevos caseríos.

1.- El Ayuntamiento deberá solicitar previamente a la resolución de la correspondiente licencia de obra el preceptivo informe al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa

2.- Parcela mínima. La parcela mínima para la construcción de una nueva explotación agrícola será de dos hectáreas (2 Has.). En todo caso la Diputación Foral de Gipuzkoa podrá determinar, justificadamente, una superficie superior a la citada en atención a los condicionantes económicos y de viabilidad productiva de la explotación planteada.

No es preciso que toda la superficie esté agrupada en una única parcela, pero en todos los casos el terreno sobre el que se construya el edificio, deberá tener una superficie mínima de 1 Ha.

3.- Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas que podrá tener la nueva explotación o caserío (entendiendo por tales aquellas que se pongan en marcha con posterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS.) será de dos (2), en un único edificio bifamiliar. Una vez construido, se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la explotación e inseparables de la misma.

4.- Ocupación máxima en planta de la nueva construcción.

La ocupación mínima y máxima en planta de la nueva construcción serán entre 100 m² y 200 m².

5.- Separaciones a linderos.

La nueva construcción y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de ocho (8) m. de todos los límites de parcela.

6.- Altura máxima y número de plantas.

El perfil máximo de la edificación será de 2 plantas sobre rasante (planta baja, planta primera), admitiéndose adicionalmente la construcción de un sótano o semisótano así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,5, m. en los aleros horizontales y de 9,5 mts en la cumbre. Solamente en casos debidamente justificados ante el Ayuntamiento (terrenos de gran pendiente) se podrán aumentar dichas medidas.

Artículo 79.- Instalaciones y edificios complementarios a la explotación agraria.

1.- Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola, etc.- con excepción de los usos residenciales.

2.- Tales construcciones se realizarán en las proximidades del edificio residencial del caserío -50 m. máximo de distancia y 20 m. mínimo- y con empleo de materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con el mismo.

3.- Las nuevas edificaciones deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

- Una única construcción por parcela, salvo la excepción contemplada en el punto 4 del presente artículo.
- 8 m. al límite de la parcela.
- 5 m. a camino existente.
- 50 m. a edificaciones no rurales existentes en otras fincas.

La ocupación máxima será de 1.500 m² en los casos de cooperativas y agrupaciones de más de un ganadero. En caso de una única persona la ocupación máxima será de 1.000 m² en planta, salvo que se justifique ante Diputación la necesidad de aumentar dicho techo.

4.- La realización de cualquiera de las construcciones incluidas en este artículo supondrá la eliminación de todas aquellas instalaciones o construcciones auxiliares existentes tanto en la misma propiedad, como en fincas adyacentes del titular, salvo en el caso de construcciones de calidad estructural, constructiva y estética acorde a la del entorno en el que se ubican, a juicio del técnico y corporación municipal. La implantación conllevará la obligatoriedad de dar un tratamiento de urbanización conforme al artículo 58.

En cuanto a los materiales a utilizar en estas nuevas instalaciones habrá que remitirse al artículo 57.

5.- Dentro de la unidad de explotación agraria se permite la implantación de granjas y explotaciones ganaderas intensivas aisladas que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 80 en lo referente a dimensiones, materiales, previsión de instalaciones y medidas de depuración de aguas residuales, y separaciones de otras construcciones, así como viveros e invernaderos según lo estipulado en el artículo 81.

6.- Se autorizará la localización de depósitos de gas para el abastecimiento del caserío, debiendo disponerse éstos de forma enterrada y cumplimentando la normativa vigente al respecto.

En los supuestos de preexistencia de estos depósitos al aire libre, cualquier intervención en los caseríos correspondientes conllevará la ejecución de un cierre perimetral vegetal

de los mismos que modere su impacto paisajístico. Este cierre no será superior a 1,80 m. ni inferior a 1,00 m. de altura.

7.- Purines: Se estará a lo dispuesto en el Decreto 141/2.004 de 6 de julio, por el que se establecen las Normas Técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Artículo 80.- Granjas y explotaciones ganaderas intensivas.

La construcción de edificios para granjas y explotaciones ganaderas, quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: 5.000 m², en una única finca continua y para una única granja.

b) La ocupación máxima será de 1.500 m² en los casos de cooperativas y agrupaciones de más de un ganadero. En caso de una única persona la ocupación máxima será de 1.000 m² en planta. En ambos casos siempre y cuando no se trate de granjas anejas a las explotaciones agrarias.

c) Condiciones de parcela. La parcela sobre la que se pretende edificar deberá dar frente a alguno de los caminos principales existentes en una longitud mínima de 30 metros, siempre y cuando no se trate de granjas anejas a las explotaciones agrarias.

d) Separaciones: Las recogidas en el Decreto 141/2.004 de 6 de julio, por el que se establecen las Normas Técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas y subsidiariamente.

- . 250 m. del área urbana, salvo que el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas exigiese una distancia mayor.

- . No menos de 100 m. de cualquier vivienda rural ajena a la propia granja.

- . 10 m. como mínimo al lindero de la propia parcela.

En el caso de las explotaciones existentes, éstas tendrán derecho a las ampliaciones previstas en el lugar donde se ubiquen, aunque no respeten alguna de las distancias antes mencionadas siempre que éstas nunca disminuyan, siempre que no se encuentren fuera de ordenación, y la ampliación cumpla con lo dispuesto en las presentes Normas.

e) Perfil: Planta baja + Bajo cubierta.

f) Altura de edificación: 5 m., pudiéndose aumentar dicha altura siempre que se motive o justifique la necesidad.

g) Materiales y tratamiento del entorno. Se respetará lo que establece el artículo 57 y 58 de la Normativa General aplicable en Suelo No Urbanizable.

h) Depuración. Será preceptiva la instalación de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de estas Normas.

i) Instalaciones y construcciones anejas. Podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosado a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación y respetarán, en lo referente a los materiales, lo que dispone el artículo 57 de las Ordenanzas.

j) Purines: Se estará a lo establecido en el Decreto 141/2.004, de 6 de julio, por el que se establecen las Normas Técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

k) La realización de cualquiera de las construcciones incluidas en este artículo supondrá la eliminación de todas aquellas instalaciones o construcciones auxiliares existentes tanto en la misma propiedad, como en fincas adyacentes del titular, salvo en el caso de construcciones de calidad estructural, constructiva y estética acorde a la del entorno en el que se ubican, a juicio del técnico y corporación municipal. La implantación conllevará la obligatoriedad de dar un tratamiento de urbanización conforme al artículo 58.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación deberán cumplir las condiciones y Normas contenidas en el Anexo I del Decreto 141/2.004 de 6 de julio por el que se establecen las Normas Técnicas, Higiénico-Sanitarias y Medioambientales de las Explotaciones ganaderas.

Artículo 81.- Unidades agrícolas especializadas.

Se consideraran como tales las explotaciones agrícolas dedicadas de forma exclusiva a cultivos especializados como la producción hortícola forzada con invernaderos.

Las unidades agrícolas especializadas podrán formar parte de un caserío o establecerse con independencia del mismo.

a) Parcela mínima: 10.000 m² cuando se implanten de forma independiente.

b) Separaciones.

- Límite de la parcela: 5 m.
- Edificaciones no rurales en otras fincas: 20 m.

c) La construcción del invernadero se hará de forma provisional de modo que si cesa el uso de dichas instalaciones se procederá a su desmantelamiento.

d) No podrá realizarse vivienda vinculada a la unidad.

e) Se evitará la introducción de líneas rectas innecesarias en lo referente a la disposición de los mismos, así como colocarlos en las zonas más visibles y de mayor aportación al paisaje..

f) Se incluirán en la medida de lo posible setos y otros elementos que ayuden a su integración al paisaje.

g) Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación. El resto de residuos sólidos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de producir contaminación ni daños ambientales y se gestionarán según la normativa aplicable quedando prohibida su destrucción el fuego al aire libre

Artículo 82.- Usos agrarios no profesionalizados

Reciben la denominación de usos agrarios no profesionalizados aquellas explotaciones agrarias que no reúnen los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser consideradas como usos de explotación agraria común. Deberán cumplir las siguientes exigencias:

a) Su implantación no exigirá la emisión del informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

b) Parcela mínima. La parcela o huerta labrada y trabajada de forma permanente que contenga una txabola tendrá una superficie mínima de 2.500 m².

c) Condiciones de edificación: se autoriza la construcción de una txabola por parcela destinada a la guarda de aperos.

Asimismo se permite la construcción de cubriciones para protección del ganado, siempre que sean abiertas por sus laterales.

A la aprobación de las presentes Normas todas aquellas txabolas que carezcan de licencia municipal quedan en régimen de fuera de ordenación, pudiendo legalizarse todas aquellas que cumplan con los requisitos establecidos en el presente proyecto.

d) Superficie máxima construida: 12 m² para las txabolas destinadas a la guarda de aperos.

e) Altura de la edificación: 2,50 mts. para ambas construcciones.

f) Características constructivas: se construirán con materiales dignos, adecuados y permanentes, y en ningún caso de carácter desmontable o provisional.

g) Condiciones de la licencia. La licencia municipal se concederá siempre en precario. En caso de que un mismo titular trabajara dos o más parcelas situadas en el mismo entorno, solamente se autorizará la construcción de una txabola o caseta.

Artículo 83.- Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.

Se consideran como tales las industrias agrarias que deban implantarse en el Suelo No Urbanizable no vinculadas como usos auxiliares a una explotación agraria, tales como viveros de producción de plantas y flores en los que la plantación no se produzca sobre el terreno.

a) Parcela mínima: 5.000 m²

b) Ocupación máxima:

- 5% para edificaciones estables.
- 30% para espacios de maniobra o almacenamiento.

c) Altura máxima: 6 m.

d) Separaciones:

- 500 m. del área urbana, salvo que el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas exigiese una distancia mayor.
- No menos de 100 m. de cualquier vivienda rural ajena a la propia industria.
- 10 m. como mínimo al lindero de la propia parcela.

Respecto a la serrería existentes

a) Ocupación máxima:

- Se permite una ampliación máxima del 25% de la ocupación en planta actual para edificaciones estables.

b) Altura máxima: 6 m.

d) Separaciones:

- 10 m. como mínimo al lindero de la propia parcela.

Artículo 84.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

1.- Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de

servicio-, o infraestructuras de servicios de titularidad y promoción pública cuya implantación deba realizarse en el medio rural cuando su ámbito de implantación no haya sido definido como sistema general por estas Normas Subsidiarias.

2.- Tramitación:

- Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en Resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un Plan Especial.

- En todo caso se tomarán en consideración a este respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3.- Separaciones mínimas:

- Límite de parcela: 5 m.

- Edificaciones de viviendas existentes: 50 m.

Artículo 85.- Edificaciones e instalaciones de interés público promovidas por la Administración que deban emplazarse en el medio rural.

Se consideran como tales los usos terciarios y el equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada así como los usos de infraestructuras de servicios, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o interés social.

Siempre que la actividad propuesta no sea susceptible de implantación en edificios ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos siempre que se cumplimenten, entre otras cosas las siguientes condiciones:

a) La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación de un Plan Especial que justifique la idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas así como la utilidad pública y el interés social del mismo.

b) La normativa de carácter general establecida en las presentes Normas.

d) Condiciones de edificación:

- 10 m. a los límites de parcela.

- 250 m. a edificaciones existentes en otras fincas

- Superficie de techo máximo edificable: 1.500 m² (t).

e) Dotación de aparcamiento: 1 plaza / cada 100 m² construidos

f) Vivienda auxiliar: Se destinara a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y se construirán dentro del aprovechamiento edificatorio integradas en la construcción principal.

Los Proyectos que a la entrada en vigor de las presentes NNSS estén aprobados y no cumplan con los requisitos exigidos en el presente artículo, se consolidarán según los parámetros urbanísticos en ellos contenidos.

Artículo 86.- Regulación de las bordas.

A los efectos de estas normas se considerará como "borda" toda construcción de uso auxiliar al uso agrario o ganadero que cumpla con las siguientes características mínimas:

- estar construida con muros de carga de mampostería.
- la estructura interior y de cubierta serán de madera.
- la cubrición será de teja cerámica.

Con respecto a las bordas existentes, éstas se consolidan en su estado actual, no pudiendo destinarse a usos de vivienda

En lo que se refiere a las condiciones estéticas y constructivas que se deberán cumplir en los casos de reforma o rehabilitación de las bordas, estos son los siguientes:

- En el supuesto de tener que reponer toda o parte de la construcción, únicamente se permitirá hacerlo con los mismos sistemas constructivos y materiales que los del edificio original.
- En ningún caso se permitirá ampliar la ocupación en planta o el volumen de la borda, no pudiendo acogerse, a lo establecido en el punto 3 del art.76 en lo referente a las ampliaciones, si bien deberá cumplir con el resto de lo expresado en dicho punto.

Artículo 87.- Otras edificaciones como albergues, agroturismos, etc.

En el caso concreto del turismo, éste se regulará mediante la Ley 6/1.994 de 16 de marzo de Ordenación del Turismo, por el Decreto 128/1.996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural estipulados en función de su vinculación con la explotación agraria existente, modificado, a su vez, por el Decreto 210/1.997, de 23 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural y por el Decreto 102/2.000, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hosteleros, modificado por el Decreto 102/2.001, de 29 de mayo.

Además se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- Se instalarán sobre edificaciones existentes, nunca de nueva planta.
- La vivienda deberá ubicarse en el mismo edificio que el destinado a la actividad.
- Estar dotados de los servicios necesarios para el establecimiento de la actividad, así como resueltos los oportunos accesos rodados, hasta la parcela, que deberán concretarse en un camino como mínimo de 3 m. de anchura que deberá ser acondicionado conforme a las condiciones recogidas en el art.59. El mantenimiento de este tramo será a cuenta de la propiedad de la actividad.

Al cese de la actividad deberá acondicionarse el edificio que soporta la actividad a los que establezcan las normas subsidiarias.

En cuanto a las sidrerías, estarán vinculadas a explotación agraria y se implantarán sobre edificios ya existentes. En lo referente a sus condiciones de emplazamiento, edificación, tratamiento exterior, instalaciones, etc., además de las ya señaladas en la Normativa General se situarán en un pabellón aparte existente o dentro del edificio, separándose de ella por una pared vertical aislante desde la planta baja a la cumbre. En caso de instalarse en edificios independientes, debiendo resolver correctamente el conjunto de sus instalaciones de saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales. En el caso de que cese la actividad, se procederá a la demolición del edificio que la soporte.

3.4.4 Normas de actuación en el suelo ocupado por Sistemas Generales de Comunicaciones y por las Aguas Superficiales.

Artículo 88.- Disposición General.

Además de la normativa contenida en el presente documento, serán de obligado cumplimiento en las posibles actuaciones la Norma Foral 17/1.994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, RDL 1/2.001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la implantación y conservación de los Sistemas Generales de Instalaciones se deberá respetar la normativa específica vigente para cada instalación.

Artículo 89.- Carreteras y zonas de protección.

Los terrenos incluidos dentro de las zonas de protección de las mencionadas carreteras se regularán por lo dispuesto en la Norma Foral 17/1.994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Los edificios, construcciones e instalaciones ya existentes situados a distancias inferiores a las legalmente permitidas por la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa se declaran fuera de ordenación. En ellos sólo podrán autorizarse aquellas actividades, trabajos u obras tendentes a su rehabilitación, reparación, mantenimiento o conservación siempre además que no supongan ni incremento de volumen ni alteración de alineaciones ni modificación de accesos salvo en este último supuesto para la mejora de la seguridad del tráfico.

Se consolidan los accesos a pistas y caminos existentes. Para la construcción de nuevos accesos, se cumplirá lo que disponen los artículos 44 y 45 de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, además de lo que establecen las presentes NN.SS., en el caso de contradicción entre ambas prevalecerá la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Los cierres de parcelas situadas en la zona de defensa, se colocarán a una distancia no inferior a tres metros contados a partir del borde o línea exterior de la calzada, no permitiéndose la construcción de dichos cierres con alambre de espino.

Podrán autorizarse cierres a menor distancia cuando exista un desmante de más de un metro de altura o un terraplén que haga que el cierre no supere la altura de la calzada. En todo caso los cierres junto a carreteras o caminos se colocarán siempre a un metro como mínimo del borde o línea exterior de la calzada y fuera del borde o línea exterior de la explanación.

Artículo 90.- Caminos rurales.

1.- Se consideran caminos rurales las vías de servicio, acceso y comunicación terrestres emplazadas en el medio rural, y que con independencia de las construcciones técnicas de construcción y pavimentación, sirven de soporte o infraestructura a las actividades, usos y funciones agrícolas, ganaderas y forestales.

2.- Los caminos rurales del municipio de Ezkio-Itsaso se clasifican en vías rurales y pistas forestales, quedando regulado su uso y condicionantes técnicos -dimensiones, materiales, infraestructuras, etc.- por la correspondiente normativa foral, así como por la Normativa General para el Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

3.- Los caminos rurales están integrados por una zona de dominio público que comprende toda su explanación (incluidas sus estructuras, muros, obras de fábrica y demás elementos) y dos zonas de protección de una anchura de 10 m. contados a partir del borde o línea de explanación del camino. Asimismo queda prohibida toda

construcción a menos de 10 m. del borde o línea exterior de explanación de caminos, salvo en la excepcionalidad recogida en el art.59 del presente proyecto.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización de la Administración titular.

Cierres de fincas: Se ajustarán a lo señalado en la Normativa General (art.58).

Artículo 91.- Cauces Públicos y zonas de protección.

1.- Será de aplicación el R.D.L.1/2.001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, Reglamentos posteriores de desarrollo y el P.T.S. de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la C.A.P.V.

2.- Según estos, los diversos cauces fluviales del municipio de Ezkio-Itsaso se categorizan de la siguiente manera:

- Embalse de Arriaran
- Regata Santa Lutzi Tramos de Categoría I.
- El resto de cauces Tramos de Categoría 0 y Categoría 00.

Con estas categorías se obtienen los siguientes retiros mínimos para edificación y urbanización, para los márgenes existentes en el municipio que incluyen dentro de la categoría de "márgenes en ámbito rural":

- Embalse 50 m. de retiro mínimo a la línea de deslinde
- Tramos de nivel I 30 m. de retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce.
- Tramo de nivel 0 15 m. de retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce.
- Categoría 00 Lo establecido en la Ley de Aguas

En la categoría de "márgenes de ámbito rural" se respetará un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de 10 metros.

Por lo que se refiere a los "Márgenes ocupadas por Infraestructuras de Comunicaciones Interurbanas" también existentes en el municipio, los retiros para los tramos de nivel II, I y 0 son los señalados para los "márgenes en ámbito rural".

Señalar también la existencia de zonas de "Márgenes en Ámbitos Desarrollados" cuyos retiros mínimos de la edificación para los tramos de nivel II son de 10 m. con línea de deslinde o encauzamiento definida o 14 m. sin línea de deslinde o encauzamiento definida; para los tramos de nivel I y 0 son de 10 m. con línea de deslinde o encauzamiento definida o de 12 m. sin línea de deslinde o encauzamiento definida.

Por último señalar la existencia de "Márgenes definidas como Ámbitos con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos" en los que se plantea retiros mínimos de la edificación para los tramos de nivel II de 16 m. y para los tramos de nivel I y 0 de 12 m. y retiros mínimos de la urbanización para los tramos de nivel II de 6 (8¹) m. y para los tramos de nivel I y 0 de 2 (4) m.

3.- Los márgenes de los ríos y regatas estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a las siguientes limitaciones:

- Zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- Zona de policía de aguas de cien metros de anchura.

a) Zona de servidumbre

1 Se podrá ampliar el parámetro de retiro mínimo hasta la cifra indicada entre paréntesis en el caso de coincidir la zona urbanística de Márgenes en Ámbitos con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos con la zona medioambiental de Márgenes con Vegetación Bien Conservada.

En la zona de servidumbre se podrá sembrar y plantar libremente especies no arbóreas, siempre que no se impida el paso que se establece en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1.986. La plantación de especies arbóreas requerirá autorización del Organismo de Cuenca.

En la zona de servidumbre no se podrán construir nuevas edificaciones en ningún caso. Si, contando con la autorización de los organismos competentes, se podrán realizar obras de conservación de los edificios existentes.

b) Zona de policía de aguas.

En la zona de policía de cien metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce se precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca para la ejecución de cualquier obra o trabajo como:

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Extracciones de áridos.
- Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Se prohíbe la realización de todo tipo de cubriciones en las mencionadas regatas. Únicamente se autorizará la construcción de los puentes necesarios para el paso de caminos.

Las actuaciones previstas en las presentes Normas y su planeamiento de desarrollo que afecten al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, se realizarán buscando el mantenimiento y restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales.

En Ezkio-Itsaso, noviembre de 2.007.

Juanjo Arrizabalaga, arquitecto

Patxi De Assas, abogado